



Valide aqui
a certidão.

Cartório do 1º Ofício de Notas de Magé- RJ

R/E - Luiz Augusto da Silva Nascimento

Portaria 1997/2017 Cadastro nº 94/503 CGJ/RJ

Registro de Imóveis do 4º e 5º Distritos do Município de Magé/RJ

Privativo de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida

Telefones: (21) 2633-4308 – 2633-3445- 2633-1494

Rua Renato Pereira de Miranda, 18- Sobrado- Centro- Magé-RJ CEP: 25.900-091.

CERTIDÃO

Certifico que consta na Ficha 001 fls. 001/003 Matrícula nº 15.884 o seguinte teor: Lote de Terreno nº06-B (seis - B) objeto de desdobro do Lote 06 (seis) da Quadra nº83 (oitenta e três) do Loteamento denominado “Jardim da Paz”, em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, que possui as seguintes medidas e confrontações: 6,00m de frente para a Rua “26”; 30,00m pelo lado direito confrontando com o lote 07; 30,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 06-A; 6,00m na linha dos fundos confrontando com o lote 21; perfazendo uma área de 180,00 M/2. Registro anterior: Ficha 001 fl. 002 matrícula Av-4/12.146 em 29/08/2018. Proprietária: Empresa Nader e Silva Construções LTDA, inscrita no CNPJ nº 30.222.474/0001-49. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164 - CGJERJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

Av-1/15.884 – Protocolo 1-G, fl. 151v sob o Nº de Ordem 15.165 em 27/11/2018 – ABERTURA DE MATRÍCULA - A requerimento da Nader e Silva Construções LTDA, inscrita no CNPJ nº 30.222.474/0001-49, com sede à Estrada Real de Mauá, 3726, devidamente registrada na JUCERJA – NIRE:332.1052930-7 – Protocolo: 00-2018/0176130-7, neste ato representada por seu sócio Sr. Aloisio Gomes da Silva, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 01339620785 expedida pelo DETRAN/RJ e do CPF/MF nº 078.348.937-42, residente e domiciliado na Rua Capistrano de Abreu, nº 14 – CA3 – Chacrinha, Duque de Caxias-RJ; e tendo por supedâneo o Artigo nº167 da Lei Federal nº6.015/73, procedo a **ABERTURA DA MATRÍCULA** do imóvel sobredito em favor da proprietária: EMPRESA NADER E SILVA CONSTRUÇÕES LTDA. Registro anterior: Ficha 001 fl. 002 matrícula Av-4/12.146 em 29/08/2018. Emolumentos: R\$108,24. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$21,64. Taxa da Lei 4664/05: R\$5,41. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$5,41. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,32. Taxa da Lei 6370/12: R\$1,95. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,16. Pren.: R\$29,18. Magé-RJ, aos três dias do mês de dezembro do ano dois mil e dezoito (03/12/2018). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164 - CGJERJ digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi. SELO ELETRÔNICO: ECOR70886 KSV**

Av-2/15.884 – Protocolo 1-G, fl. 151v sob o Nº de Ordem 15.165 em 27/11/2018 – Averbação de Casa Residencial - A requerimento da Nader e Silva Construções LTDA, inscrita no CNPJ nº 30.222.474/0001-49, com sede à Estrada Real de Mauá, 3726, devidamente registrada na JUCERJA – NIRE:332.1052930-7 – Protocolo: 00-2018/0176130-7, neste ato representada por seu sócio Sr. Aloisio Gomes da Silva,

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W2RR8-3Z274-9TV4H-CZZ8V>



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W2RR8-3Z274-9TV4H-CZZ8V>

brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 01339620785 expedida pelo DETRAN/RJ e do CPF/MF nº 078.348.937-42, residente e domiciliado na Rua Capistrano de Abreu, nº 14 – CA3 – Chacrinha, Duque de Caxias-RJ; procedo esta averbação para fazer constar na presente matrícula construção de um imóvel residencial unifamiliar de pavimento térreo, constituído de: varanda, sala, circulação, dois quartos, um banheiro, cozinha e área de serviço; revestida com piso de cerâmica, coberta de laje e telha, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, situada na Rua “26”, nº 76, Lote 6-B Quadra 83 Loteamento Jardim da Paz, Guia de Pacobaíba, 5º Distrito de Magé-RJ, com a área construída de 76,50 M/2, inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 5.1.512403, o que se faz prova com a Certidão de Habite-se nº 087/2018 expedida pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo do Município de Magé/RJ em 21/11/2018 e devidamente assinada pelo Secretário de Habitação e Urbanismo, Sr. Gustavo Menezes Morgado - Matrícula 358944, que fica arquivada neste Serviço Registral. Sendo declarado pelo requerente ter gasto a importância de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) para a construção da casa acima descrita. Emolumentos: R\$277,14. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$55,42. Taxa da Lei 4664/05: R\$13,85. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$13,85. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$11,08. Taxa da Lei 6370/12: R\$5,33. ISS: R\$5,54. Taxa de Prenotação (Tab.05 – OBS.:6): R\$29,18. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-1/15.884 em 03/12/2018. Magé-RJ, aos três dias do mês de dezembro do ano dois mil e dezoito (03/12/2018). Eu, **Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164 - CGJERJ digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

SELO ELETRÔNICO: ECOR70887 OOG

R-3/15.884 – Protocolo 1-G fl. 230 sob o Nº de Ordem 16.107 em 20/12/2019 – Vendedora: Nader e Silva Construções Ltda, inscrita no CNPJ nº 30.222.474/0001-49, com sede à Estrada Real de Mauá, 3726, Jardim da Paz, Mauá, Magé-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA – NIRE:33.2.1052930-7, representada na conformidade da cláusula do seu contrato social em sessão de 17/04/2019, pelo sócio Aloisio Gomes da Silva, brasileiro, solteiro, nascido em 12/01/1978, empresário, portador da carteira de identidade nº 01339620785 expedida pelo DETRAN/RJ e do CPF nº 078.348.937-42, residente e domiciliado na Estrada Real de Mauá, 1102, casa 01, Mauá, Magé-RJ; Compradora e Devedora Fiduciante: Viviane Cristina Pontes da Silva, nacionalidade brasileira, nascida em 03/04/1982, governanta de hotel camareiro porteiro cozinheiro e garçom, portadora da carteira de identidade nº 126793181 expedida pela Secretaria de Segurança Pública/RJ em 14/10/1997 e do CPF nº 093.699.727-30, solteira, residente e domiciliada na Estrada João Paulo, 1752, cs 3 Fu, Barros Filho em Rio de Janeiro-RJ; Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal - Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Leandro da Silva Marinho, brasileiro, casado, economiário, nascido em 11/05/1980, portador da CNH nº 03780211353 expedida por DETRAN/RJ em 08/01/2013 e do CPF nº 084.577.887-01, conforme procuração lavrada às folhas 129-130 do Livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Substabelecimento de Procuração lavrado às folhas 134-135 do livro 3378-P em 28/05/2019 e



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W2RR8-3Z274-9TV4H-CZ8V>

*Substabelecimento de Procuração lavrado às folhas 180/187 do livro 778 em 19/08/2019 no Cartório do 6º Serviço Notarial e Registral de Niterói-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 183 – Magé-RJ; **Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS-PMCMV – SFH com Utilização do FGTS do Devedor, Contrato de nº 8.4444.158648-7 datado de 10/12/2019; **Condições do Financiamento:** Modalidade: Aquisição de imóvel residencial; Origem de Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: TR TP – Tabela Price; Valor de Venda e Compra e Composição de Recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$62.778,36; Desconto concedido pelo FGTS (complemento): R\$13.710,00; Recursos próprios: R\$33.834,05; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$9.677,59; **Valor total da Dívida:** R\$62.778,36; **Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$112.900,00; **Prazo Total (meses):** 360; **Taxa de juros % (a.a.):** Sem Desconto: Nominal: 8.16, Efetiva: 8.4722; Com desconto: Nominal: 5.50; Efetiva: 5.6408; Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 5.00, Efetiva: 5.1162; **Taxa de Juros contratada:** Nominal: 5.0000%a.a. Efetiva: 5.1161%a.a.; **Encargo Mensal inicial:** Prestação (a+j): R\$337,00; Taxa de Administração: R\$0,00; Seguros: R\$18,94; Total: R\$355,94; **Vencimento do primeiro encargo mensal:** 10/01/2020; **Reajuste dos encargos:** De acordo com o item 4; **Forma de Pagamento:** Débito em conta; **Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução conselho Curador do FGTA 702/2012):** Taxa de administração: R\$3.712,65, Diferencial na taxa de juros: R\$17.287,35; **Data do Habite-se:** 21/11/2018; **Composição de Renda:** **Composição de Renda Inicial da Devedora para Pagamento do Encargo Mensal:** **Devedora:** Viviane Cristina Pontes da Silva, **Comprovada:** R\$1.478,50; **Não Comprovada:** R\$0,00; **Para Cobertura Securitária:** **Devedora:** Viviane Cristina Pontes da Silva, Percentual: 100,00. **CONSTAM DO TÍTULO OUTRAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES.** Foram apresentadas as seguintes certidões em nome da vendedora do Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ, onde nada consta; de ônus reais expedida por esta Serventia; Certidão de Interdições, Tutelas e Curatelas expedidas pelo Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais do 1º Distrito de Magé/RJ; Certidões da Justiça Federal de Ações e Execuções de Natureza: Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – Justiça do Trabalho e Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, onde nada constam contra a mesma, e Certidão de Protesto de Títulos e documentos onde constam 004 títulos Protocolo: 0154228, 0154918, 0154923 e 0155695. O ITBI – Imposto de transmissão sobre bens imóveis foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ, através da guia nº 0606/2019 no valor de R\$1.524,07 com Valor da avaliação de R\$120.000,00 pago no Itaú. **Inscrição municipal sob o nº 5.1.512403.** Até 20/01/2020 às 14:56:40h em consulta ao nome de “Nader e Silva Construções Ltda” ou CNPJ nº 30.222.474/0001-49 não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159720012040083. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deu negativo como resultado, com o código HASH: 0edc.af17.2fa8.ebd3.f73c.716d.238c.3665.36df.5eb2 em 20/01/2020 às 14:55:41h ao*



Valide aqui a certidão.

nome de Nader e Silva Construções Ltda. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-2/15.884 em 03/12/2018. Emolumentos: R\$797,51. FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$15,59. ISS: R\$15,95. Prenotação: R\$11,41. Distribuição: R\$31,91. Indisponibilidade: R\$44,36. Magé-RJ, aos vinte dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte (20/01/2020). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente, Cadastro 94/9164-CGJERJ, digitei e, eu, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJERJ, subscrevo.**

SELO ELETRÔNICO: EDEV80984 DHF

R-4/15.884 – Protocolo 1-G fl. 230 sob o Nº de Ordem 16.107 em 20/12/2019 – Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4380/64, em seu item 13, consta ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – A Devedora aliena à CAIXA, o imóvel objeto deste financiamento, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.515/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, neste ato representada por Leandro da Silva Marinho, brasileiro, casado, economiário, nascido em 11/05/1980, portador da CNH nº 03780211353 expedida por DETRAN/RJ em 08/01/2013 e do CPF nº 084.577.887-01, conforme procuração lavrada às folhas 129-130 do Livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Substabelecimento de Procuração lavrado às folhas 134-135 do livro 3378-P em 28/05/2019 e Substabelecimento de Procuração lavrado às folhas 180/187 do livro 778 em 19/08/2019 no Cartório do 6º Serviço Notarial e Registral de Niterói-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 183 – Magé-RJ. Inscrição municipal sob o nº 5.1.512403. Emolumentos: R\$797,51. FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$15,59. ISS: R\$15,95. Magé-RJ, aos vinte dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte (20/01/2020). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente, Cadastro 94/9164-CGJERJ, digitei e, eu, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJERJ, subscrevo.**

SELO ELETRÔNICO: EDEV80985 OGF

ANOTAÇÃO: Procedo a presente anotação para constar que foi encaminhada para este Serviço Registral de Imóveis do 1º Ofício de Magé/RJ, no site da ARIRJ - Associação de Registros Imobiliários do Rio de Janeiro, intimação com fundamento no parágrafo 1º artigo 26 da Lei 9.514/97, para que a encaminhe a devedor fiduciante, Viviane Cristina Pontes da Silva, para que a mesma salde com as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442158648-7, registrado na presente matrícula sob os números R-3 e R-4, firmado com a Caixa Econômica Federal S.A. e que foi encaminhada a intimação para o endereço solicitado retornando a resposta como “negativa”, ou seja, a devedora fiduciária não foi localizada, e, ainda, no dia 30/05/2022 foi solicitado a publicação no edital no site dos registrados para tentativa da localização da devedora – Publicação cadastrada no Portal de Editais: 44045, 44046, 44047 – data da última publicação: 02/06/2022. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos dez dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (10/03/2023). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino.**

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W2RR8-3Z274-9TV4H-CZZ8V>



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W2RR8-3Z274-9TV4H-CZ8V>

Av-5/15.884 - Protocolo 1-H folha 134 sob o nº de Ordem 19.254 em 10/03/2023 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações a devedora fiduciante, Viviane Cristina Pontes da Silva, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442158648-7 firmado com a Caixa Econômica Federal, fica averbado à presente matrícula a não purgação da mora no imóvel objeto desta matrícula, uma vez que a devedora fiduciante não compareceram à esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina à Lei antes mencionada. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$134,41. FETJ: R\$26,88. FUNDPERJ: R\$6,72. FUNPERJ: R\$6,72. FUNARPEN: R\$5,37. PMCMV: R\$2,43. ISS: R\$2,68. Prenotação: R\$36,24. Magé-RJ, aos dez dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (10/03/2023). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino. SELO ELETRONICO: EEKW17981 JOS**

R-6/15.884 – Protocolo 1-H folha 131v sob o nº de Ordem 19.197 em 01/03/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: A Fiduciante Devedora: Viviane Cristina Pontes da Silva, já qualificados acima no R-3/15.884. **Adquirente:** A fiduciária credora **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-3/15.884. **Título:** Requerimento para Consolidação da Fiduciária, na pessoa do seu representante legal Milton Fontana – Gerente de Centralizadora – CESAV- CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, instalada na Rua Nossa Sra. de Loures, 111 – 4º andar-Florianópolis/SC, com fulcro no Artigo 26 § 7º da Lei Federal nº 9.514/97. **Valor:** R\$123.562,39 (cento e vinte e três mil, quinhentos e sessenta e dois reais e trinta e nove centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-3 e R-4/15.884 referente ao imóvel objeto da presente matrícula em favor do adquirente, para fins previsto no Artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97, em razão de que a fiduciante, após todas as tentativas de intimação, não compareceu a este Serviço Registral para purgar a mora no prazo legal de quinze dias; ficando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, conforme previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 10.931/2004 ao nome da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal S.A.. Foi apresentado e fica arquivado o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) em favor do Município de Magé-RJ, através da guia nº de controle 1124/2022 no valor de R\$2.543,63 sobre o valor declarado de R\$123.562,39 pago em 21/12/22 na CEF – autenticação: CEF00312112221190790001599. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Viviane Cristina Pontes da Silva” ou CPF nº 093.699.727-30, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 01597231004950. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da transmitente no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o Artigo 14 do Provimento nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deu negativo como resultado, com o código HASH: af6c.cd67.ed7e.dd38.5002.da7f.19e5.9733.73de.92c7 até 10/03/2023 ao nome de Viviane Cristina Pontes da Silva. Emolumentos: R\$1.974,95. FETJ: R\$394,99. FUNDPERJ: R\$98,74. FUNPERJ: R\$98,74. FUNARPEN: R\$78,99. PMCMV: R\$39,49. ISS: R\$39,49. Selo: R\$2,48. Prenotação: R\$40,86. Indisponibilidades: R\$28,07. Magé-RJ, aos dez dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (10/03/2023). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta, Matrícula**



Valide aqui a certidão.

nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino. SELO ELETRONICO: EEKW17981 JQS

É o que me compete certificar. Magé-RJ, aos dez dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (10/03/2023).



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEKW 17988 XRL
Consulte a validade do selo em:
www4.tj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W2RR8-3Z274-9TV4H-CZZ8V>