



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 15.982 o seguinte teor: Casa A situada na Rua 26 nº 310 Condomínio Residencial Jardim da Paz III na Fração do Lote 09 da Quadra 86 do Loteamento Jardim da Paz, zona urbana do 5º Distrito de Magé-RJ, assim descrita e caracterizada: pavimento térreo composto de sala, cozinha, banheiro e área de serviço; pavimento superior composto de varanda, 02 quartos; casa de laje, piso de cerâmica, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; perfazendo uma área construída de 56,42m/2, inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 658733; Área de Terreno Total de 59,03m/2 e Fração Ideal de 16,40/100; confrontando 4,50m de frente para Rua 26; 4,97m na linha dos fundos em três segmentos sendo o primeiro 2,20m limitando-se com a Fração Casa E nº 310, o segundo em curva convexa de 2,37m limitando com a Fração Casa E e o terceiro de 0,40m limitando com a área de uso comum (servidão); 14,01m pelo lado direito limitando com o Lote 10, 12,82m pelo lado esquerdo em 03 segmentos, sendo o primeiro com 5,00m limitando com a área de uso comum (servidão), o segundo com 7,20m limitando com a área de uso comum (servidão) e o terceiro 0,62m em curva convexa limitando com a área de uso comum (servidão). Registros anteriores: Ficha 001 fl. 005 matrícula R-10/11.466 e Livro 3-Auxiliar-A fl. 26 Nº 282 datados de 13/09/2019. Proprietária: Empresa APS Santos – Construtora e Reformas, CNPJ nº 29.859.842/0001-85. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro 94/9164 – CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

Av-1/15.982 - Protocolo I-G fl. 203 sob o Nº de Ordem 15.774 em 06/09/2019 – ABERTURA DE MATRÍCULA – A requerimento datado e assinado pela Empresa APS Santos - Construtora e reformas, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 29.859.842/0001-85, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.1.0581032-8, Protocolo na Jucerja nº 00-2018/044071-3 em 05/03/2018, estabelecida na Avenida Roberto Silveira, Lote 04 da Quadra 18, Praia do Imperador, Praia de Mauá, Magé, Rio de Janeiro, representada por seu sócio gerente Adriano Phylipe Sanches Santos, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 00029529808 CNH expedida pelo Detran-RJ em 15/08/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 024.539.817-14, residente na Rua José Inaldo nº 239, Praia do Imperador, Praia de Mauá, Magé, 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 APS Santos - Construtora e reformas. Emolumentos: R\$112,41. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$22,48. Taxa da Lei 4664/05: R\$5,62. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$5,62. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,49. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,03. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,24. Pren.: R\$30,28. Magé-RJ, aos treze dias do mês de setembro do ano dois mil e dezenove (13/09/2019). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges – Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ, digitei e, eu, R/E – Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: ECYM93452 YUN

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSSP5-D9TBW-HFMDP-MKBAT>



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSSP5-D9TBW-HFMDP-MKBAT>

R-2/15.982 – Livro Protocolo 1-G folha 221 sob o nº de Ordem 15.999 em 21/11/2019 – Vendedor: A P S SANTOS CONSTRUTORA E REFORMAS, inscrita no CNPJ/MF sob o número 29.859.842/0001-85, situada na Avenida Roberto Silveira, 4 – Lote 04 Quadra 18 – Praia da Esperança – Magé/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o NIRE nº 331.0581032-8, representada na conformidade da cláusula de seu contrato social registrado em sessão de 05/03/2018 pelo sócio Adriano Phylipe Sanches Santos, brasileiro, solteiro, nascido em 06/05/1972, empresário, portador da carteira nacional de habilitação número 00029529808 expedida pelo DETRAN/RJ em 15/08/2017, inscrito no CPF/MF sob o número 024.539.817/14, residente e domiciliado na Rua Escritor Rodrigo Melo Franco, 160 apartamento 801 Bloco 3 – Camorim – Rio de Janeiro/RJ. Comprador e Devedor Fiduciante: Fabio dos Santos, brasileiro, divorciado, nascido em 05/11/1974, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da carteira de identidade número 102204336 expedida em 28/02/2008 pela Secretaria de Estado da Casa Civil, inscrito no CPF/MF sob o número 059.858.657/11, residente e domiciliada na Rua Petrópolis, 311 Casa – Lote 06 Quadra 39 – Mauá -Magé/RJ. Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal, Instituição Financeira constituída 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 Camila Rodrigues de Oliveira Dias, brasileira, casada, economiária, matrícula 126675-7, portadora da carteira nacional de habilitação número 04315416603 expedida pelo DETRAN/MG em 16/08/2017, inscrita no CPF sob o número 096.068.106/07, conforme procuração bastante que faz Caixa Econômica Federal, lavrada à folha 013 do Livro 3217-P em 11/08/2016 no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF, atualizada pela certidão de 17/07/2017 e substabelecimento de substabelecimento bastante que faz Roberto Carlos Ceratto, lavrado à folha 076 do Livro 3253-P em 24/03/2017 no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF; substabelecimento de substabelecimento de procuração pública bastante que faz José Domingos Corrêa Martins, lavrado às folhas 098/102 do Livro 191 em 18/04/2017 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias/RJ e substabelecimento de substabelecimento de procuração pública bastante que faz Ana Ita Santos de Souza, lavrado às folhas 131/132 do Livro 202 em 05/07/2019 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias/RJ, doravante denominada CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 2335 – Jardim Primavera/RJ. Título: Contrato 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 caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380, **Contrato de nº 8.444.2208634-8 datado de 13/11/2019- Condições do Financiamento – Modalidade: Aquisição de imóvel residencial; **Origem dos Recursos:** FGTS; **Sistema de Amortização:** TP –Tabela Price; **Valor de Compra e Venda e Composição dos Recursos:** O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é R\$150.000,00(cento e cinquenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: **Financiamento concedido pela CAIXA:** R\$120.000,00; **Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento):** R\$6.160,00. **Recursos próprios:** R\$23.840,00. **Recursos da conta vinculada do FGTS:** R\$0,00. **Valor Total da Dívida** (financiamento + despesas acessórias) R\$120.000,00. **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$150.000,00; **Prazo total:** 360 meses; **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\$644,18. Taxa de Administração: R\$0,00; Seguros: R\$51,81. Total: R\$695,99. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 11/12/2019. Reajuste dos encargos:** De acordo com item 4. Forma de Pagamento na data da contratação. Débito em conta. **Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):****



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/GSSP5-D9TBW-HFMDP-MKBAT>

*Tarifa de Administração: R\$2.121,10. Diferencial na taxa de juros: R\$18.878,90. Data do Habite-se: 02/09/2019. **Composição de Renda:** Composição de renda inicial do devedor para pagamento dos encargos mensais: Devedor: Fabio dos Santos. Comprovada: R\$2.350,00 - Não comprovada: R\$0,00. Para cobertura securitária – Devedora: Fabio dos Santos Percentual:R\$100,00. CONSTAM DO TÍTULO OUTRAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES. O ITBI foi recolhido através da guia nº 0576/2019 no valor de R\$1.265,75 sobre a avaliação fiscal de R\$150.000,00 pago na Caixa Econômica Federal em 20/11/2019. Foram apresentadas as seguintes certidões em nome do outorgante vendedor: do Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ; Certidões 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 consta contra a mesma, bem como certidão de ônus reais e de Protesto de Títulos expedidas por esta Serventia. O imóvel objeto deste é inscrito na municipalidade sob o nº 5.1.658733. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de A P S Santos Construtora e Reformas ou CNPJ/MF sob o nº 29859842/0001-85 até 27/11/2019 às 15:34:04h, não foi encontrado nenhum registro de indisponibilidade de bens. Consulta número 0159719112704450. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome dos vendedores no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento nº39/2014 CNJ, que deu negativo como resultado, com o código HASH:c2b8.3e2c.be28.ac8d.5066.3d24.dde9.e221.5ec2.51e6 até 27/11/2019 às 15:37:21h ao nome de A P S Santos Construtora e Reformas. 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. Registro anterior: Ficha 001 folha 001/001v sob a matrícula Av-1/15.982 em 13/09/2019. Magé/RJ, vinte e oito de novembro de 2019. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente, Cadastro 94/505-CGJ/RJ, digitei e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.*

Selo Eletrônico nº: EDEV 80300 PBM

R-3/15.982 – Livro Protocolo 1-G folha 221 sob o Nº de Ordem 15.988 em 21/11/2019- Alienação Fiduciária – Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei n.º 4.380, em seu item 13, consta Alienação Fiduciária – O Devedor aliena à CAIXA o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, neste ato representada por Camila Rodrigues de Oliveira Dias, brasileira, casada, economiária, matrícula 126675-7, portadora da carteira nacional de habilitação número 04315416603 expedida pelo DETRAN/MG em 16/08/2017, inscrita no CPF sob o número 096.068.106/07, conforme procuração bastante que faz Caixa Econômica Federal, lavrada à folha 013 do Livro 3217-P em 11/08/2016 no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF, atualizada pela certidão de 17/07/2017 e substabelecimento de substabelecimento bastante que faz Roberto Carlos Ceratto, lavrado à folha 076 do Livro 3253-P em 24/03/2017 no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF; substabelecimento de substabelecimento de procuração pública bastante que faz José Domingos Corrêa Martins, lavrado às folhas 098/102 do Livro 191 em 18/04/2017 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias/RJ e substabelecimento de substabelecimento de procuração pública bastante que faz Ana Ita Santos de Souza, lavrado às folhas 131/132 do Livro 202 em 05/07/2019 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias/RJ, doravante denominada CAIXA. O imóvel objeto deste é inscrito na municipalidade sob o nº 5.1.658733. Emolumentos: R\$797,51. FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$15,59.



Valide aqui a certidão.

ISS: R\$15,95; Prenotação: R\$11,41. Distribuição: R\$31,91. Indisponibilidade. R\$44,36. Registro anterior: Ficha 001 folha 001/001v sob a matrícula R-2/15.982 em 28/11/2019. Magé/RJ, vinte e oito de novembro de 2019. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente, Cadastro 94/505-CGJ/RJ, digitei e, eu Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

Selo Eletrônico nº: EDEV 80301 XDL

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 ao devedor fiduciante, Fábio dos Santos, para que o mesmo salde com as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442208634, registrado na presente matrícula sob os números R-2 e R-3, 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, o devedor fiduciário não foi localizado, e, ainda, no dia 11/08/2022 foi solicitado a publicação no edital no site dos registrados para tentativa da localização do devedor – Publicação cadastrada no Portal de Editais: 73002, 73003, 73004 – data da última publicação: 16/08/2022. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos quinze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (15/03/2023). 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.**

Av-4/15.982 - Protocolo 1-H folha 134v sob o nº de Ordem 19.259 em 10/03/2023 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações ao devedor fiduciante, Fábio dos Santos, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442208634 firmado com a Caixa Econômica Federal, fica averbado à presente matrícula a não purgação da mora no imóvel objeto desta matrícula, uma vez que o devedor fiduciante não compareceu 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 quinze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (15/03/2023). 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: EEKW18062 DGM

R-5/15.982 – Protocolo 1-H folha 131v sob o nº de Ordem 19.202 em 01/03/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: O Fiduciante Devedor: Fábio dos Santos, já qualificados acima no R-2/15.982. **Adquirente:** A fiduciária credora **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/15.982. **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\$152.448,76 (cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e setenta e seis centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/15.982 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 o 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



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GSSP5-D9TBW-HFMDP-MKBAT>

*bens imóveis (ITBI) em favor do Município de Magé-RJ, através da guia nº de controle 1185/2022 no valor de R\$3.121,36 sobre o valor declarado de R\$152.448,76 pago em 22/12/22 na CEF – autenticação: CEF2335221222053079001097. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Fábio dos Santos” ou CPF nº 059.858.657-11, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159723031357934. 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: b579.a34c.999e.bb59.c7ac.3edd.9926.d6ee.3155.4866 até 13/03/2023 ao nome de Fábio dos Santos. 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 quinze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (15/03/2023). 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: EEKW18063 MLO

É o que me compete certificar. Magé-RJ, aos quinze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (15/03/2023).



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEKW 18065 ONX
Consulte a validade do selo em:
www4.tj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/