



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 nº 15.893 folhas 001/003 o seguinte teor: Casa 01 nº 341 no Condomínio Residencial KSN I na Fração do Lote de terreno nº22 (vinte e dois) da Quadra nº244 (duzentos e quarenta e quatro) do Loteamento denominado Jardim da Paz, no lugar denominado Mauá Praia Campo, zona urbana do 5º Distrito de Magé/RJ que possui uma área construída de 74,97m²; área livre de 112,53m² e fração ideal de 50.00/100; em terreno de uso exclusivo que mede 7,50m de frente para a Rua “101”, 7,50m na linha dos fundos fazendo divisa com o lote 20, 25,00m pelo direito fazendo divisa com a casa 02 de nº 341 e 25,00m pelo lado esquerdo fazendo divisa com o lote 21, sendo a casa residencial de pavimento térreo, constituída de: varanda, sala, hall, 02 quartos, cozinha, 01 banheiro e área de serviço, coberto de laje e telhas, piso de cerâmica, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, situada na Rua “101” e inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 5.1.657773, conforme certidão de HABITE-SE nº 098/2018, Processo Administrativo nº 19.907/18 expedida pela Prefeitura Municipal de Magé em 14/12/2018. Registros anteriores: Ficha 001 fl. 003 matrícula R-10/6.764 e Livro 3-Auxiliar-A fl. 22v sob o nº 23.830.435/0001-69. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

Av-1/15.893 – Protocolo 1-G fl. 157 sob o Nº de Ordem 15.231 em 20/12/2018 – ABERTURA DE MATRÍCULA - A requerimento da Empresa KSN CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o número 23.830.435/0001-69, com sede na Rua das Aninhas, 779 – Jardim da Paz – Magé/RJ, neste ato representada por seu sócio Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação número 05784627259 expedida pelo DETRAN/RJ em 09/10/14, inscrito no CPF/MF sob o número 153.539.637-76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas, nº 779, Jardim da Paz, Guia de Pacobaíba, Magé-RJ, consoante contrato social datado de 27/11/15 devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 33.2.100942271; 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 KSN CONSTRUÇÕES LTDA. 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 vinte e um dias do mês de dezembro do ano dois mil e dezoito (21/12/2018). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges – Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ), digitei e, eu, R/E – Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo.**

SELO ELETRÔNICO: ECVR98635 YLV

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBJBK-WPQJ-RCWXK-NWK3T>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBJBK-WPQJSJ-RCWXK-NWK3T>

R-2/15.893 - Protocolo 1-F fl. 171 sob o N° de Ordem 15.407 em 26/02/2019 – Vendedora: KSN CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o número 23.830.435/0001-69, situada na Rua das Aninhas, 779 – Jardim da Paz – Mauá – Magé-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE nº33.2.1009427-1, representada na conformidade de seu contrato social em sessão de 22/02/2018 pelos sócios Andrea de Souza, brasileira, solteira, nascida em 08/04/1978, empresária, portadora da carteira de identidade número 103080214 expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 22/07/2016, inscrita no CPF/MF sob o número 085.820.727/32, residente e domiciliada na Rua Santa Elisa, 120 – apartamento 102 – Piabetá – Magé-RJ e Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, nascido em 16/12/1993, empresário, portador da carteira de identidade CNH número 05784627259 expedida pelo DETRAN/RJ em 09/10/2014, inscrito no CPF/MF sob o número 153.539.637-76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas, 779 – Jardim da Paz – Mauá – Magé-RJ; **Comprador e Devedor Fiduciante: Jacson Ramos da Costa, brasileiro, solteiro, nascido em 04/03/1983, soldador, portador da carteira de identidade número 205883028 expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 09/08/2007 e do CPF nº 100.712.877-10, residente e domiciliado na Rua Maestro Pedro Calil, 108, cs 2, Jardim da Paz, Magé-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, CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu procurador Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade número 6838591-3 expedida pelo IFP/RJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 013 do Livro 3217-P no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF em 11/08/2016, substabelecimento lavrado às folhas 072 do livro 3245-P em 07/02/2017 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas 142/147 do Livro 1P-130 em 06/11/2017 no 7º Registro Civil das Pessoas Naturais e Notas do Rio de Janeiro, doravante designada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 216 – Cocotá-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 utilização do FGTS do devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/64, **Contrato de nº 8.4444.2022280-5 datado de 05/02/2019; Condições do Financiamento:** Modalidade: Aquisição de imóvel residencial; **Origem dos Recursos:** FGTS/UNIÃO; **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 do FGTS/União(complemento):** R\$71.184,00; **Recursos próprios:** R\$20.662,14; **Recursos da conta vinculada do FGTS:** R\$2.153,86; **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\$153.000,00; **Prazo total (meses):** 360; **Taxa de Juros (%) a.a.:** Sem desconto: Nominal: 8.16, Efetiva: 8.4722; Com desconto: Nominal: 6.00., Efetiva: 6.1678; **Redutor 0,5%FGTS – Nominal:** 5.50, Efetiva: 5.6408; **Taxa de Juros contratada.** Nominal: 5.5000%a.a., Efetiva: 5.6407%a.a.; **Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+J):** R\$681,34; **Taxa de Administração:** R\$0,00; **Seguros:** R\$24,97; **Total:** R\$706,31; **Vencimento do Primeiro******



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBJBK-WPQJ-SJ-RCWXK-NWK3T>

encargo mensal: 06/03/2019; Reajuste dos encargos: de acordo com item 4 do contrato; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$2.397,08, Diferencial na taxa de juros: R\$16.602,92; Composição de Renda: Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo mensal: Devedor: Jacson Ramos da Costa, Comprovada: R\$2.644,35, Não comprovada: R\$0,00; Para Cobertura Securitária: Devedor: Jacson Ramos da Costa, Percentual: 100,00. Constam do título outras cláusulas e condições. O ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ através da guia de nº 0048/2019 no valor de R\$1.264,03 sobre a avaliação fiscal de R\$150.000,00 foi pago em 22/02/2019. Foram apresentadas as seguintes certidões em nome da vendedora: 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 os mesmos, bem como certidão de ônus reais e Protesto de Títulos expedidas por esta Serventia. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº 5.1.657773. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de KSN Construções Ltda Me ou CNPJ/MF sob o número 23.830.435/0001-69 até 27/02/2019 não foi encontrado nenhum registro de indisponibilidade de bens - Consulta de nº 01597119022735335. 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: b867.6e42.7166.b904.2eb9.fc06.db48.494ª.ed0d.fd87 em 27/02/2019 ao nome de KSN Construções Ltda Me. Emolumentos: R\$797,51. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$0,00. Taxa da Lei 4664/05: R\$0,00. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$0,00. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$0,00. Taxa da Lei 6370/12: R\$15,59. ISS: R\$15,95. Prenotação: R\$11,41. Distribuição: R\$34,24. Indisponibilidade: R\$44,36. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 matrícula Av-1/15.893 em 21/12/2018. Magé-RJ, vinte e sete de fevereiro do ano de dois mil e dezenove (27/02/2019). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro 94/9164-CGJ/ERJ, digitei, e eu, R/E, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO: ECVR99563 XWO

R-3/15.893 – Protocolo 1-F fl. 171 sob o Nº de Ordem 15.407 em 26/02/2019 – Alienação Fiduciária – Por este Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do Artigo 61 da Lei 4.380/64, em seu item 13, consta ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – O Devedor 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 seu procurador Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade número 6838591-3 expedida pelo IFP/RJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 013 do Livro 3217-P no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF em 11/08/2016, substabelecimento lavrado às folhas 072 do livro 3245-P em 07/02/2017 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas 142/147 do Livro 1P-130 em 06/11/2017 no 7º



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBJBK-WPQJ-RCWXK-NWK3T>

Registro Civil das Pessoas Naturais e Notas do Rio de Janeiro, doravante designada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 216 – Cocotá-RJ. **Inscrição municipal sob o nº 5.1.657773**. Emolumentos: R\$797,51. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$0,00. Taxa da Lei 4664/05: R\$0,00. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$0,00. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$0,00. Taxa da Lei 6370/12: R\$15,59. ISS: R\$15,95. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 matrícula R-2/15.893 em 27/02/2019. Magé-RJ, vinte e sete de fevereiro do ano de dois mil e dezenove (27/02/2019). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro 94/9164-CGJ/ERJ, digitei, e eu, R/E, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino. **SELO ELETRÔNICO: ECVR99564 LWL**

Av-4/15.893 - Protocolo I-G fl. 215 sob o nº de Ordem 15.918 em 23/10/2019 – Averbação de Intimação para constituição em mora - Nos termos do requerimento da GIGAD- Gestão da Adimplência – RJ- Caixa Econômica Federal, assinado pela gerente, Priscila Azevedo Ciannella, datado de 22/10/2019, fica averbado à presente matrícula que foi expedida intimação ao Devedor Fiduciante, **Jacson Ramos da Costa**, com fundamento no parágrafo 1º artigo 26 da Lei 9.514/97, para que o mesmo salde com as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato Habitacional nº844442022280, registrado na matrícula R-3/18.893, através dos Correios, por Cartas Registradas com A/R (Aviso de Recebimento) Mão Própria, no endereço fornecido pela CAIXA, que foi o da Rua Cento e Um, 341 – Casa 1 – Lote 22 Quadra 244 – Ipiranga- Magé/RJ – AR JU 27316325 7 BR, com a anotação: “não existe o nº indicado”, configurando assim, que o mesmo encontra-se em local ignorado, incerto e inacessível, na forma prevista no artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97, §§ 3º-A e 4º. Emolumentos: R\$180,16. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$36,03. Taxa da Lei 4664/05: R\$9,00. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$9,00. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$7,20. Taxa da Lei 6370/12: R\$3,38. ISS: R\$3,60. Prenotação: R\$30,28. Correios: R\$20,25. Magé/RJ, vinte e sete de dezembro de 2019. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Cadastro nº94/505-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJERJ, subscrevo. **Selo Eletrônico nº EDEV 80775 YMT**

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, Jacson Ramos da Costa, 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 844442022280, 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 30/05/2022 foi solicitado a publicação no edital no site dos registrados para tentativa da localização dos devedores – Publicação cadastrada no Portal de Editais: 44077, 44078, 44079 – data da última publicação: 02/06/2022. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos trinta e um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três (31/01/2023). 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 aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBJBK-WPQJ-SJ-RCWXK-NWK3T>

Av-5/15.893 - Protocolo 1-H folha 124 sob o nº de Ordem 19.053 em 30/01/2023 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações ao devedor fiduciante, Jacson Ramos da Costa, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442022280, 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 a 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 trinta e um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três (31/01/2023). **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: EEKW17288 LWM

R-6/15.893 – Protocolo 1-H fl. 114v sob o Nº de Ordem 18.886 em 20/12/2022 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: O Fiduciante Devedores: Jacson Ramos da Costa, já qualificado acima no R-2/15.893. **Adquirente:** A fiduciária credora **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/15.893. **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\$154.247,93 (cento e cinquenta e quatro mil, duzentos e quarenta e sete reais e noventa e três centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/15.893 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 os fiduciantes, após todas as tentativas de intimação, não compareceram 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. 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 843/2022 no valor de R\$3.157,34 sobre o valor declarado de R\$154.247,93 pago em 26/09/22 na CEF – autenticação: CEF0216260922020079000092. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro aa nome de “Jacson Ramos da Costa” ou CPF nº 100.712.877-10, até 31/01/2023, não foi encontrado registro de indisponibilidades de bens – Consulta nº 0159723013159182. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome do 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: d4cb.865c.39ee.e359.3d5a.b84d.0740.d89d.80a8.b385 até 31/01/2023 ao nome de Jacson Ramos da Costa. Emolumentos: R\$1.907,52. FETJ: R\$381,50. FUNDPERJ: R\$95,37. FUNPERJ: R\$95,37. FUNARPEN: R\$76,30. PMCMV: R\$37,29. ISS: R\$38,15. Prenotação: R\$53,02. Indisponibilidades: R\$26,51. Magé-RJ, aos trinta e um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três (31/01/2023). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ,**



Valide aqui
a certidão.

*digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente,
Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino. SELO ELETRONICO:
EEKW17289 FKH*

*É o que me compete certificar. Magé-RJ, aos trinta e um dias do mês de janeiro
do ano de dois mil e vinte e três (31/01/2023).*



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEKW 17309 UGZ
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/VBJBK-WPQJ-RCWXK-NWK3T>