



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16085 / CNM: 090183.2.0016085-46 / Recibo: 37329 / Data da Certidão: 29/05/2025.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA**, referente ao Recibo nº **37.329/2025**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **16.085**, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades** que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, bem como a eventual existência de registro(s) de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, Fabio Tarouquela de Oliveira Correa - Escrevente autorizado, Matrícula nº 94/21.259 -CGJ/RJ, procedi as buscas, digitei e assinei digitalmente.

Magé, **29 de maio de 2025**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,17 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,90.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EE XV 57180 ROA

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4LHQ2-G89BP-MTL7B-N2BDM>



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ

Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16085 / CNM: 090183.2.0016085-46 / Recibo: 37329 / Data da Certidão: 29/05/2025.

090183.2.0016085-46

com piso de cerâmica, coberta de laje e telha, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, situado na Servidão de Acesso à Rua "N" nº 501, Casa H, Recanto da Boa Vista, Guia de Pacobaiba, 5º Distrito de Magé-RJ, com a área construída de 51,85 M/2, inscrito na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 5 1 659212. Tudo conforme Certidão de Habite-se nº 002/2020 Processo 18.321/19 datada de 07/01/2020 expedida pela Prefeitura Municipal de Magé-RJ e devidamente assinada pelo Secretária Municipal de Habitação e Urbanismo Sr. Gustavo Menezes Morgado – Matrícula 358944 que fica arquivada neste Cartório. Valor declarado para construção acima R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$299,09. Taxa da Lei nº 3.217/99: R\$59,81. Taxa da Lei 4664/05: R\$14,95. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$14,95. Taxa da Lei nº 6.281/12: R\$11,96. Taxa da Lei 6370/12: R\$5,75. Lei Estadual nº 6.370/2012 (ISS): R\$5,98. Magé-RJ, aos nove dias do mês de março do ano dois mil e vinte (09/03/2020). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges – Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ, digitei e, eu, [Assinatura] R/E – Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subcrevo.

SELO ELETRÔNICO: EDJ157852 OJW

1º Ofício de Magé/RJ
Luiz Augusto do Silva Nascimento
R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ

Mônica Leitão Sossela Borges
Escrevente
Cadastro nº 94/9.164

R-3/16.085 – Protocolo 1-G folha 250 sob o Nº de Ordem 16.355 em 03/06/2020 – Vendedora: KSN - CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.830.435/0001-69, estabelecida na Rua das Aninhas nº 779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé-RJ, neste ato representada por seu sócio Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, não convive em união estável, nascido em 16/12/1993, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 05784627259 expedida em 28/12/2017 pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 153.539.637-76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas nº 779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ; **Comprador e Devedor fiduciante: Samuel do Nascimento Rodrigues**, brasileiro, nascido em 10/12/1989, operador de máquinas, portador da CNH nº 05581498004 expedida por DETRAN/RJ em 22/01/2018 e do CPF nº 057.916.757-71, solteiro e não convive em união estável, residente e domiciliado na Av. Beira Mar, 475, casa, São Francisco em 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, alterado pelo Decreto-Lei 1259/1973, 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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, nascido em 28/08/73, portador da carteira de identidade número 068385913 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 129 do Livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 052 do Livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado as fls. 055 do livro 3994 em 09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 202 **Bandeira-RJ; Título: Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, Contrato de nº 8.4444.2310049-2 datado de 28/05/2020 - Agência responsável pelo contrato: 202 **Bandeira-RJ; Condições do Financiamento – Origem dos Recursos: MCMV; Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo; Sistema de Amortização: Price; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$118.000,00. Recursos Próprios: R\$27.306,84; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$7.264,16; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$7.429,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$118.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$163.000,00; Prazo total: 360 meses; Amortização: 354 meses; Carência: 6 meses; Taxa de juros% a.a.: Sem desconto;****

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4LHQ2-G89BP-MTL7B-N2BDM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ

Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16085 / CNM: 090183.2.0016085-46 / Recibo: 37329 / Data da Certidão: 29/05/2025.

090183.2.0016085-46



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGE

1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

R/E - LUIZ AUGUSTO DA SILVA NASCIMENTO

Portaria n.º 1997/2017 - CGJERJ



| MATRÍCULA N.º 16.085 | L.º xxx | FLS. 002 | DATA xx / xx /xxx |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|-------------------|
| <p>Nominal: 8.1600, Efetiva: 8.4722; Com desconto: Nominal: 5.5000, Efetiva: 6.6408; Com Redutor de 0,5%; Nominal: 5.0000, Efetiva: 5.1161; Taxa Contratada: Nominal: 5,0000% a.a. Efetiva: 5,1161%a.a.; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$638,09; Prêmios de Seguros: R\$23,70; Taxa de Administração de contrato mensal - TA: R\$0,00; Total: R\$661,79. Vencimento do primeiro encargo mensal: 01/07/2020. Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento: Débito em conta corrente; Encargos Devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração de contrato mensal - TA: R\$2.590,20, Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.409,80; Data do Habite-se: 22/01/2020; Composição de Renda: Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedor: Samuel do Nascimento Rodrigues, Renda: R\$2.237,00, Percentual: 100. Constam do título outas cláusulas e condições. Foram apresentadas certidões em nome da vendedora, expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé: Certidão expedida pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada consta contra a mesma; Certidões de feitos Trabalhistas, Ações e Execuções e Receita Federal onde também nada consta contra a mesma; e as Certidões de ônus Reais, ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, onde também nada constam. O ITBI foi recolhido através da guia nº 0246/2020 no valor de R\$1.498,32 com Valor da avaliação de R\$160.000,00, Inscrição municipal sob o nº 5.1.659212. Até 09/06/2020 às 13:09:40h em consulta ao nome de "KSN Construções Ltda-Me" ou CNPJ nº 23.830.435/0001-69 não foram encontrados registros de indisponibilidade de bens - Consulta nº 0159720060940399. 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: 3232.bfb4.3c44.438b.8a0d.d558.1823.bbb8.783f.8b96 em 09/06/2020 às 13:09:05h ao nome de KSN Construções Ltda-Me. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-2/16.085 em 09/03/2020. Emolumentos: R\$828,71; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$16,20; ISS: R\$16,57; Prenot.: R\$11,86; Dist.: R\$34,48; Indisp.: R\$46,08; Magé-RJ, aos nove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte (09/06/2020). Eu, <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u>, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro 94/9164 - CGJERJ, digitei, e eu, <u>Luiz Augusto da Silva Nascimento</u>, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente - Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.</p> <p style="text-align: right;">Mônica Leitão Sossela Borges Escrevente Cadastro nº 94/9.164</p> <p style="text-align: right;">SELO ELETRÔNICO: EDJ158491 NNH</p> | | | |
| <p>R-4/16.085 - Protocolo 1-G folha 250 sob o N.º de Ordem 16.355 em 03/06/2020 - Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4380/1964, em seu item 11, consta ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - O Devedor aliena a CEF, 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 representada por Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, nascido em 28/08/73, portador da carteira de identidade número 068385913 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 129 do Livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 052 do Livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado as fls. 055 do livro 3994 em</p> | | | |

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4LHQ2-G89BP-MTL7B-N2BDM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ

Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16085 / CNM: 090183.2.0016085-46 / Recibo: 37329 / Data da Certidão: 29/05/2025.

090183.2.0016085-46

09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 202 Bandeira-RJ. Inscrição municipal sob o nº 5.1.659212. Emolumentos: R\$828,71; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$16,20; ISS: R\$16,57. Magé-RJ, aos nove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte (09/06/2020). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro 94/9164 - CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

1.º Ofício de Magé/RJ
Luiz Augusto da Silva Nascimento
R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ

SELO ELETRÔNICO: EDJ158492FRX

Mônica Leitão Sossela Borges
Escrevente
Cadastro nº 94/9.164

Av.5 / 16.085, 10 de OUTUBRO de 2.024

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 498887/2024-CEF-CESAV/BU de 05.07.2024, prenotado sob o nº 20.893 em 09.07.2024, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor/fiduciante SAMUEL DO NASCIMENTO RODRIGUES, qualificado no R-3, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-4/16.085, para o vencimento das obrigações contratuais ali especificadas na forma do disposto no art. 26 da Lei 9514-97, parágrafo 1º ao 7º, tendo sido a intimação encaminhada para o Cartório do 3º Ofício de Magé, para ser realizada através de seu notificador, consta na notificação que o mesmo compareceu no endereço indicado no dia 06.08.2024 às 17:25h onde notificou o devedor Samuel do Nascimento Rodrigues, e após tomar ciência o devedor recebeu e recusou-se a assinar a referida notificação, conforme notificação Nº 0122/2024, e o devedor 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. (PROCOLO nº 20.893, de 09 de julho de 2.024, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EETE-04893-HMJ). Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Monica Leitão Sossela Borges), Matr. 94/9.164, Substituta do Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO: Mônica Leitão Sossela Borges

Mônica Leitão Sossela Borges
Substituta do Oficial do Registro de Imóveis
Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ

R.6 / 16.085 em 29 de MAIO de 2.025.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 27.05.2024, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE na pessoa da credora/fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, qualificada no R-3, valor da consolidação R\$169.700,83 (duzentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e dezessete reais e vinte e seis centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle 323/2024, processo: 11751/2024, no valor de R\$3.394,02, sobre o valor declarado de R\$169.700,83, cujo

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4LHQ2-G89BP-MTL7B-N2BDM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ

Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16085 / CNM: 090183.2.0016085-46 / Recibo: 37329 / Data da Certidão: 29/05/2025.

090183.2.0016085-46

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
16.085

ficha
03



CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 09.018-3

recolhimento foi feito através da CEF em 28.03.2025. Foi feita consulta BIB nº 01597.25.05.29.15.928 e CNIB na forma da Lei. (PROCOLO nº 21.713 de 27 de maio de 2025, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EEXV-57179-FCVH). Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr. 94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO: _____

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MAGÉ
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4LHQ2-G89BP-MTL7B-N2BDM>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

