



Valide aqui  
este documento

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 16.133 o seguinte teor: Casa A na Fração Ideal do Lote 32-A Quadra 243 do Loteamento Jardim da Paz, num lugar denominado “Mauá Praia Campo”, zona urbana do 5º Distrito de Magé-RJ situada na Rua Noventa e Cinco nº 349 no Condomínio Vinte de julho e inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 5.1.659710; composta de: varanda, sala de estar, cozinha, hall, área de serviço, dois quartos e banheiro; piso de cerâmica, cobertura de laje pré-moldada e telhas portuguesas; com área construída de 54,66 m²; conforme Certidão de Cadastro / Averbação expedidas pela prefeitura Municipal de Magé-RJ em 21/07/2020 N° 504/2020, sem ter apresentado o habite-se; área livre de uso exclusivo 76,68 m², tendo participação no condomínio de 130,68 m²; e fração ideal de 18,15/100 da totalidade do terreno que mede; 12,10 m de frente para a rua 95; 12,10 m nos fundos limitando-se com a fração 02; 10,80 m limitando-se pelo lado direito com a área de uso comum (servidão); 10,80 m pelo lado esquerdo limitando-se com o lote 31; perfazendo uma área superficial total de terreno de: 130,68 m². Registros Anteriores: Ficha 001 fl. 002v matrícula R-4/15.839 e Livro 3-Auxiliar-A fl. 38 sob o nº 303 em 27/07/2020. Proprietária: Tecnometálica Estruturas, Serviços e Comércio Ltda – EPP, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.420.401/0001-66. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164-CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

**Av-1/16.133 – Protocolo I-G fl. 259v sob o N° de Ordem 16.479 em 24/07/2020 – ABERTURA DE MATRÍCULA** – A requerimento da empresa **Tecnometálica Estruturas, Serviços e Comércio Ltda – EPP**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.420.401/0001-66, registrada na junta comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.2.0953273-1 em 21/05/2018, estabelecida na Rua José Inaldo nº 280 Praia do Imperador – em zona urbana do 5º distrito deste município de Magé/RJ; neste ato representada por seu sócio José Fabio Dias da Fonseca, brasileiro, solteiro, Arquiteto e Urbanista, portador da carteira de identidade profissional nº A138317-5 CAU/RJ expedida em 02/02/2018, inscrito no CPF/MF sob o nº 086.384.437-57, residente e domiciliado na Travessa Irene nº 70, Jardim da Paz – Praia de Mauá – em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, e tendo por supedâneo o Artigo nº167 da Lei Federal nº 6.015/73 é feito a ABERTURA DA MATRÍCULA do lote sobredito em favor da proprietária: Empresa Tecnometálica Estruturas, Serviços e Comércio Ltda – EPP. Emolumentos: R\$116,80. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$23,36. Taxa da Lei 4664/05: R\$5,84. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$5,84. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,67. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,11. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,33. Pren.: R\$31,49. Magé-RJ, aos vinte e sete dias do mês de julho do ano dois mil e vinte (27/07/2020). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges – Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ), digitei e, eu, R/E – Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo.

**SELO ELETRÔNICO: EDJ159122 CLK**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9PLL-GZQYZ-PF6NK-BLD6S>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9PLL-GZQYZ-PF6NK-BLD6S>

**R-2/16.133 – Protocolo 1-G folha 266v sob o N° de Ordem 16.568 em 02/09/2020 – Vendedora: Tecnometálica - Estruturas, Serviços e Comércio Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 18.420.401/0001-66, situada na Rua José Inaldo n° 280, Guia de Pacobaíba em Magé-RJ; com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE n° 33.2.0953273-1, neste ato representada por seu sócio José Fabio Dias da Fonseca, brasileiro, nascido em 29/03/1979, empresário, solteiro e não convive em união estável, portador da carteira funcional n° A1383175 expedida por CAU/RJ expedida em 02/02/2018, inscrito no CPF/MF sob o n° 086.384.437-57, residente e domiciliado na Rua Irene n° 70, Mauá, Magé-RJ; **Comprador e Devedor Fiduciante: Renan Cunha da Costa**, brasileiro, nascido em 26/01/1997, motorista, portador da carteira de identidade n° 316871060 expedida por DETRAN/RJ em 08/04/2015 e do CPF n° 216.312.567-00, solteiro, residente e domiciliado na Estrada Nova de Mauá, 6152, Praia da Esperança, Guia de Pacobaíba, 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 n° 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 André Ricardo Rafael Rodrigues, brasileiro, solteiro, gerente geral, matrícula 070541-0, portador da carteira de habitação número 00098071404 expedida pelo DETRAN/RJ em 27/01/2017, inscrito no CPF/MF sob o número 047.498.627-62, conforme procuração lavrada às folhas 027/028 do Livro 3311-P em 20/03/2018 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 099/100 do Livro 3312-P em 03/05/2018 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado as fls. 032/037 do livro 198 Ato 017 em 15/08/2018 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 4162-Nilo Peçanha-RJ; **Título: Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Casa Verde e Amarela - CCFGTS/PMCMV, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei n° 4.380/1964, Contrato de n° 8.4444.2382366-4 datado de 01/09/2020 - Agência responsável pelo contrato: 4162 Nilo Peçanha-RJ**; **Condições do Financiamento – Origem dos Recursos: FGTS; 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\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$104.340,00; Recursos Próprios: R\$30.500,00; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$5.160,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$104.340,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$145.000,00; Prazo total: 360 meses; Amortização: 360 meses; Carência: 6 meses; Taxa de juros% a.a.: Sem desconto: Nominal: 8.1600, Efetiva: 8.4722; Com desconto: Nominal: 5.5000, Efetiva: 5.6408; Com Redutor de 0,5%: Nominal: Não se aplica, Efetiva: Não se aplica; Taxa Contratada: Nominal: 5.5000% a.a., Efetiva: 5.6407%a.a.; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$592,43; Prêmios de Seguros: R\$19,19; Taxa de Administração de contrato mensal - TA: R\$0,00; Total: R\$611,62; Vencimento do primeiro encargo mensal: 01/10/2020; 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\$2.811,35, Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.188,65; Data do Habite-se: 23/07/2020; **Composição de Renda: Composição de****



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9PLL-GZQYZ-PF6NK-BLD6S>

Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedor: Renan Cunha da Costa, Renda: R\$2.450,00, 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 0496/2020 no valor de R\$1.303,22 com **Valor da avaliação de R\$140.000,00.** **Inscrição municipal sob o nº 5.1.659710. Até 02/09/2020 às 14:40:18h em consulta ao nome de “Tecnometalica – Estruturas, Serviços e Comércio Ltda” ou CNPJ nº 18.420.401/0001-66 não foram encontrados registros de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159720090218911. 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](http://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: 2631.3fa3.994e.d5e4.418c.43d3.413d.b520.31ba.1ad8 em 02/09/2020 às 14:39:02h ao nome Tecnometalica Estruturas, Serviços e Comércio Ltda - EPP. Registro anterior: Ficha 001 folhas 001 sob a matrícula Av-1/16.133 em 27/07/2020. 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\$33,12, Indisp.: R\$46,08. Magé-RJ, aos três dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte (03/09/2020). 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.**

**SELO ELETRONICO: EDJ159749 DUV**

**R-3/16.134 – Protocolo 1-G folha 266 sob o Nº de Ordem 16.562 em 28/08/2020 – 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 representante por André Ricardo Rafael Rodrigues, brasileiro, solteiro, gerente geral, matrícula 070541-0, portador da carteira de habitação número 00098071404 expedida pelo DETRAN/RJ em 27/01/2017, inscrito no CPF/MF sob o número 047.498.627-62, conforme procuração lavrada às folhas 027/028 do Livro 3311-P em 20/03/2018 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 099/100 do Livro 3312-P em 03/05/2018 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado as fls. 032/037 do livro 198 Ato 017 em 15/08/2018 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 4162-Nilo Peçanha-RJ. Inscrição municipal sob o nº 5.1.659710. 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 três dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte (03/09/2020). 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.**

**SELO ELETRONICO: EDJ159750 GDL**

**ANOTAÇÃO:** Procedo a presente anotação para constar que no dia 30/10/2023 foi encaminhada para este Serviço Registral de Imóveis do 1º Ofício de Magé/RJ, no site da



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9PLL-GZQYZ-PF6NK-BLD6S>

*ARIRJ - Associação de Registros Imobiliários do Rio de Janeiro, intimação com fundamento no parágrafo 1º artigo 26 da Lei 9.514/97, para ser encaminhada ao devedor fiduciante, Renan Cunha 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 844442382366, registrado na presente matrícula sob os números R-2 e R-3, firmado com a Caixa Econômica Federal S.A.; tendo sido a intimação encaminhada para o endereço solicitado, através do Intimador do Registro de Imóveis, retornando a resposta como “negativa”, ou seja, o devedor fiduciário não foi localizado e em virtude da não localização do mesmo foram publicados editais através do site acima mencionado, Publicação cadastrada no Portal de Editais: 334899, 334900, 334901 – Data da última publicação: 09/01/2024, não tendo comparecido à esta Serventia para quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos dezessete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (17/04/2024). **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-4/16.133 – Protocolo 1-H folha 205 sob o nº de Ordem 20.655 em 16/04/2024 – PURGA DA MORA** - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações ao devedor fiduciante, Renan Cunha 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 844442382366 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, após tentativas de intimações e publicações em editais 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. Registro anterior: Ficha 001, fl. 002, matrícula nº R-3/16.134 em 03/09/2020. Emolumentos: R\$144,77. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$28,95. Taxa da Lei 4664/05: R\$7,23. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$7,23. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$6,68. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,89. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,89. Selo: R\$2,59. Pren.: R\$43,35. Magé-RJ, aos dezessete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (17/04/2024). **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 ELETRÔNICO: EEOZ12113 KJD**

***R-5/16.133 – Protocolo 1-H folha 203 sob o nº de Ordem 20.614 em 08/04/2024 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitedente:** O Fiduciante Devedor: Renan Cunha da Costa, já qualificado acima no R-2/16.134. **Adquirente:** A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/16.134. **Título:** Requerimento para Consolidação da Fiduciária, na pessoa de sua representante legal Daniele Fydryszewski Vilasfam – Gerente de Centralizadora S.E. – CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, 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\$150.133,56 (cento e cinquenta mil, cento e trinta e três reais e cinquenta e seis centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/16.133 referente ao imóvel objeto da presente matrícula em favor da adquirente, para fins previsto no Artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97, em razão de que o fiduciante, após ter sido intimado, 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 ao nome da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal*



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N9PLL-GZQYZ-PF6NK-BLD6S>

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 158/2024 no valor de R\$3.003,33 sobre o valor declarado de R\$150.166,50 pago na CEF em 27/03/2024 – autenticação: CEF41622703240400785001336. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Renan Cunha da Costa” ou CPF nº 226.312.567-00, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159724041658081. 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](http://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: 1f4e.a706.2eb2.32da.9f19.6fee.0b85.0c80.00dd.996b até 16/04/2024 ao nome de Renan Cunha da Costa. Emolumentos: R\$2.068,11. FETJ: R\$413,62. FUNDPERJ: R\$103,40. FUNPERJ: R\$103,40. FUNARPEN: R\$124,08. PMCMV: R\$41,36. ISS: R\$41,36. Selo: R\$2,59. Prenotação: R\$43,35. Indisponibilidades: R\$29,39. Magé-RJ, aos dezessete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (17/04/2024). **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 ELETRÔNICO: EEOZ12114 CAY**

***É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, aos dezessete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (17/04/2024).***

***Eu, Mônica Leitão Sossela Borges - Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, assino a presente certidão com meu certificado digital padrão ICP-Brasil.***



Poder Judiciário - TJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEOZ 12115 NIW  
Consulte a validade do selo em:  
[www4.tj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

***Emolumentos: R\$139,79***