



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)2633-1494

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16158 / CNM: 090183.2.0016158-21 / Recibo: 34160 / Data da Certidão: 15/07/2024.

CERTIFICO, a pedido de **Milton Fontana**, referente ao Recibo nº **34160**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **16158**, 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, Mônica Leitão Sossela Borges - Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, procedi as buscas, digitei e assinei digitalmente.

Magé, **15 de julho de 2024**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

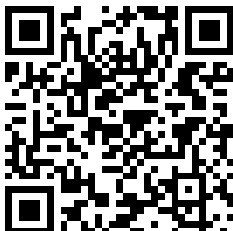
Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

**Custas da Certidão:**

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 1,96 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,79.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EETE 03656 EGO**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJVJL-TWBUI-LEU5C-YXHZ8>



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

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



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)2633-1494

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16158 / CNM: 090183.2.0016158-21 / Recibo: 34160 / Data da Certidão: 15/07/2024.

090183.2.0016158-21



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ  
1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

R/E - LUIZ AUGUSTO DA SILVA NASCIMENTO  
Portaria n.º 1997/2017 - CGJERJ



MATRÍCULA N.º 16.158	L.º FICHA	FLS. 001	DATA 17 / 08 / 2020
----------------------	-----------	----------	---------------------

**Casa 11 nº 2923 localizada na Estrada Real de Mauá no Residencial Sant Pierre na fração da Área 1C situada no lugar denominado "Ipiranga" em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, composta de: varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro e cozinha; piso de cerâmica, coberta de laje e telha; com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, inscrita na municipalidade sob o nº 5.1.659591; tendo uma Área Construída de 51,85 m²; Área Livre de 72,79m² e Fração ideal de 5.06/100; em terreno de uso exclusivo que mede 7,60m de frente para a servidão; 7,60m na linha dos fundos fazendo divisa com a área 1B; 16,40m pelo lado direito fazendo divisa com a área 1B; e 16,40m pelo lado esquerdo fazendo divisa com a casa 12 do nº 2923. Registros Anteriores: Ficha 001 fl. 002v matrícula R-7/14.754 e Livro 3-Auxiliar-A fl. 40 Nº 306 em 17/08/2020. Proprietária: Empresa SANT PIERRE CONSTRUTORA LTDA, CNPJ/MF sob o nº28.353.531/0001-87. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrivente - Cadastro 94/9.164, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

**Av-1/16.158 - Protocolo 1-G fl. 255v sob o Nº de Ordem 16.429 em 06/07/2020 - ABERTURA DE MATRÍCULA** - A requerimento da Empresa SANT PIERRE CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº28.353.531/0001-87, estabelecida na Estrada do Camarão, 282 - Lote 36-B - Quadra 81 - Jardim da Paz, 5º Distrito de Magé-RJ; neste ato representada por sua sócia Vera Maria de Lima Chapetta, brasileira, viúva, empresária, portadora da carteira de identidade (RG) nº03.996.965-4-IFP/RJ expedida em 05/05/1994, inscrita no CPF/MF sob o nº439.993.607-04, residente e domiciliada no endereço acima; consoante contrato social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro-RJ sob o NIRE nº 332.1038923-8; 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 de proprietária: Empresa SANT PIERRE CONSTRUTORA LTDA.** 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 dezessete dias do mês de agosto do ano dois mil e vinte (17/08/2020). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Mônica Leitão Sossela Borges - Escrivente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ, digitei e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: EDJI59505 LBU

**R-2/16.158 - Protocolo 1-G folha 255v sob o Nº de Ordem 16.920 em 02/02/2021 - Vendedora: SANT PIERRE CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº28.353.531/0001-87, estabelecida na Estrada do Camarão, 282 - Lote 36-B - Quadra 81 - Jardim da Paz, 5º Distrito de Magé-RJ, neste ato representada por seu sócio Petter Albert de Lima Chapetta, brasileiro, nascido em 31/01/1972, empresário, portador da carteira de identidade nº 082410168 expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 30/08/2012, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.005.807-93, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na Rua Oitenta e Dois, S/Nº, casa 01 qd 247 lote 1, Ipiranga, Guia de Pacobaíba em Magé-RJ; Comprador e Devedor fiduciante: Arthur Santos de Jesus, brasileiro, nascido em 07/04/1990, técnico de elétrica II, portador da CNH nº 05225237459 expedida por DETRAN/RJ em 19/02/2016 e do CPF nº 134.387.457-20, solteiro, não convive em união estável, residente e domiciliada na Av. Automóvel Clube, 3510, apto. 102, Parque**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJVJL-TWBUIU-LEU5C-YXHZ8



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



Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



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)2633-1494

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 16158 / CNM: 090183.2.0016158-21 / Recibo: 34160 / Data da Certidão: 15/07/2024.

090183.2.0016158-21

**Sayonara, Vila Inhomirim, 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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, nascido em 28/08/1973, economiário, portador da carteira de identidade número 068385913 expedida pelo IFRJ, 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 às folhas 055 do Livro 3994 em 09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, 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 A-CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela 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 8.444.2468643-1 datado de 15/01/2021 - Agência responsável pelo contrato: 202 – Bandeira-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\$178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$127.465,00; Recursos Próprios: R\$41.641,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$6.359,00; Desconto/Subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$2.535,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$127.465,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$178.000,00; Prazo total: 360 meses; Amortização: 360 meses; Taxa de juros% a.a.: Sem desconto: Nominal: 8.1600, Efetiva: 8.4722; Com desconto: Nominal: 7.0000, Efetiva: 7.2290; Com Redutor de 0,5%: Nominal: 6.5000, Efetiva: 6.6972; Taxa Contratada: Nominal: 6.5000% a.a., Efetiva: 6.6971% a.a.; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$805,66; Prêmios de Seguros: R\$25,73; Taxa de Administração de contrato mensal - TA: R\$25,00; Total: R\$856,39; Vencimento do primeiro encargo mensal: 16/02/2021; Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento: boleto de cobrança; 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\$0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R\$0,00; Data do Habite-se: 17/08/2020; Composição de Renda: Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedor: Arthur Santos de Jesus, Renda: R\$3.434,20, Percentual: 100,00. **Constam do título outras 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 0040/2021 no valor de R\$1.719,68 com Valor da avaliação de R\$178.000,00. Inscrição municipal sob o nº 5.1.659591. Até 05/02/2021 em consulta aos nome de "Sant Pierre Construtora Ltda" ou CNPJ nº 28.353.531/0001-87 e "Petter Albert de Lima Chapetta" ou CPF nº 001.005.807-93, não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens – Consultas nº 0159721020535924 e 0159721020526928. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora e seus sócio no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deram negativos como resultados, com os códigos HASH: 8e49.7f90.f454.8234.828a.e6f2.9e47.7eef.d8f2.e601 em 05/02/2021 ao nome de Sant Pierre Construtora Ltda; e HASH: 6932.b81c.3307.4655.541f.af70.5570.af3d.1299.17d3 em 05/02/2021 ao nome de Petter Albert de Lima Chapetta. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matricula Av-1/16.158 em 17/08/2020. Emolumentos: R\$863,73; FETJ: R\$0,00;**

Confirma na fl.: 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJVJL-TWBUU-LEU5C-YXHZ8>

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

### 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)2633-1494

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16158 / CNM: 090183.2.0016158-21 / Recibo: 34160 / Data da Certidão: 15/07/2024.

090183.2.0016158-21

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ  
1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
R/E - LUIZ AUGUSTO DA SILVA NASCIMENTO  
Portaria n.º 1997/2017 - CGJERJ

**CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO  
MAGÉ  
RJ**

MATRÍCULA N.º	36.158	L.º	VXX	FLS.	002	DATA	1/XX
---------------	--------	-----	-----	------	-----	------	------

FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$16,88; ISS: R\$17,27; Prenot.: R\$12,36; Dist.: R\$34,53; Indisp.: R\$48,02. Magé-RJ, aos doze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e um (12/02/2021).  
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 ELETRÔNICO: EDQW34641 CWS**

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

**R-3/16.158 - Protocolo 1-G folha 295 sob o N.º de Ordem 16.920 em 02/02/2021 - 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, nascido em 28/08/1973, economiário, 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 às folhas 055 do Livro 3994 em 09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 202 - Bandeira-RJ. Inscrição municipal sob o n.º 5.1.659591. Emolumentos: R\$863,73; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$16,88; ISS: R\$17,27. Magé-RJ, aos doze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e um (12/02/2021).  
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 ELETRÔNICO: EDQW34642 EFF****

Mônica Leitão Sossela Borges  
Escrevente  
Cadastro nº 94/9.164

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

**Av.4 / 16.158, 12 de JULHO de 2.024**  
**TÍTULO: INTIMAÇÃO**  
Nos termos do Ofício nº 398993/2023-CEF-CESAV/BU de 16.08.2023, prenotado sob o nº 19913 em 21.08.2023, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor/fiduciante ARTHUR SANTOS DE JESUS, qualificado no R-2, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-3/16.158, para o vencimento das obrigações contratuais ali especificadas na forma do disposto no art. 26 da Lei 9514-97, parágrafo 1º ao 7º, tendo o mesmo sido notificado do inteiro teor daquela intimação através do A.R. (aviso de recebimento) nº BN 149868338 BR, via correios, na data de 11/09/2023 e não comparecido à esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina a Lei

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJVJL-TWBUU-LEU5C-YXHZ8>

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



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)2633-1494

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 16158 / CNM: 090183.2.0016158-21 / Recibo: 34160 / Data da Certidão: 15/07/2024.

090183.2.0016158-21

antes mencionada. (PROCOLO nº 19.913, de 21 de agosto de 2.023, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EETE-03649-IHZ). Eu, [assinatura] (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: [assinatura] Mônica Leitão Sossela Borges Substituta Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ

R.5 / 16.158, 12 de JULHO de 2.024

**TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Nos termos do requerimento de 03.06.2024, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE na pessoa da credora/fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, qualificada no R-2, valor da consolidação R\$183.907,97 (cento e oitenta e três mil, novecentos e sete reais e noventa e sete centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle 128 – DAM 1016054654, processo: 3611/2024, no valor de R\$3.678,16, sobre o valor declarado de R\$183.907,97, cujo recolhimento foi feito através da CEF, em 29.05.2024. Foram feitas consultas BIB nº 01597.24.07.12.55.436 e CNIB na forma da Lei. (PROCOLO nº 20.812 de 12 de junho de 2024, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EETE-03661-CPD). Eu, [assinatura] (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: [assinatura] Mônica Leitão Sossela Borges Substituta Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJVJL-TWBUI-LEU5C-YXHZ8>



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

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado