



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 16.077 o seguinte teor:
Casa 5 na Rua Oito, 654 edificada no Condomínio Esperança, constituída de:
Pavimento Térreo: varanda, sala de estar/jantar, lavabo, cozinha, lixo/gás, circulação vertical e área de serviço e Pavimento Superior: dois quartos, hall e banheiro, piso de cerâmica, cobertura de laje pré-moldada e telhas sanduíche(termo acústicas) com todas as instalações, elétricas, hidráulicas e sanitárias, com a área construída de 73,55M/2, na fração do Lote 6-A da Quadra 47 do Loteamento Praia da Esperança, zona urbana do 5º Distrito de Magé/RJ, área livre de uso exclusivo 17,93M/2, tendo participação no condomínio de 56,65M/2 e fração ideal de 7,87/100 da totalidade do terreno que mede: 11,00 metros de frente para a fração 04; 11,00 metros nos fundos limitando-se com a fração 06; 5,15 metros limitando-se pelo lado direito com o lote nº07 e 5,15 metros pelo lado esquerdo limitando-se com a área de uso comum(Servidão), perfazendo uma área superficial total de terreno de 56,65M/2. Inscrição municipal sob o nº 5.1.513989. Proprietária: J Miranda 673 Imóveis Ltda. Registros anteriores: Ficha 001 folhas 001 sob a matrícula Av-2/15.824 em 27/02/2020 e Livro 3-Auxiliar-A fls. 32v sob o nº295 datado de 27/02/2020. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente, Cadastro nº94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

Av-1/16.077 - Protocolo 1-G fl.241 sob o Nº de Ordem 16.246 em 27/02/2020 –
ABERTURA DE MATRÍCULA – A requerimento de Edson Naif Mardine, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação número 00311886015 expedida pelo DETRAN/RJ em 17/04/2018, inscrito no CPF/MF sob o número 028.597.007/06, residente e domiciliado na Avenida Rui Barbosa, 500-apartamento 1.301- Flamengo- Rio de Janeiro/RJ, neste ato representando como sócio da empresa J Miranda 673 Imóveis Ltda Me., inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.700.565/0001-75, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº33.2.1027823 em 20/04/2018, estabelecida na Avenida Rio Branco, 151 – Grupo 1.401 – Centro – Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de proprietária do imóvel objeto desta matrícula e tendo por embasamento o artigo nº167 da Lei Federal nº 6.015/73 é feito a ABERTURA DA MATRÍCULA do lote sobredito em favor do requerente. CUSTAS: 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. Prenotação: R\$31,49. Magé-RJ, vinte e oito de fevereiro de 2020. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente, Cadastro nº94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

Selo Eletrônico nº EDJI 57775 GON

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E8S5-EM7V7-HQRMP-HINXKA>

ONR

Documento assinado digitalmente
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/9E8S5-EM7V7-HQRMP-HINXKA>

R-2/16.077 – Protocolo 1-H, folha 9v sob o N° de Ordem 17.132 em 11/05/2021 – Vendedora: J Miranda 673 Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o número 26.700.565/0001-75, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº332.1027823-1 em 20/04/2018, estabelecida na Avenida Rio Branco, 151 – Grupo 1.401 a 1.404 – Centro – Rio de Janeiro/RJ, representada pelo seu sócio Edson Naif Mardine, brasileiro, nascido em 08/05/194, casado no regime de comunhão universal de bens, administrador, portador da carteira nacional de habilitação número 00311886015 expedida pelo DETRAN/RJ em 17/04/2018, inscrito no CPF/MF sob o número 028.597.007-06, residente e domiciliado na Avenida Rui Barbosa, 500 - apartamento 1.301- Flamengo - Rio de Janeiro-RJ; **Comprador e Devedor fiduciante: Sergio Deodato dos Santos**, brasileiro, nascido em 25/10/1989, solteiro, garçom, portador da carteira de identidade número 321836363 expedida pelo DETRAN/RJ em 07/12/2015, inscrito no CPF/MF sob o número 083.630.934/08, residente na Rua Vinte e Um, sn° - cs 1568 – Baía Branca – 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 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 Jonnathan Venetillo da Silva, brasileiro, solteiro, economiário, nascido em 23/10/1986, portador da carteira passaporte número Fj154396 expedida pelo DPF/NIG/RJ em 27/11/2013, inscrito no CPF/MF sob o número 109012357/41, conforme procuração lavrada às folhas 173/174 do Livro 2878 em 02/06/2011 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 16/18 do Livro 188 em 15/03/2016 no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 4162-Nilo Peçanha-RJ; **Título: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual - CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, Contrato de nº 8.4444.2503108-0 datado de 30/03/2021-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\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$118.664,13. Recursos Próprios: R\$34.167,87; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$2.168,00. Valor total da dívida (Financiamento): R\$118.664,13; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$150.000,00; 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: 6.0000, Efetiva: 6.1678. Com Redutor de 0,5%: Nominal: 5.5000, Efetiva:5.6408; Taxa Contratada: Nominal: 5.5000% a.a., Efetiva: 5.6407%a.a.; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$673,76. Prêmios de Seguros: R\$20,77. Tarifa de Administração de contrato mensal - TA: R\$25,00; Total: R\$719,53. Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/04/2021. 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\$0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R\$10.305,03. Data do Habite-se: 23/08/2019. Composição de Renda: Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedor: Sergio Deodato dos Santos. Renda: R\$2.878,15. % Composição de renda para fins de indenização securitária:100,00. Constam do título outas cláusulas e condições. Foram apresentadas certidões em nome da vendedora, expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé onde nada consta; negativa de débitos



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E8S5-EM7V7-HQRMP-HINXKA>

trabalhistas expedida pela Justiça do pelo Cartório do 1º RCPN do Rio de Janeiro, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada consta; Certidões do 1º, 2º, 3º, 4º Distribuidores do Rio de Janeiro, onde nada constam; Certidões de feitos Trabalhistas, Ações e Execuções da Justiça Federal- Seção Judiciária do Rio de Janeiro, onde nada conta; e as Certidões de ônus Reais, ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, onde também nada constam da Comarca de Magé e Rio de Janeiro, constando apenas na Certidão do 9º Ofício de Registro de Distribuição da Capital do Rio de Janeiro, uma Ação: Assunto: Execução Fiscal - Cobrança de Tributo/Dívida Ativa distribuída em 11/12/20218 e que é de conhecimento . dos devedores fiduciários declaram que tem conhecimento das ações existentes. O ITBI- Imposto de transmissão sobre bens imóveis foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ, através da guia nº 0192/2021 no valor de R\$1.385,47 com valor da avaliação de R\$155.000,00. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº5.1.513989. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “J Miranda 673 Imóveis Ltda” ou CNPJ nº 26.700.565/0001-75 até 21/05/2021, não foi encontrado nenhum registro de indisponibilidade de bens – Consulta número 0159721051218385 e ao nome de Edson Naif Mardine ou CPF/MF número 028.597.007/06 até 12/05/2021, constam processos contra o mesmo do TRF 2ª e 3ª Região do Rio de Janeiro. 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:ee9a.ceb2.54aa.ca28.56dd.452f.d356.45b5.odc9.a431 até 12/05/2021 às 11:40:11h ao nome de J Miranda 673 Imóveis Ltda. Registro anterior: Ficha 001 folhas 001 sob a matrícula Av-1/16.077 em 28/02/2020. 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; Prenotação: R\$12,36. Distribuição: R\$35,96. Indisponibilidade: R\$48,02. Magé-RJ, aos vinte e sete dias do mês de maio de 2021. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente - Cadastro 94/505 – CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

SELO ELETRONICO: EDOW 35938 OVV

R-3/16.077 – Protocolo 1-H, folha 10, sob o Nº de Ordem 17.137 em 12/05/2021 – 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 – OS Devedores alienam 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 representante por Jonnathan Venetillo da Silva, brasileiro, solteiro, economiário, nascido em 23/10/1986, portador da carteira passaporte número Fj154396 expedida pelo DPF/NIG/RJ em 27/11/2013, inscrito no CPF/MF sob o número 109012357/41, conforme procuração lavrada às folhas 173/174 do Livro 2878 em 02/06/2011 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 16/18 do Livro 188 em 15/03/2016 no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias-RJ, doravante denominada CAIXA — Agência responsável pelo contrato: 4162-Nilo Peçanha-RJ. Imóvel inscrito na municipalidade sob o nº5.1.513989. Registro anterior: Ficha 001 folhas 001/002 sob a matrícula R-2/16.077 em 27/05/2021. 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 vinte e sete dias do mês de maio de 2021. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente - Cadastro 94/505 – CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

SELO ELETRONICO: EDOW 35939 PTI



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E8S5-EM7V7-HQRMP-HINXKA>

ANOTAÇÃO: *Procedo a presente anotação para constar que no dia 04/08/2023 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 ser encaminhada ao devedor fiduciante, Sérgio Deodato 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 844442503108, 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, retornando uma resposta como “positiva”, ou seja, o devedor fiduciário, foi localizado em 11/08/2023 às 10:45:00h e não compareceu à esta Serventia para quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (16/01/2024). **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-4/16.077 – Protocolo 1-H folha 192 sob o nº de Ordem 20.401 em 15/01/2024 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após ter sido intimado o devedor fiduciante Sérgio Deodato 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 844442503108 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 intimado 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-3/16.077 em 27/05/2021. Emolumentos: R\$138,25. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$27,65. Taxa da Lei 4664/05: R\$6,91. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$6,91. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$5,53. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,76. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,76. Selo: R\$2,48. Pren.: R\$40,86. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (16/01/2024). **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: EEOZI0972 AGX

R-5/16.077 – Protocolo 1-H folha 189 sob o nº de Ordem 20.362 em 04/01/2024 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmittente: O Fiduciante Devedor: Sérgio Deodato dos Santos, já qualificada acima no R-2/16.077. Adquirente: A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/16.077. **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\$154.900,65 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos reais e sessenta e cinco centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/16.077 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 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 549224/2023 no valor



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E8S5-EM7V7-HQRMP-HINXKA>

de R\$3.098,01 sobre a Base de cálculo de R\$154.900,65 pago na CEF em 19/12/2023 – autenticação: CEF00311912230400785001678. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Sérgio Deodato dos Santos” ou CPF nº 083.630.934-08, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159724011555178. 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 nº 39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deu negativo como resultado, com o código HASH: d3a7.76f0.5542.e646.bdc1.6afe.9407.cbc9.e654.e85b até 15/01/2024 ao nome de Sérgio Deodato dos Santos. Emolumentos: R\$2.068,11. FETJ: R\$413,62. FUNDPERJ: R\$103,40. FUNPERJ: R\$103,40. FUNARPEN: R\$82,72. PMCMV: R\$41,36. ISS: R\$41,36. Selo: R\$2,59. Prenotação: R\$42,77. Indisponibilidades: R\$29,39. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (16/01/2024). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino.**

SELO ELETRÔNICO: EEOZ10973 XO0

É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (16/01/2024).

Eu, Mônica Leitão Sossela Borges - Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, assinei digitalmente a presente certidão.



Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEOZ 10974 MQV
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Emolumentos: R\$137,83