



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. 001/002 Matrícula nº 16.492 o seguinte teor: Casa 01 no Residencial Jardim Palmeiras II na Fração Lote nº 11 (onze) da Quadra nº 05 (cinco) do Loteamento “Jardim das Palmeiras”, zona urbana do 5º Distrito de Magé/RJ; constituída um pavimento, assim descrita e caracterizada: varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro e cozinha; casa de laje e coberta por telha, piso em cerâmica; com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; com área construída de 51,85 m², área livre de 60,95 m² e fração ideal de 18.80/100; em terreno de uso exclusivo que mede 7,99 m de frente para a Rua do Filó, 6,94 m na linha dos fundos fazendo divisa com a área livre da Casa 03 do nº 60, 14,48 m pelo lado direito fazendo divisa com a Servidão de Acesso e 13,90 m pelo lado esquerdo fazendo divisa com o Lote 10; perfazendo um total de área territorial de 112,80 m². Inscrita na municipalidade sob o nº 5.1.527415. Proprietária: Empresa SINÉSIO - Serviços e Construções – EIRELI ME, CNPJ/MF sob o nº 37.458.552/0001-58. Registros anteriores: Ficha 001 fls. 11v matrícula Av-6/16.429 e Livro 3-Auxiliar-A fls. 68v/69 Nº 352 em 18/05/2022. 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-1/16.492 – ANOTAÇÃO – A presente matrícula foi aberta face a instituição de condomínio, hoje registrada sob o nº R-5/16.429 da Ficha 009v em 19/05/2022, tendo sido ainda registrada na mesma data a convenção de condomínio no Livro: 3-Auxiliar-A, fls. 68v/69 sob o nº 352. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos dezenove dias do mês de maio do ano dois mil e vinte e dois (19/05/2022). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro nº 94/9.164-CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

R-2/16.492 – Protocolo 1-H folha 109v sob o Nº de Ordem 18.791 em 01/12/2022 – Vendedora: Sinésio Serviços e Construções EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.458.552/0001-58, estabelecida na Rua Alda Rodrigues de Mello s/nº, Parque Recreio Dom Pedro II, 5º Distrito deste Município de Magé-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE 33.6.0100048-7, representada na conformidade da cláusula décima de seu contrato social, em sessão de 15/06/2020, pelo sócio Sinésio da Silva Oliveira, brasileiro, nascido em 01/05/1952, divorciado, sem viver em união estável, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 00214369559-DETRAN/RJ expedida em 17/10/2018, inscrito no CPF/MF sob o nº 444.933.557-00, residente e domiciliado na Avenida do Imperador nº 930 – Praia da Esperança – em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ; **Comprador e Devedor Fiduciante: Denis Neves de Oliveira**, brasileiro, nascido em 20/05/1983, barbeiro, portador da carteira de identidade número 21.281.156-6 expedida pelo DETRAN/RJ em 10/01/2003, inscrito no CPF/MF sob o número 119.227.207-20, solteiro, sem viver em união estável, residente e domiciliado na Avenida Dois, 345, Ipiranga, 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 Bianca Lopes de Menezes, brasileira, divorciada, nascida em 27/12/1987, economiária, portadora da carteira de identidade número 217588631 expedida pelo DETRAN/RJ em 05/04/2004, inscrita no CPF/MF sob o número 119.670.477-58, conforme procuração lavrada às folhas 052 do Livro 3520-P em 13/04/2022

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RKRQK-CQDGG3-D2DAA-ES3KJ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RKQK-CQDGG3-D2DAA-ES3KJ>

no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 081/087 do livro 210 em 15/07/2022 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias/RJ, doravante denominado CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 1334 – 25 de Agosto-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 8.4444.2812884-0 datado de 07/11/2022; **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\$200.000,00 (duzentos mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$117.017,10. Recursos Próprios: R\$72.629,90. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$10.353,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$117.017,10; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$212.000,00; Prazo total (meses): 360, Amortização: 360; Taxa de Juros: Sem Desconto: Nominal %(a.a.): 7.6600, Efetiva %(a.a.): 7.9347; Nominal %(a.m.): 0.6364, Efetiva %(a.m.): 0.6383. Com Desconto: Nominal %(a.a.): 5.5000, Efetiva %(a.a.): 5.6407; Nominal %(a.m.): 0.4573, Efetiva %(a.m.): 0.4583. Taxa Contratada: Nominal %(a.a.): 5.5000, Efetiva %(a.a.): 5.6407; Nominal %(a.m.): 0.4573, Efetiva %(a.m.): 0.4583. Encargo mensal inicial (parcela): Prestação (a+j): R\$664,41; Prêmio de Seguros MIP e DFI: R\$35,58; Tarifa de administração de contrato mensal – TA: R\$25,00. Total: R\$724,99. Vencimento do primeiro encargo mensal: 08/12/2022. 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 (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de administração de contrato mensal – TA: R\$0,00, Diferencial na taxa de juros: R\$4.463,31; Data do Habite-se: 13/09/2022; **Composição de Renda:** Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedor: Denis Neves de Oliveira, Renda: R\$2.900,00, 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, onde nada consta; Certidão expedida pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada consta contra a vendedora; Certidão Negativa de Débitos Relativas aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão de Distribuição Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais, onde nada consta; Certidão de ônus Reais e Ações Reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, onde também nada constam. O ITBI foi recolhido através da guia nº 1003/2022 no valor de R\$2.317,12 com a Base de cálculo de R\$200.000,00 pago na loteria nº 19.013428-3 – Magé – agencia 0183 autenticação: 817500000234 171225022028 21210000014 000632667028 em 11/11/2022. **Inscrição municipal nº 527415.** Até 06/12/2022 em consultas aos nomes de “Sinésio Serviços e Construções Eireli” ou CNPJ nº 37.458.552/0001-58 e seu sócio “Sinésio da Silva Oliveira” ou CPF nº 444.933.557-00, não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens – Consultas nsº 0159722120618634 e 0159722120609640, respectivamente. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora e de sua representante 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: 0a88.9d81.2e37.65a4.75d4.f4b4.d75e.9797. 6c17.96f3 em 06/12/2022 ao nome de Sinesio Serviços e Construções Eireli; e HASH: 41af.8fe0.aea9.129d.6b5a.c716.4b99.297f.6943.fba7 em 06/12/2022 ao nome de Sinesio da Silva Oliveira. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-1/16.492 em 19/05/2022. Emolumentos: R\$953,76; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$18,64; ISS: R\$19,07; Prenot.: R\$13,66; Dist.: R\$38,09; Indisp.: R\$53,02. Magé-RJ, aos sete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois (07/12/2022). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta - Cadastro nº 94/9164-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.**

SELO ELETRONICO: EEHF74425 APT



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RKRQK-CQDGG3-D2DAA-ES3KJ>

R-3/16.492 – Protocolo 1-H folha 109v sob o N° de Ordem 18.791 em 01/12/2022 – 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 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 Bianca Lopes de Menezes, brasileira, divorciada, nascida em 27/12/1987, economiária, portadora da carteira de identidade número 217588631 expedida pelo DETRAN/RJ em 05/04/2004, inscrita no CPF/MF sob o número 119.670.477-58, conforme procuração lavrada às folhas 052 do Livro 3520-P em 13/04/2022 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 081/087 do livro 210 em 15/07/2022 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias/RJ, doravante denominado CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 1334 – 25 de Agosto-RJ. Emolumentos: R\$953,76; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$18,64; ISS: R\$19,07. Magé-RJ, aos sete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois (07/12/2022). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta - Cadastro nº 94/9164-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.**

SELO ELETRONICO: EEHF74426 ZVX

ANOTAÇÃO: Procedo a presente anotação para constar que no dia 19/04/2023 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, Denis Neves de Oliveira, 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 844442812884, 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 os endereços solicitados, retornando as respostas como “positivas”, ou seja, o devedor fiduciário, foi localizado. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (05/01/2024). **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-4/16.492 – Protocolo 1-H folha 190v sob o nº de Ordem 20.372 em 05/01/2024 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações ao devedor fiduciante, Denis Neves de Oliveira, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442812884 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 ter sido 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-3/16.492 em 07/12/2022. 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 cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (04/01/2024). **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: EEOU43522 CKR

R-5/16.492 – Protocolo 1-H folha 185 sob o nº de Ordem 20.266 em 01/12/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmittente: O Fiduciante Devedor: Denis Neves de Oliveira, já qualificados acima no R-2/16.492. Adquirente: A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/16.492. **Título:** Requerimento para



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RKRQK-CQDGG3-D2DAA-ES3KJ>

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\$216.175,76 (duzentos e dezesseis mil, cento e setenta e cinco reais e setenta e seis centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/16.492 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 a fiduciante, após ter sido intimada, 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 549153/2023 no valor de R\$4.323,52 sobre a Base de cálculo de R\$216.175,76 pago na CEF em 23/11/2023 – autenticação: CEF003123112321170785001673. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Denis Neves de Oliveira” ou CPF nº 119.227.207-20, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159724010515333. 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: c579.d3d2.a018.1fcd.9506.3a27.0cd0.f1f5.0fe4.94dc até 05/01/2024 ao nome de Denis Neves de Oliveira. Emolumentos: R\$2.125,27. FETJ: R\$425,05. FUNDPERJ: R\$106,26. FUNPERJ: R\$106,26. FUNARPEN: R\$85,01. PMCMV: R\$42,50. ISS: R\$2,48. Selo: R\$2,48. Prenotação: R\$40,86. Indisponibilidades: R\$28,07. Magé-RJ, aos cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (05/01/2024). **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: EEOU43523 AOO

É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, aos cinco dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte quatro (05/01/2024).

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
EEOU 43524 PAN
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Emolumentos: R\$131,60