



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. 001/002v Matrícula nº 16.527 o seguinte teor:
Casa 03 no Residencial Pombo I na Fração do Lote de Terreno nº 7-A (sete - A) da Quadra 218 (duzentos e dezoito) situado no Loteamento “Jardim da Paz”, zona urbana do 5º Distrito do Município de Magé-RJ, assim descrita e caracterizada: varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro e cozinha, cobertos de laje e telhas, piso de cerâmica, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, perfazendo uma área construída de 51,85m/2, situada na Rua “89” nº 191, inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 5.1.662854. Área livre de 84,15M/2 e Fração Ideal de 18,89/100; medindo: oito metros (8,00mts) de frente para a Fração da casa 01; oito metros (8,00mts) nos fundos limitando-se com a faixa não edificante; dezessete metros (17,00mts) pelo lado direito, sendo catorze metros e cinquenta centímetros (14,50mts) limitando-se com a fração da casa 04 e dois metros e cinquenta centímetros (2,50mts) para a servidão de acesso; dezessete metros (17,00mts) pelo lado esquerdo limitando-se com o lote 08; perfazendo uma área superficial total de 136,00M/2; Registros anteriores: Ficha 001, fl. 003v, matrícula Av-5/16.469 e Livro: 3-Auxiliar-A fls. 72v/73 sob o nº 358 datados de 27/07/2022. Proprietária: Empresa Maracadu Construções Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.280.703/0001-37. 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.

Av-1/16.527 – ANOTAÇÃO – A presente matrícula foi aberta face a instituição de condomínio, hoje registrada sob o nº R-4/16.469 da Ficha 001 em 27/07/2022, tendo sido ainda registrada na mesma data a convenção de condomínio no Livro: 3-Auxiliar-A, fls. 72v/73 sob o nº 358. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos vinte e sete dias do mês de julho do ano dois mil e vinte e dois (27/07/2022). ***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-2/16.527 – Protocolo I-H folha 115v sob o Nº de Ordem 18.904 em 23/12/2022 – Vendedora: Maracadu Construções Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.280.703/0001-37, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 332.0950008-2, com sede Na Estrada Real de Mauá nº 101, Lt 17 – Qd 07 – Jardim da Paz, em zona urbana do 5º Distrito Deste Município de Magé-RJ, neste ato representada por sua sócia Maria Eduarda Novaes Cretton, brasileira, solteira, não convivente em união estável, nascida em 06/12/2002, empresária, portadora da carteira de identidade nº 28.257.440-9-DETRAN/RJ expedida em 07/12/2020, inscrita no CPF/MF sob o nº 165.945.047-03, residente e domiciliada na Rua Professora Luiza Vieira da Silva, 320, casa B, Mauá, Magé-RJ; Comprador e Devedor Fiduciante: Isis de Almeida Pereira, brasileira, nascida em 14/10/2004, pensionista, portadora da carteira de identidade nº 30.875.057-9 expedida por DETRAN/RJ em 07/05/2021, CPF nº 178.926.617-35, solteira, não convivente em união estável, residente e domiciliada na Rua Irineu Theofilo, 334, 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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, nascido em 28/08/73, economiário, portador da CNH número 00362360100 expedida pelo DETRAN/RJ em 22/05/2019, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 112/113 do Livro 3523-P em 03/05/2022 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 141/142 do Livro 3530-P em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NGJJJ-V9V7M-5PUKT-T6D69>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NGJJJ-W9V7M-5PUKT-T6D69>

21/06/2022 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrado às folhas 139/140 do Livro 4426 em 05/07/2022 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e substabelecimento lavrado às folhas 168/169 do livro 4426 em 13/07/2022 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 212 – Copacabana-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 8.4444.2845758-5 datado de 19/12/2022; **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\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$143.000,00; Recursos Próprios: R\$77.000,00. Valor total da dívida (Financiamento): R\$143.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$230.000,00; Prazo total: 360 meses; Amortização: 360 meses; Taxa de Juros: Sem Desconto: Nominal % (a.a.): 7.6600, Efetiva % (a.a.): 7.9347; Nominal % (a.m.): 0.6364, Efetiva % (a.a.): 0.6383; Com Desconto: Não se aplica; Com Redutor de 0,5%: Não se aplica; Taxa Contratada: Nominal % (a.a.): 7.6600, Efetiva % (a.a.): 7.9347; Nominal % (a.m.): 0.6364; Efetiva % (a.a.): 0.6383. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$1.015,59, Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$32,32, Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA: R\$25,00; TOTAL: R\$1.072,91. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/01/2023; Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento dos Encargos Mensais: Boleto de cobrança; Encargos devidos pelo proponente no prazo contrato e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador d FGTS 702/2012): Tarifa de administração e contrato mensal – TA: R\$0,00, Diferencial na taxa de juros: R\$0,00; Data do Habite-se: 12/05/2022; **Composição de Renda:** Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedora: Isis de Almeida Pereira, Renda: R\$5.990,92, 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 da Justiça Federal da 2ª Região, onde nada consta; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; e as Certidões de ônus Reais e ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, onde também nada consta. O ITBI – Imposto de transmissão sobre bens imóveis foi recolhido através da guia nº de controle 1189/2022 no valor de R\$2.327,38 com valor da base de cálculo de R\$220.000,00 pago online app da Caixa em 20/12/2022 – operação: 00022490 – chave de segurança: 3JYPS6264QXSAHJD. Inscrição municipal sob o nº 662854. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro aos nomes de “Maracadu Construções Ltda” ou CNPJ nº 11.280.703/0001-37 e sua sócia “Maria Eduarda Novaes Cretton” ou CPF nº 165.945.047-03 até 10/01/2023, não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens – Consultas de números 0159723011028474 e 0159723011025479. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidades de Bens na forma de relatório em nome da vendedora e sua sócia 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: 0811.f825.9bdd.dedf.2b7a.4097.0cea.b9c8.5437.fa78 em 10/01/2023 ao nome de Maracadu Construções Ltda; e HASH: 6aec.b022.2f0f.9f94.025f.8b95.a409.6ca0.d727.d847 em 10/01/2023 ao nome de Maria Eduarda Novaes Cretton. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-1/16.527 em 27/07/2022. Emolumentos: R\$1.024,73; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$20,06; ISS:R\$20,49; Prenotação: R\$13,66; Distribuição: R\$38,09; Indisponibilidade: R\$53,02. Magé-RJ, aos dez dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três (10/01/2023). **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.**

SELO ELETRÔNICO: EEHF75100 SGE

R-3/16.527 – Protocolo I-H folha 115v sob o N° de Ordem 18.904 em 23/12/2022 – Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NGJJJ-V9V7M-5PUKT-T6D69>

do Artigo 61 da Lei 4.380/1964, em seu ítem 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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, nascido em 28/08/73, economiário, portador da CNH número 00362360100 expedida pelo DETRAN/RJ em 22/05/2019, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 112/113 do Livro 3523-P em 03/05/2022 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 141/142 do Livro 3530-P em 21/06/2022 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrado às folhas 139/140 do Livro 4426 em 05/07/2022 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e substabelecimento lavrado às folhas 168/169 do livro 4426 em 13/07/2022 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 212 – Copacabana-RJ. Inscrição municipal sob o nº 516463. Emolumentos: R\$1.024,73; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$20,06; ISS: R\$20,49. Magé-RJ, aos dez dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três (10/01/2023). **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.**

SELO ELETRÔNICO: EEHF75101 GPG

ANOTAÇÃO: Procedo a presente anotação para constar que no dia 31/05/2023 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 a devedora fiduciante, Isis de Almeida Pereira, para que a mesma salde com as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442845758, registrado na presente matrícula sob os números R-2 e R-3, firmado com a Caixa Econômica Federal S.A.; tendo sido as intimações encaminhadas para os endereços solicitados, através do Notificador do Cartório do 1º Ofício de Magé-RJ, retornando as respostas como “negativas”, ou seja, a devedora fiduciária, após três tentativas, não foi localizada e em virtude da não localização da mesma foi publicado edital através do site acima mencionado, Publicação cadastrada no Portal de Editais: 236876, 236877 e 236878 – Data da última publicação: 31/07/2023, não tendo comparecido à esta Serventia para quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos vinte e três dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três (23/11/2023). **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-4/16.527 – Protocolo 1-H folha 183v sob o nº de Ordem 20.228 em 23/11/2023 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações a devedora fiduciante, Isis de Almeida Pereira, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442845758 firmado com a Caixa Econômica Federal, fica averbado à presente matrícula a não purgação da mora no imóvel objeto desta matrícula, uma vez que a devedora fiduciante, após tentativas de intimações e após 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. 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 vinte e três dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três (23/11/2023). **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: EEQU42935 PKY

R-5/16.527 – Protocolo 1-H folha 181 sob o nº de Ordem 20.178 em 09/11/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: A Fiduciante Devedora: Isis de Almeida Pereira, já qualificado acima no R-2/16.527. Adquirente: A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/16.527. **Título:** Requerimento para



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NGJJJ-V9V7M-5PUKT-T6D69>

*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\$243.036,49 (duzentos e quarenta e três mil, trinta e seis reais e quarenta e nove centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/16.527 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 549063/2023 no valor de R\$4.753,00 sobre a Base de cálculo de R\$234.036,49 pago na CEF em 26/10/2023 – autenticação: CEF02122610230160785000464. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Isis de Almeida Pereira” ou CPF nº 178.926.617-35, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159723112359654. 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: 382d.3b6d.7126.b467.5664.65df.2a3b.47c7.27f3.4720 até 23/11/2023 ao nome de Isis de Almeida Pereira. 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\$42,50. Selo: R\$2,48. Prenotação: R\$40,86. Indisponibilidades: R\$28,07. Magé-RJ, aos vinte e três dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três (23/11/2023). **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: EEOU42936 MHO

É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, aos vinte e três dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três (23/11/2023).

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 42937 DXA
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Emolumentos: R\$131,60