



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. 001/005 Matrícula nº 16.307 o seguinte teor: Casa 01 nº 98 no Condomínio Residencial KSN, na Fração do Lote de terreno nº21 (vinte e um) da Quadra nº244 (duzentos e quarenta e quatro) do Loteamento denominado Jardim da Paz, no lugar denominado Mauá Praia Campo, zona urbana do 5º Distrito de Magé/RJ que possui uma área construída de 51,85m²; área livre de 66,15m² e fração ideal de 32.68/100; em terreno de uso exclusivo que mede 7,00m de frente para a Rua “101”, 15,00m na linha dos fundos fazendo divisa com a área livre da Casa 02 do nº98; 8,8m pelo direito fazendo divisa com o lote 22 e 13,30m pelo lado esquerdo fazendo divisa com a Rua 94,, sendo a casa composta de varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro e cozinha, coberto de laje e telhas e revestido com piso de cerâmica, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, situada na Rua 101, 98 – Mauá – Praia Campo – Magé/RJ, com área construída de 51,85M/2, com inscrição municipal sob o número 660771, conforme certidão de Cadastro/Averbação números 392 expedida em 16/04/2021 pela Prefeitura Municipal de Magé/RJ. Registros anteriores: Ficha 001 fl. 003 matrícula R-10/6.763 e Livro 3-Auxiliar-A fl. 53V/54v sob o nº327 em 21/06/2021. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente – Cadastro 94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente – Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

Av-1/16.307 – Protocolo 1-H, fl. 08v sob o Nº de Ordem 17.115 em 29/04/2021 – **ABERTURA DE MATRÍCULA** - A requerimento da Empresa KSN CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o número 23.830.435/0001-69, com sede na Rua das Aninhas, 779 – Jardim da Paz – Magé/RJ, neste ato representada por seu sócio Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação número 05784627259 expedida pelo DETRAN/RJ em 09/10/14, inscrito no CPF/MF sob o número 153.539.637-76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas, nº 779, Jardim da Paz, Guia de Pacobaíba, Magé-RJ, consoante contrato social datado de 27/11/15 devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 33.2.100942271; e tendo por embasamento o artigo nº167 da Lei Federal nº6.015/73, procedo a **ABERTURA DA MATRÍCULA** do imóvel sobredito em favor da proprietária: EMPRESA KSN CONSTRUÇÕES LTDA. Emolumentos: R\$121,73. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$24,34. Taxa da Lei 4664/05: R\$6,08. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$6,08. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,86. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,20. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,43. Prenotação: R\$32,83. Magé-RJ, aos vinte e um dias do mês de junho do ano 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 nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

Selo Eletrônico nº EDQW 36274 SQF

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVDPK-C7R6H-R8ZPE-Y6W9S>

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/ZVDPK-C7R6H-R8ZPE-Y6W9S>

R-2/16.307 - Protocolo 1-H, folha 33 sob o N° de Ordem 17.518 em 01/10/2021 –
Outorgante Vendedores: **KSN CONSTRUÇOES LTDA**, inscrita no CNPJ 23.830.435/0001-69, situada em Rua das Aninhas, 779 - Jardim da Paz - Magé/RJ, neste ato representado pelos sócios: Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, nascido em 16/12/1993, proprietário da microempresa, portador da carteira nacional de habilitação número 05784627259, expedida pelo DETRAN/RJ em 16/12/1993, inscrito no CPF/MF sob o número 153.539.637/76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas, 779, Jardim da Paz – Mauá -Magé/RJ e Andréa de Souza Nunes Ribeiro, brasileira, casada, nascida em 08/04/1978, corretora, portadora de Carteira de Identidade número 103080214 expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 22/07/2016, inscrita no CPF/MF sob o número 085.820.727/32, residente e domiciliada na Rua Cambuca, 115, Pau Grande - Magé/RJ; **Compradora e devedora Fiduciante, doravante denominado devedora:** **Rafaela Cristina de Lima Queiroz**, brasileira, solteira, nascida em 16/07/1994, gerente, portadora de Carteira de Identidade número 240897728 expedida pela Secretaria de Segurança Pública/RJ em 15/03/2021, inscrita no CPF/MF sob o número 145.963.537/00, filiação: Sergio Oliveira Queiroz e Marcia Cristina de Lima Pinto, residente e domiciliada na Estrada Real de Mauá, 1666, 02 – Ipiranga- 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, 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, economiário, portador da carteira de identidade nº 06838591-3 expedida por IFP/RJ em 15/05/2008 e do CPF nº 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, e Substabelecimento lavrado às folhas 052 do livro 3382-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 – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, Contrato de nº 8.4444.2595022-1 datado de 20/09/2021- 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\$181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$116.230,00; Recursos Próprios: R\$55.362,16. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$1.637,84, Desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União: R\$7.770,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$116.230,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$171.000,00; Prazo total: 360 meses; Amortização: 360 meses; Taxa de Juros: Nominal% (a.a.): B9.1 sem desconto: 8.1600, B.92 com desconto: 5.5000, B9.3 com redutor de 0.5%:5.0000 B9.4 taxa contratada 5.0000, Efetiva% (a.a.) B9.1 sem desconto: 8.4722, B.92 com desconto: 5.6408, B9.3 com redutor de 0.5%: 5.1162 B9.4 taxa contratada 5.1161. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$623,94, Prêmios de Seguros: R\$25,01, Total: R\$648,95. Vencimento do primeiro encargo mensal: 21/10/2021. Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento da



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVDPK-C7R6H-R8ZPE-Y6W9S>

Contratação: 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\$5.817,51; Diferencial na taxa de juros: R\$16.595,00; Data do Habilitar-se: 28/06/2021; **Composição de Renda:** Devedora: Rafaela Cristina de Lima Queiroz; Renda R\$2.598,46; % Composição de Renda para fins de Indenização Securitária 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/RJ, via Internet, modelo fazendário e cível, onde nada consta; 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 expedidas por esta Serventia onde também nada consta. O ITBI foi recolhido através da guia nº0632/2021 no valor de R\$1.941,99 sobre a avaliação fiscal de R\$181.000,00 foi recolhido para Prefeitura Municipal de Magé/RJ em 24/09/2021. Inscrição municipal sob o nº 5.1.660711. Em consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de KSN Construções Ltda ou CNPJ nº23.830.435/0001-69 até 07/10/2021 e ao nome dos sócios, Andrea de Souza ou CPF/MF nº085.820.727/32 e Kaio de Souza Nunes Ribeiro ou CPF nº153.539.637/76 até 07/10/2021, no foram encontrados registros de indisponibilidade de bens. Consulta números 0159721100740200; 0159721100743288 e 0159721100750187, respectivamente. Foram feitas consultas 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:5053.6ace.b2a9.573a.84e4.85ec.b17b.3e84.fa30.51a6 até 07/10/201 ao nome de KSN Construções Ltda; HASH: cc83.e9cc.5c18.b771.6b5b.7326.26e8.ddc9.1931.ce87 até 07/10/2021 ao nome de Andrea de Souza e HASH: 2861.c722.6e2d.04f7.30f8.1435.1aea.f813.9845.cbae até 07/10/2021 ao nome de Kaio de Souza Nunes Ribeiro. Emolumentos: R\$863,73. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$0,00. Taxa da Lei 4664/05: R\$0,00. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$0,00. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$0,00. Taxa da Lei 6370/12: R\$16,88. ISS: R\$17,27. Prenotação: R\$12,36. Indisponibilidade: R\$48,02. Distribuição: R\$34,53. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-1/16.307 em 21/06/2021. Magé-RJ, aos sete dias do mês de outubro do ano 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 Eletrônico nº: EDQW 50549 EII

R-3/16.307 – Protocolo 1-H, folha 33 sob o Nº de Ordem 17.518 em 01/10/2021 – 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** – A Devedora 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 seu representante 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, e



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVDPK-C7R6H-R8ZPE-Y6W9S>

Substabelecimento lavrado às folhas 052 do livro 3382-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 nº 5.1.660711. Emolumentos: R\$863,73. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$0,00. Taxa da Lei 4664/05: R\$0,00. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$0,00. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$0,00. Taxa da Lei 6370/12: R\$16,88. ISS: R\$17,27. Prenotação: R\$12,36. Indisponibilidade: R\$48,02. Distribuição: R\$34,53. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula R-2/16.307 em 07/10/2021. Magé-RJ, aos sete dias do mês de outubro do ano 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 Eletrônico nº: EDQW 50550 WXB

ANOTAÇÃO: Procedo a presente anotação para constar que no dia 02/06/2023 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, Rafaela Cristina de Lima Queiroz, 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 844442595022, 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 a resposta como “negativa”, ou seja, a devedora fiduciária não foi localizada e em virtude da não localização das mesmas foram publicados editais através do site acima mencionado, Publicação cadastrada no Portal de Editais: 231433, 231434, 231435 – Data da última publicação: 21/07/2023, não tendo comparecido à esta Serventia para quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro (28/03/2024). **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-4/16.307 – Protocolo 1-H folha 201 sob o nº de Ordem 20.580 em 27/03/2024 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações a devedora fiduciante, Rafaela Cristina de Lima Queiroz, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442595022 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 publicações em editais não compareceram 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-3/16.307 em 07/10/2021. 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 vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro (28/03/2024). **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.**



Valide aqui
este documento

SELO ELETRÔNICO: EEQZ11844 NKB

R-5/16.307 – Protocolo 1-H folha 200v sob o nº de Ordem 20.567 em 22/03/2024 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: A Fiduciante Devedora: **Rafaela Cristina de Lima Queiroz**, já qualificados acima no R-2/16.307. **Adquirente:** A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/16.307. **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\$176.449,35 (cento e setenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e trinta e cinco centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/16.307 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 129/2024 no valor de R\$3.528,99 sobre a Base de cálculo de R\$176.449,35 pago na CEF em 18/03/2024 – autenticação: CEF00311603240270785001661. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “**Rafaela Cristina de Lima Queiroz**” ou CPF nº 145.963.537-00, não foi encontrado registro de indisponibilidades de bens – Consultas nº 0159724032709774. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da 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: 4b8b.5e37.ae0a.0d2a.cc45.c4eb.9806.9c39.6229.d61a até 27/03/2024 ao nome de **Rafaela Cristina de Lima Queiroz**. 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 vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro (28/03/2024). **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: EEQZ11845 PPI

É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, ao primeiro dia do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (01/04/2024).

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
EEQZ 11848 JZH
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Emolumentos: R\$139,79

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVDPK-C7R6H-R8ZPE-Y6W9S>

onr

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado