



Valide aqui
a certidão.

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 Matrícula nº 15.851 folhas 001/003v o seguinte teor:
Lote de Terreno nº 4A-2 (quatro A - dois) objeto de desdobro do Lote de Terreno nº 04 – A (quatro - A) da Quadra nº 18 (dezoito), situado no Loteamento Jardim Gilmar, zona urbana do 5º Distrito de Magé-RJ, com as seguintes medidas e confrontações: 7,60m de frente para a Rua “B”; 18,00m pelo lado direito confrontando com o lote 4A-3; 18,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 4A-1; e 7,60m na linha dos fundos confrontando com o lote 4A-4; perfazendo uma área de 136,80 M/2. Proprietária: KSN CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.830.435/0001-69. Registro anterior: Ficha 001 fl. 002 matrícula Av-3/15.681 em 06/03/2018. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

Av-1/15.851 - Protocolo 1-G fl. 137v sob o Nº de Ordem 14.951 em 17/09/2018 – ABERTURA DE MATRÍCULA - Nos termos do requerimento datado e assinado com firma reconhecida pelo Sr. Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº05784627259 – DETRAN-RJ expedida em 09/10/2014, inscrito no CPF/MF sob o nº153.539.637-76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, na qualidade de sócio da Empresa KSN - CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.830.435/0001-69, estabelecida na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz- em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ; e tendo por supedâneo o Artigo nº167 da Lei Federal nº6.015/73, procedo a **ABERTURA DA MATRÍCULA** do imóvel sobredito em favor da proprietária: KSN CONSTRUÇÕES LTDA. Emolumentos: R\$108,24. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$21,64. Taxa da Lei 4664/05: R\$5,41. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$5,41. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,32. Taxa da Lei 6370/12: R\$1,95. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,16. Prenotação: R\$29,18. Registro anterior: Ficha 001 fl. 002 matrícula Av-3/15.681 em 06/03/2018. Magé-RJ, aos vinte e nove dias do mês de outubro do não de dois mil e dezoito (29/10/2018). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

SELO ELETRÔNICO:
ECQR70365 YDD

Av-2/15.851 - Protocolo 1-G fl. 137v sob o Nº de Ordem 14.951 em 17/09/2018 – Averbação de Casa Residencial - Nos termos do requerimento datado e assinado com firma reconhecida pelo Sr. Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº05784627259 – DETRAN-RJ expedida em 09/10/2014, inscrito no CPF/MF sob o nº153.539.637-76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EVXH-9JRZC-UGRWB-XLKMJ>

Município de Magé/RJ, na qualidade de sócio da Empresa KSN - CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.830.435/0001-69, estabelecida na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz- em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ; fica averbado à presente matrícula a construção de um imóvel residencial de pavimento térreo, constituído de: varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro e cozinha; piso de cerâmica, cobertura de laje e telha, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, situado na Rua “B” nº 762, Jardim Gilmar - Mauá, Magé-RJ, com a área construída de 51,85M/2, inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 5.1.656742, o que se faz prova com a Certidão de Habite-se nº 017/2018 expedida pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo do Município de Magé-RJ em 06/04/2018, assinada pelo Secretário de Habitação e Urbanismo Tarcísio Turbae, Matrícula nº 358445, que fica arquivada neste Serviço Registral. Foi declarado pelo requerente ter gasto a importância de R\$30.000,00 (trinta mil reais) para a construção da casa acima descrita. Emolumentos: R\$283,36. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$56,66. Taxa da Lei 4664/05: R\$14,16. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$14,16. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$11,32. Taxa da Lei 6370/12: R\$5,24. ISS: R\$5,66. Prenotação: R\$29,18. Registro anterior: Ficha 001, fl. 001 matrícula Av-1/15.851 em 29/10/2018. Magé-RJ, aos vinte e nove dias do mês de outubro do não de dois mil e dezoito (29/10/2018). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

SELO ELETRÔNICO:
ECQR70366 LHZ

R-3/15.851 – Protocolo 1-G folha 172 sob o Nº de Ordem 15.422 em 13/03/2019 – Vendedora: KSN CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº23.830.435/0001-69, situada na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz, Magé-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE 33.2.10094271, representada na conformidade de seu contrato social, em sessão 22/02/2018, pelos sócios Andrea de Souza, brasileira, nascida em 08/04/1978, empresária, portadora da carteira de identidade nº 103080241 expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 22/07/2016 e do CPF 085.820.727-32, solteira, residente e domiciliada em Rua Santa Elisa, 120, apto. 102, Piabetá, Magé-RJ; e Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, nascido em 16/12/1993, empresário, portador da CNH nº 05784627259 expedida pelo DETRAN/RJ em 09/10/2014 e do CPF nº 153.539.637-76, solteiro, residente e domiciliado em Rua das Aninhas, 779, Jardim da Paz, Magé-RJ; e como **Compradora e Devedora Fiduciante: Diana Gomes Pedro Silva**, brasileira, divorciada, nascida em 24/06/1996, costureira, portadora da carteira de identidade número 301294815 expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 24/04/2013, inscrita no CPF/MF sob o número 163.927.277-10, residente e domiciliada em Rua Vinte e Nove, 221 Q 88, Jardim da Paz, Guia de Pacobaíba em Magé-RJ; **Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal**, Instituição Financeira 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 número 6838591-3 expedida pelo IFP/RJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 013 do Livro 3217-P no 2º Tabelião de Notas e Protesto de BRASÍLIA/DF em 11/08/2016, substabelecimento lavrado as folhas 072, do livro 3245-P, em 07/02/2017 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EVXH-9JRZC-UGRWB-XLKMJ>

lavrado às folhas 142/147 do Livro 1P-130 em 06/11/2017, no 7º Registro Civil das Pessoas Naturais e Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 201 Andaraí-RJ; **Título**: Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual – FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS/PMCMV-SFH com utilização do FGTS da Devedora, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/64, **Contrato de nº 8.4444.2028313-8 datado de 11/02/2019** - Agência Responsável pelo contrato: 201 – Andaraí-RJ; **Condições do Financiamento**: Modalidade: Aquisição de Imóvel Residencial; Origem dos Recursos: FGTS/União; Sistema de Amortização: TP – Tabela Price; Valor de Compra e Venda e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é R\$110.400,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$75.706,00; Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$19.194,00; Recursos próprios: R\$9.241,63; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$6.258,37; **Valor Total da dívida**: R\$75.706,00; **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão**: R\$110.400,00; **Prazo total**: 360; **Taxa de Juros**: Sem Desconto: Nominal: 8.16, Efetiva: 8.4722; Com Desconto: Nominal: 5.50, Efetiva: 5.6408; Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 5.00, Efetiva: 5.1162; **Taxa de Juros Contratada**: Nominal: 5.0000% a.a, Efetiva: 5.1161%aa. **Encargo Inicial**: Prestação (a+j): R\$406,40; Taxa administração: R\$0,00; Seguros: R\$15,63; Total: R\$422,03. Vencimento do primeiro encargo mensal: 08/03/2019; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$2.939,52; Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.060,48; Data do Habite-se: 06/04/2018; **Composição de Renda**: Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal: Devedora: Diana Gomes Pedro Silva, Comprovada: R\$1.703,82, Não Comprovada: R\$0,00; **Para Cobertura securitária**: Devedora: Diana Gomes Pedro Silva, Percentual: 100,00. Constam do título outras cláusulas e condições. O ITBI - O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ através da guia nº 0071/2019 no valor de R\$1.128,44 sobre **avaliação fiscal de R\$110.000,00** em 11/03/2019. Foram apresentadas as seguintes certidões em nome da outorgante vendedora do Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ; certidão de ônus reais expedida por esta Serventia; Certidão de Interdições, Tutelas e Curatelas expedidas pelo Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais do 1º Distrito de Magé-RJ; Certidões da Justiça Federal de Ações e Execuções de Natureza: Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – Justiça do Trabalho e Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, onde nada consta contra a mesma e certidão de Protesto de títulos expedida por esta Serventia, onde nada consta contra a mesma. O imóvel objeto deste é inscrito na municipalidade sob o nº 5.1.656742. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de KSN Construções Ltda-ME ou CNPJ nº 23830435000169 até 20/03/2019, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta de número 0159719032045745. 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, que deu negativo como resultado, com o código HASH: f588.cbe4.8f12.8fa3.17ea.d80c.53f3.d83f.f4c8.c3f7 em 20/03/2019 ao nome de KSN Construções LTDA-ME. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-2/15.851 em 29/10/2018. Emolumentos: R\$797,51. FETJ:



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EVXH-9JRZC-UGRWB-XLKMJ>

R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00. FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$15,59; ISS: R\$15,95; Prenotação: R\$11,41. Distribuição: R\$33,24. Consulta de indisponibilidade de bens: R\$66,54. Magé-RJ, aos vinte dias do mês de março do ano de dois mil e dezenove (20/03/2019). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

SELO ELETRÔNICO: ECVR99737 BQW

R-4/15.851 – Protocolo 1-G folha 172 sob o N° de Ordem 15.422 em 13/03/2019 – Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, em seu item 13, consta Alienação Fiduciária – A Devedora aliena à CAIXA o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, neste ato representada por Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade número 6838591-3 expedida pelo IFP/RJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 013 do Livro 3217-P no 2º Tabelião de Notas e Protesto de BRASÍLIA/DF em 11/08/2016, substabelecimento lavrado as folhas 072, do livro 3245-P, em 07/02/2017 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas 142/147 do Livro 1P-130 em 06/11/2017, no 7º Registro Civil das Pessoas Naturais e Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 216 Cocota-RJ. O imóvel objeto deste é inscrito na municipalidade sob o nº 5.1.656742. Registro anterior: Ficha 001 folha 001v sob a matrícula R-3/15.851 em 20/03/2019. Emolumentos: R\$797,51. FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00. FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$15,59; ISS: R\$15,95. Magé-RJ, aos vinte dias do mês de março do ano de dois mil e dezenove (20/03/2019). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

SELO ELETRÔNICO: ECVR99738 BDU

ANOTAÇÃO: Procedo a presente anotação para constar que 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 que a encaminhe a devedora fiduciante, Diana Gomes Pedro Silva, 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 844442028313, registrado na presente matrícula sob os números R-3 e R-4, firmado com a Caixa Econômica Federal S.A. e que foi encaminhada a intimação para o endereço solicitado retornando a resposta como “negativa”, ou seja, a devedora fiduciária não foi localizada, e, ainda, no dia 30/05/2022 foi solicitado a publicação no edital no site dos registrados para tentativa da localização dos devedores – Publicação cadastrada no Portal de Editais: 44110, 44111, 44112 – data da última publicação: 02/06/2022. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos quatorze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três (14/02/2023). **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-5/15.851 - Protocolo 1-H folha 128 sob o nº de Ordem 19.130 em 10/02/2023 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6EVXH-9JRZC-UGRWB-XLKMJ>

as devidas intimações a devedora fiduciante, Diana Gomes Pedro Silva, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442028313, 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 não compareceu à esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina a Lei antes mencionada. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$134,41. FETJ: R\$26,88. FUNDPERJ: R\$6,72. FUNPERJ: R\$6,72. FUNARPEN: R\$5,37. PMCMV: R\$2,43. ISS: R\$2,68. Prenotação: R\$36,24. Magé-RJ, aos quatorze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três (14/02/2023). **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 ELETRONICO: EEKW17565 YLB

R-6/15.851 – Protocolo 1-H fl. 123v sob o Nº de Ordem 19.149 em 13/02/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: A Fiduciante Devedora: Diana Gomes Pedro Silva, já qualificado acima no R-3/15.851. **Adquirente:** A fiduciária credora **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-3/15.851. **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\$111.230,65 (cento e onze mil, duzentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-3 e R-4/15.851 referente ao imóvel objeto da presente matrícula em favor do adquirente, para fins previsto no Artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97, em razão de que a fiduciante, após todas as tentativas de intimação, 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, conforme previsto no artigo 24 da Lei Federal nº 10.931/2004 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 834/2022 no valor de R\$2.296,24 sobre o valor declarado de R\$111.193,10 pago em 26/09/22 na CEF – autenticação: CEF02012609221220790001602. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Diana Gomes Pedro Silva” ou CPF nº 163.927.277-10, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159723021358984. 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: 476c.ae4c.93ec.de37.47c5.dfdc.74bc.632c.b002.6565 até 13/02/2023 ao nome de Diana Gomes Pedro Silva. Emolumentos: R\$1.907,52. FETJ: R\$381,50. FUNDPERJ: R\$95,37. FUNPERJ: R\$95,37. FUNARPEN: R\$76,30. PMCMV: R\$37,29. ISS: R\$38,15. Prenotação: R\$36,24. Indisponibilidades: R\$26,51. Magé-RJ, aos quatorze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três (14/02/2023). **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 ELETRONICO: EEKW17567 AHD



Valide aqui
a certidão.

É que me compete certificar. Magé-RJ, aos quatorze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três (14/02/2023).



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEKW 17568 DIY
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/