



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 Ficha 001 fls. 001/003 Matrícula nº 15.807 o seguinte teor: CASA B nº40 situada na Avenida D. Pedro II, no Condomínio Residencial Leopoldina, na Fração do Lote de terreno nº03 (três) da Quadra nº2-A(dois-A) do Loteamento denominado “Jardim das Palmeiras, zona urbana do 5º Distrito de Magé/RJ constituída de varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro, cozinha e área de serviço; piso de cerâmica, coberta de laje pré-moldada e telhas cerâmicas, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, perfazendo uma área construída de 54,10m/2, com inscrição municipal sob o nº527431, com a área construída de 54,10M/2; área livre de uso exclusivo 127,12M/2, tendo participação no condomínio de 181,22M/2 e fração ideal de 49,51/100 da totalidade do terreno que mede: 12,00m de frente em dois segmentos, sendo o primeiro de 9,10 m de frente para a fração (Casa A nº40) e o segundo de 2,90 m de frente para área de uso comum; 12,00 m de largura nos fundos limitando-se com um canal existente; 14,90 m limitando-se pelo lado esquerdo com o lote nº02 e 15,30 m limitando-se pelo lado direito com o lote nº04, perfazendo uma área superficial de 181,22M/2. Área de Terreno de Uso Comum (Servidão): construída com 44,66M/2; fração ideal de 12,20/100, constituindo a área de uso comum ao lado direito da fração (Casa A nº40) e na frente da fração (Casa B nº40); 2,90m de frente para a Avenida Dom Pedro II; 2,90m pelos fundos limitando-se com a fração (Casa A nº40); 15,40 m limitando-se pelo lado esquerdo com a fração (Casa A nº40); 15,40m limitando-se pelo lado esquerdo com o lote nº04, perfazendo uma área superficial de 44,66M/2. **Área livre de uso exclusivo constituída com 127,12M/2. Proprietária: Tecnometálica Estruturas, Serviços e Comércio Ltda- EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o número 18.420.401/0001-66. Registros anteriores: Ficha 001 folha 001/014, matrícula R-7/15.468 datado de 12/06/2018 e Livro 3-Auxiliar-A fls. 15 sob o nº 262 datado de 12/06/2018. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente, Cadastro 94/505-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJERJ, subscrevo.**

Av-1/15.807 - Protocolo 1-G, fls. 115v sob o Nº de Ordem 14.593 em 15/05/2018 – ABERTURA DE MATRÍCULA - A requerimento de José Fábio Dias da Fonseca, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade número

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHXLA-686K2-8RJ7U-XTWE5>



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHXL-686K2-8RJ7U-XTWE5>

A138317-5 – CAU/RJ expedida em 02/02/2018, inscrito no CPF/MF sob o número 086.384.437/57, residente e domiciliado na Travessa Irene, 70 – Jardim da Paz – Mauá – Magé/RJ, neste ato como sócio representando a Empresa **Tecnometálica Estruturas, Serviços e Comércio Ltda- EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 18.420.401/0001-66, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº33.2.0953273-1 em 17/08/2017 estabelecida na Estrada Real de Mauá, 1697 – Mauá – Magé/RJ, e tendo por embasamento jurídico o artigo nº167 da Lei Federal nº6.015/73, procedo a **ABERTURA DA MATRÍCULA** do imóvel sobredito em favor da proprietária. 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. Magé-RJ, doze de junho de 2018. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente, Cadastro nº94/505-CGJERJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

Selo Eletrônico nº ECKJ 50506 JMO

R-2/15.807 – Protocolo 1-G fl. 138v sob o Nº de Ordem 14.981 em 27/09/2018 – Vendedora: Tecnometálica – Estruturas, Serviços e Comércio Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o número 18.420.401/0001-66, situada em Tv Rua Irene, 70, Ipiranga, Mauá – Magé-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL do Estado do RJ, registrada sob o NIRE nº332.0953273-1, representada na conformidade da cláusula sétima de seu contrato social em sessão de 21/05/2018, pelo sócio José Fábio Dias da Fonseca, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira funcional número A1383175, CAU/RJ expedida em 02/02/2018, inscrito no CPF/MF sob o número 086.384.437-57, residente e domiciliado em Rua Irene, 70, Mauá, Magé-RJ; **Comprador e Devedor Fiduciante: Leonardo Sant Anna de Oliveira**, brasileiro, nascido em 24/10/1989, vendedor, portador da carteira nacional de habilitação nº 06387482539 expedida pelo DETRAN/RJ em 21/06/2016 e do CPF nº 127.467.727-01, solteiro, residente e domiciliado em Rua Antonio Carlos Rodrigues, 25, Pq. Laguna Dourados, Duque de Caxias-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 Leandro Antonio Rodrigues, brasileiro, casado, nascido em 03/07/1979, economiário, portador da carteira CNH nº 00514736774 expedida pelo DETRAN/ES em 20/12/2013, inscrito no CPF/MF sob o número 087.638.927-23, conforme procuração lavrada às folhas 109 do Livro 3203-P em 24/05/2016 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas 037-037 do Livro 147 em 01/07/2016 no 8º Ofício de Notas de Niterói-RJ. **Agência responsável pelo contrato:** 4854 - Guapimirim-RJ; **Título:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHXL-686K2-8RJ7U-XTWE5>

Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida – CCFGTS-PMCMV – SFH, Contrato de nº 8.4444.1940216-1 datado de 20/09/2018; Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de imóvel residencial; Origem de Recursos: FGTS-UNIÃO; Sistema de Amortização: TP – Tabela Price; Valor de Venda e Compra e Composição de Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é R\$98.000,00 (noventa e oito mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$78.400,00. Desconto concedido pelo FGTS-UNIÃO (complemento): R\$16.447,00; Recursos próprios: R\$3.153,00. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00. Valor total da Dívida: R\$78.400,00. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$98.800,00; Prazo Total (meses): 360; Taxa de juros % (a.a): 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%a.a.; Encargo Mensal inicial: Prestação (a+j): R\$420,86. Taxa de Administração: R\$0,00; Seguros: R\$21,68. Total: R\$442,54; Vencimento do primeiro encargo mensal: 19/10/2018. 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): Taxa de Administração: R\$2.852,23. Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.147,77. Data do Habite-se: 16/04/2018. Composição de Renda: Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal: Devedor: Leonardo Sant Anna de Oliveira, Comprovada: R\$1.938,20. Não Comprovada: R\$0,00; Para Cobertura securitária: Devedor: Leonardo Sant Anna de Oliveira, 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 constam; pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada constam contra os mesmos; Certidões de feitos Trabalhistas, Ações e Execuções e Receita Federal onde também nada consta contra; e Certidão de Protesto de Títulos e Documentos expedida por esta Serventia, onde também nada consta. O ITBI foi recolhido através da guia nº 0453/2018, no valor de R\$847,31 com a avaliação de R\$98.000,00, paga através do Banking CAIXA em 05/10/2018. Inscrição municipal sob o nº 5.1.527431. Até 09/10/2018 às 14:54:05h em consulta ao nome de Tecnometalica – Estruturas, Serviços e Comércio Ltda ou CNPJ nº 18.420.401/0001-66, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159718100908536. 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: 3e4d.a1b3.85e9.7488.453d.de35.c9ae.f413.8a87.54a8 em 09/10/2018 às 09:28:46h ao nome de Tecnometalica – Estruturas, Serviços e Comércio Ltda. Registro anterior: Ficha 001 fl. 001 matrícula Av-1/15.807 em 12/06/2018. Emolumentos: R\$572,03. FETJ: R\$114,40. FUNDPERJ: R\$28,60. FUNPERJ: R\$28,60. FUNARPEN: R\$22,88. PMCMV: R\$11,09. ISS: R\$11,44. Prenotação:



Valide aqui
a certidão.

R\$11,00. Distribuição: R\$30,76. Indisp.: R\$21,36. Magé-RJ, aos nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezoito (09/10/2018). **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: ECOR70131 GFX

R-3/15.807 – Protocolo 1-G fl. 138v sob o Nº de Ordem 14.981 em 27/09/2018 – Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4380/64, em seu item 13, consta a 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 Leandro Antonio Rodrigues, brasileiro, casado, nascido em 03/07/1979, economiário, portador da carteira CNH nº 00514736774 expedida pelo DETRAN/ES em 20/12/2013, inscrito no CPF/MF sob o número 087.638.927-23, conforme procuração lavrada às folhas 109 do Livro 3203-P em 24/05/2016 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas 037-037 do Livro 147 em 01/07/2016 no 8º Ofício de Notas de Niterói-RJ. Agência responsável pelo contrato: 4854 - Guapimirim-RJ. Agência responsável pelo contrato: 4854 - Guapimirim-RJ. Inscrição municipal sob o nº 5.1.527431. Emolumentos: R\$572,03. FETJ: R\$114,40. FUNDPERJ: R\$28,60. FUNPERJ: R\$28,60. FUNARPEN: R\$22,88. PMCMV: R\$11,09. ISS: R\$11,44. Magé-RJ, aos nove dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezoito (09/10/2018). **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: ECOR70132 XOH

AV-4/15.807 - Protocolo 1-G fl. 210 sob o nº de Ordem 15.583 em 07/10/2019 – Averbação de Intimação para constituição em mora - Nos termos do requerimento da GIGAD- Gestão da Adimplência - RJ, assinado pela gerente de atendimento, Priscila Azevedo Ciannella, datado de 17/09/2019, fica averbado à presente matrícula que foi feita intimação ao Devedor Fiduciante, Leonardo Sant Anna de Oliveira, para que o mesmo salde com as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato Habitacional nº844441940216, registrado na matrícula R-3/15.807, através dos Correios, por Carta Registrada com A/R (Aviso de Recebimento) Mão Própria, no endereço fornecido pela CAIXA, que foi o da Avenida D. Pedro II, 40 – Casa B – Parque Recreio D. Pedro II – Magé/RJ – AR 27319222 2 BR, datado de 29/10/2019, onde não foi localizado, com a anotação “nº inexistente”, **configurando assim, que o mesmo encontra-se em local ignorado, incerto e inacessível, na forma prevista no artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97, §§ 3º-A e 4º. Emolumentos: R\$180,16. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$36,03. Taxa da Lei 4664/05: R\$9,00. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$9,00. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$7,20. Taxa da Lei 6370/12: R\$3,38. ISS: R\$3,60. Prenotação: R\$30,28. Correios: R\$20,25. Magé/RJ, doze de novembro de 2019. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva,**

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/AHXL-686K2-8RJ7U-XTWE5>



Valide aqui
a certidão.

Escrevente, Cadastro nº94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

Selo Eletrônico nº EDEV 80150 DLW

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 ao devedor fiduciante, Leonardo Sant Anna 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 844441940216, registrado na presente matrícula sob os números R-2 e R-3, 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, o devedor fiduciário não foi localizado, e, ainda, no dia 21/12/2022 foi solicitado a publicação no edital no site dos registrados para tentativa da localização do devedor – Publicação cadastrada no Portal de Editais: 129940, 129941, 129942 – data da última publicação: 26/12/2022. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos onze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três (11/05/2023). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino.***

Av-5/15.807 – Protocolo 1-H folha 144 sob o nº de Ordem 19.438 em 24/04/2023 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações ao devedor fiduciante, Leonardo Sant Anna 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 844441940216 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 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\$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 onze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três (11/05/2023). **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: EEMW94194 WDB

R-6/15.807 – Protocolo 1-H folha 144 sob o nº de Ordem 19.433 em 24/04/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitedente: O Fiduciante Devedor: Leonardo Sant Anna de Oliveira, já qualificado acima no R-2/15.807. Adquirente: A fiduciária credora **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/15.807. **Título: Requerimento para Consolidação da Fiduciária, na pessoa do seu representante**

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/AHXLA-686K2-8RJ7U-XTWE5>



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AHXL-686K2-8RJ7U-XTWE5>

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\$98.000,00 (noventa e oito mil reais). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/15.807 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 o fiduciante, após todas as tentativas de intimações, 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 227/2023 no valor de R\$867,06 sobre o valor declarado de R\$98.000,00 pago em 31/03/23 na CEF – autenticação: CEF00313103231610785002585. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Leonardo Sant Anna de Oliveira” ou CPF nº 127.467.727-01, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159723042549884. 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: 5e55.4188.1d3e.83f0.d48d.3b78.1e6a.009d.c552.3398 até 25/04/2023 ao nome de Leonardo Sant Anna de Oliveira. Emolumentos: R\$1.459,75. FETJ: R\$291,95. FUNDPERJ: R\$72,98. FUNPERJ: R\$72,98. FUNARPEN: R\$58,39. PMCMV: R\$29,19. ISS: R\$29,19. Selo: R\$2,48. Prenotação: R\$40,86. Indisponibilidades: R\$28,07. Magé-RJ, aos onze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três (11/05/2023). **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: EEMW94195 OCU

É o que me compete certificar. Magé-RJ, aos onze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três (11/05/2023).



Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEMW 94197 DSE
Consulte a validade do selo em:
www4.tj.rj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos/