



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. 001/003 Matrícula nº 16.519 o seguinte teor: Casa 01 no Residencial Jardins Mauá na Fração do Lote de Terreno nº 09 (nove) da Quadra 03 (três) situado no Loteamento “Jardim das Palmeiras”, zona urbana do 5º Distrito do Município de Magé-RJ, assim descrita e caracterizada: Pavimento Térreo: 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; denominada de “CASA 01”, com área construída de 51,85 m², área livre de 79,29 m² e fração ideal de 22.40/100; em terreno de uso exclusivo que mede: 13,62 m de frente em dois segmentos, sendo um curvo de 12,00 m na confluência da Av. D. Pedro I com a Rua do Grito e o outro reto de 1,62 m para a Rua do Grito, 9,72 m na linha dos fundos fazendo divisa com o Lote 08, 6,90 m pelo lado direito fazendo divisa com a Av. D. Pedro I e 15,00 m pelo lado esquerdo fazendo divisa com a área livre da Casa 02 do nº 65; com uma área de 78,79M/2, situada na Rua do Grito nº 65, Jardim das Palmeiras, Guia de Pacobaíba, Magé-RJ e inscrita na municipalidade sob o nº 5.1.527378. Registros anteriores: Ficha 001, fl. 11v, matrícula Av-6/16.430 e Livro: 3-Auxiliar-A fl. 71v/72 sob o nº 357 datados de 22/07/2022. Proprietária: Empresa FGARRIDO CONSTRUTORA EIRELI, CNPJ nº 41.738.290/0001-52. 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-1/16.519 – ANOTACÃO – A presente matrícula foi aberta face a instituição de condomínio, hoje registrada sob o nº R-5/16.430 da Ficha 001 em 22/07/2022, tendo sido ainda registrada na mesma data a convenção de condomínio no Livro: 3-Auxiliar-A, fls. 71v/72 sob o nº 357. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos vinte e dois dias do mês de julho do ano dois mil e vinte e dois (22/07/2022). 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-2/16.519 – Protocolo 1-H folha 115v sob o Nº de Ordem 18.905 em 23/12/2022 – Vendedora: FGARRIDO CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o número 41.738.290/0001-52, situada na Rua Eloy Alonso, 263, Praia do Imperador, Mauá – Magé-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE nº 336.0112025-3, representada na conformidade da cláusula décima de seu Contrato Social, pelo sócio Francisco Garrido da Silva Junior, brasileiro, nascido em 04/12/1985, empresário, portador da carteira nacional de habilitação CNH número 03431056470 expedida por DETRAN/RJ em 18/04/2022 e do CPF nº 107.351.507-96, solteiro, não convivente em união estável, residente e domiciliado na Rua Eloy Alonso, 263, Praia do Imperador, Guia de Pacobaíba, Magé-RJ; **Compradores e Devedores Fiduciários:** Joel Francisco de Paula, brasileiro, nascido em 02/02/1974, porteiro, portador da carteira de identidade nº 10.320.508-4 expedida por DETRAN/DIC/RJ em 06/05/2022 e do CPF nº 074.128.977-64, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge Valeria Silva de Paula, brasileira, nascida em 29/07/1974, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade nº 10.821.138-4 expedida por SSP/RJ em 16/08/2005 e do CPF nº 085.479.377-14, residentes e domiciliados na Av. Laranjal, Qd 02, Casa 76, Campos Elíseos, Duque de Caxias-RJ; **Credora Fiduciária:** Caixa Econômica Federal, Instituição

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JZ4KW-9T775-NRG26-JFQCU>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JZ4KW-9T775-NRG26-JFQCU>

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 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 8.4444.2846870-6 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\$200.000,00 (duzentos mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$147.000,00; Recursos Próprios: R\$47.208,00; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$5.792,00. Valor total da dívida (Financiamento): R\$147.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$210.000,00; Prazo total: 360 meses; Amortização: 360 meses; Taxa de juros% a.a.: 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.): 6.0000, Efetiva (a.a.): 6.1677; Nominal (a.m.): 0.4988, Efetiva (a.m.): 0.5000; Com Redutor de 0,5%: Nominal (a.a.): 5.5000, Efetiva (a.a.): 5.64082; 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\$834,64; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$84,42; Tarifa de Administração de contrato mensal - TA: R\$25,00; Total: R\$944,06; Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/01/2023; Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento: Boleto de cobrança; Data do Habite-se: 13/10/2022; **Composição de Renda:** Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedores: Valeria Silva de Paula, Renda: R\$1.377,14, Percentual: 43,16; Joel Francisco de Paula, Renda: R\$1.813,60, Percentual: 56,84. **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 de Magé-RJ, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada consta; 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; sendo todas negativas; e a Certidão de ônus Reais, ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, onde também nada constam. O ITBI foi recolhido através da guia nº 1190/2022 no valor de R\$1.867,38 com da **Base de cálculo de R\$200.000,00** pago pelo app da Caixa (online) em 20/12/2022 – código da operação: 00003651 – chave de segurança: MN42CZW0XM24NHU. **Inscrição municipal nº 527378.** Até 10/01/2023 em consultas aos nomes de “FGARRIDO Construtora Ltda” ou CNPJ nº 41.738.290/0001-52 e “Francisco Garrido da Silva Junior” ou CPF nº 107.351.507-96, não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens – Consultas nsº 0159723011051770 e 0159723011011773. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora e de seu 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:



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JZ4KW-9T775-NRG26-JFQCU>

7fb7.5647.cc08.0c01.02e5.1d1f.6c81.3bd3.0368.b38b em 10/01/2023 ao nome de FGARRIDO Construtora Ltda; e HASH: 1ce1.af6c.b28c.6c26.4b60.ab49.0f88. 55e1.3ab2.4eb8 em 10/01/2023 ao nome de Francisco Garrido da Silva Junior. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-1/16.519 em 22/07/2022. 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 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-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.**

SELO ELETRONICO: EEHF75080 ZOK

R-3/16.519 – Protocolo I-H folha 115v sob o Nº de Ordem 18.905 em 23/12/2022 – 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** – Os Devedores alienam a CEF, 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 nº 527378.** 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 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-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.**

SELO ELETRONICO: EEHF75081 EXN

ANOTAÇÃO: Procedo a presente anotação para constar que no dia 25/07/2023 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 aos devedores fiduciários, Joel Francisco de Paula e Valeria Silva de Paula, para que os mesmos saldem com as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442846870, 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, os devedores fiduciários, após três tentativas, não foram localizados e em virtude da não localização dos mesmos foram publicados editais através do site acima mencionado, Publicação cadastrada no Portal de Editais: 252664, 252665 e 252666 – Data da última publicação: 25/08/2023, não tendo comparecido à esta Serventia para quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos dez dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (10/01/2024). **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-4/16.519 – Protocolo I-H folha 191 sob o nº de Ordem 20.386 em 09/01/2024 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JZ4KW-9T775-NRG26-JFQCU>

aos devedores fiduciantes, Joel Francisco de Paula e Valeria Silva de Paula, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442846870 firmado com a Caixa Econômica Federal, fica averbado à presente matrícula a não purgação da mora no imóvel objeto desta matrícula, uma vez que os devedores fiduciantes, após tentativas de intimações e após 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-3/16.519 em 10/01/2023. 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 dez dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (10/01/2024). **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: EEOU43572 SYR

R-5/16.519 – Protocolo 1-H folha 187v sob o nº de Ordem 20.312 em 18/12/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitentes: Os Fiduciantes Devedores: Joel Francisco de Paula e Valeria Silva de Paula, já qualificados acima no R-2/16.519. Adquirente: A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/16.519. **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\$213.696,25 (duzentos e treze mil, seiscentos e noventa e seis reais e vinte e cinco centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/16.519 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 os fiduciantes, após terem sido intimados, não compareceram 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 548783/2023 no valor de R\$4.273,92 sobre a Base de cálculo de R\$213.696,25 pago na CEF em 06/12/2023 – autenticação: CEF0210612230190785000340. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro aos nomes de “Joel Francisco de Paula” ou CPF nº 074.128.977-64 e “Valeria Silva de Paula” ou CPF nº 08.479.377-14, não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens – Consultas nsº 0159724010927829 e 0159724010919834, respectivamente. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome dos transmitentes 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: b0ce.41be.e62c.403f.4fdd.ef18.df59.91e8.8a7b.87f5 até 08/01/2024 ao nome de Joel Francisco de Paula e HASH: d28e.d194.ff42.67b5.2bb4.cc16.0b61.8040.8e52.335e até 08/01/2024 ao nome de Valeria Silva de Paula de Souza Silva. 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\$56,14. Magé-RJ, aos dez dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (10/01/2024). **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: EEOU43573 PFU

É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, aos dez dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (10/01/2024).



Valide aqui
este documento

***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 43574 MZH
Consulte a validade do selo em:
www4.tj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Emolumentos: R\$131,60

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JZ4KW-9T775-NRG26-JFQCU>