Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3DFC-DNWNM-AAZV6-VU5WX

Cartório do 1º Ofício de Notas de Magé- RJ

Responsável pelo Expediente - 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) 2633-3445- 2633-1494
Rua Renato Pereira de Miranda, 18- Sobrado- Centro- Magé/RJ.
CEP: 25.900-091.

Certidão
Compete-me certificar e dou fé que na Ficha 001, folha 001/004 da matrícula 16.186 datada de 08/01/2023, consta o registro do imóvel no seguinte teor:

Casa 04 na Fração do Lote de Terreno nº19 (dezenove) da Quadra nº02 (dois) do loteamento denominado "Jardim das Palmeiras", em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, localizada na Avenida Princesa Isabel nº 164 Jardim das Palmeiras, Guia de Pacobaíba, 5º Distrito de Magé-RJ; assim descrita e caracteriza: varanda, sala, hall, 02 quartos, cozinha, 01 banheiro e área de serviço; piso de cerâmica, coberta de laje e telha; com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; devidamente inscrita na municipalidade sob o nº 5.1.527388; com uma área construída de 54,30 m2; área livre de 73,82m2 e fração ideal de 21.68/100; em terreno de uso exclusivo que mede: 15,00m de frente em dois segmentos, sendo o primeiro de 2,50m para a Servidão e o 2º de 12,50m fazendo divisa com a área livre da casa 03; 15,00m na linha dos fundos fazendo divisa com o lote 16; 8,65m pelo lado direito fazendo divisa com o lote 20 e 8,50m pelo lado esquerdo fazendo divisa com o lote 18. Proprietária: *Empresa* ***AUTOBELLE SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES - EIRELI - ME, inscrita no CNPJ/MF sob o nº37.469.339/0001-41. Registros anteriores: Ficha 001 fl. 12v Av-10/16.143 em 16/10/2020 e Livro: 3-Aux-A fl. 42 Nº 310 em 16/10/2020. 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. xxxxxxxxxxxxxxx***

Av-1/16.186 – Protocolo 1-G fl. 274 sob o Nº de Ordem 16.666 em 30/09/2020 – <u>ABERTURA DE MATRÍCULA</u> – *A requerimento da Empresa* ***AUTOBELLE SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES - EIRELI - ME****, inscrita no CNPJ/MF sob o nº37.469.339/0001-41, estabelecida na Estrada Real de Mauá, 6.210 – Casa 01 – Ipiranga - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ; neste ato representada por seu sócio Gladston Figueiredo Santos, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de Identidade nº13.293.969-1-IIP/PR expedida em 03/05/2011, inscrito no CPF/MF sob o nº475.901.067-04, residente e domiciliado na Estrada Real de Mauá, 6.210 – Casa 01 – Ipiranga - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, e tendo por supedâneo o Artigo nº167 da Lei Federal nº 6.015/73 <u>é feito a ABERTURA DA MATRÍCULA do lote sobredito em favor da proprietária:</u>* ***Empresa AUTOBELLE SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES - EIRELI – ME.*** *Emolumentos: R$116,80. Taxa da Lei*

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

nº3.217/99: R$23,36. Taxa da Lei 4664/05: R$5,84. Taxa da Lei Complementar 111/06: R$5,84. Taxa da Lei nº6.281/12: R$4,67. Taxa da Lei 6370/12: R$2,11. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R$2,33. Pren.: R$31,49. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de outubro do ano dois mil e vinte (16/10/2020). ***Eu,Mônica Leitão Sossela Borges – Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ), digitei e, eu, R/E – Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx***

SELO ELETRÔNICO: EDNC74200 TFZ

R-2/16.186 – Protocolo 1-H folha 45 sob o Nº de Ordem 17.701 em 09/12/2021 – Vendedora: AUTOBELLE SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES EIRELI, *inscrita no CNPJ/MF sob o número 37.469.339.0001-41, situada na Estrada Real de Mauá, 6210, casa 1, Ipiranga, Guia de Pacobaíba Magé-RJ, neste ato representada na forma de seu contrato social pelo representante legal Gladston Figueiredo Santos, brasileiro, empresário, divorciado, portador da carteira de identidade RG nº 13.293.969-1-IIP/PR expedida em 03/05/2011, inscrito no CPF sob o número 475.901.067-04, residente e domiciliado na Estrada Real de Mauá, 6210, casa 01, Ipiranga – Guia de Pacobaíba – Magé-RJ;* ***Comprador: Heitor Horlando Sampaio Araujo da Silva,*** *brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, chatbot developer, portador da cédula de identidade RG nº 269417671 – DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 118.919.214-44, residente e domiciliado na Rua 18 nº 435, bloco 1, apto. 201, Jardim da Paz, Magé-RJ;* ***Credor: Itaú Unibanco S.A.*** *com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob o número 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro de Habitação, neste ato representado na forma do Estatuto social, por seus representantes legais Jean Pierre dos Santos, brasileiro, solteiro, consultor, portador da carteira de identidade número 54521556-0 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o número 434.486.988-57 e Vanessa Modesto de Abreu, brasileira, solteira, consultora, portadora da carteira de identidade número 49595314-3 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o número 383.100.548-66, conforme procuração lavrada às folhas 209/215 do Livro 5.332 no Cartório do 13º Tabelião de Notas de São Paulo/SP datada de 17/11/2021;* ***Título:*** *Instrumento Particular de Venda e Compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, na forma do Artigo 61 e Parágrafos da Lei nº4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Lei 9.514/97, Contrato de nº 10168460807 datado de 23/11/2021.* ***Condições do Financiamento: Preço de venda do imóvel:*** *Apartamento/Casa/Imóvel Comercial: R$200.000,00; Valor total: R$200.000,00.* ***Forma de pagamento do preço de venda do imóvel****: Recursos Próprios: R$50.000,00; Recursos do FGTS: R$0,00; Recursos do financiamento: R$150.000,00.* ***Financiamento:*** *Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R$150.000,00.* ***Valor total do financiamento (saldo devedor):*** *R$150.000,00.* ***Condições do Financiamento:*** *Taxa efetiva anual de juros 7.8000%, Taxa nominal anual de juros 7.5343%, Taxa efetiva mensal de juros: 06278%, Taxa nominal mensal de juros: 0.6278%, IOF (imposto sobre operações financeiras) -*

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3DFC-DNWNM-AAZV6-VU5WX

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

imóvel comercial: R$0,00, Prazo de amortização (número de prestações): 360 meses. Sistema de Amortização: SAC – Sistema de Amortização Constante, Periodicidade de atualização da prestação: mensal. Data do vencimento da primeira prestação: 23/12/2021. Data do vencimento da última prestação: 23/11/2051. Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente. Custo efetivo total (CET) anual – Taxa de juros 8.4600%. Custo efetivo total (CET) mensal: taxa de juros: 0.6800%. Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R$3.420,00. ***Valor total da prestação mensal nesta data:*** *R$1.409,98. Valor da amortização do saldo devedor: R$416,66. Valor dos juros: R$941,78. Valor do Prêmio de seguro: morte e invalidez permanente: R$15,46. Valor do prêmio de seguro: danos físicos do imóvel: R$11,08. Tarifa de administração do contrato: R$25,00.* ***Valor a ser liberado ao vendedor****: R$150.00,00. Banco: 104 – Agência: 3391 – conta: 2460-0 - Percentual: 100.00%.* ***Valor a ser liberado ao comprador:*** *R$0,00. Banco: 341 – agência: 6696 - Conta 39686-7.* ***Valor líquido a ser liberado ao interveniente quitante:*** *R$0,00.* ***Seguro habitacional****: Seguradora Itaú Seguros S/A. Heitor Horlando Sampaio Araujo da Silva: 100%. Custo efetivo do seguro habitacional: CESH: 2.2644%.* ***Enquadramento do financiamento:*** *No âmbito do Sistema financeiro da Habitação.* ***Prazo de Carência para expedição de intimação:*** *30 dias.* ***Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público:*** *apartamento/Casa/Imóvel comercial descrito no item 1 do contrato: R$200.000,00. CONSTAM DO TÍTULO OUTRAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES****. O imóvel objeto deste é inscrito na municipalidade sob o nº 5.1.527388.*** *O ITBI - O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ através da guia nº controle 30466/2021, Processo: 36628/2021 no valor de R$1.815,44 em 07/12/2021 sobre o* ***Valor Declarado de R$200.000,00.*** *Foram apresentadas as seguintes certidões em nome da vendedora do Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ, de ônus reais expedida por esta Serventia; Certidão de Interdições, Tutelas e Curatelas expedidas pelo Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais 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 constam contra a mesma. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro aos nomes de "Autobelle Serviços e Construções Eireli" ou CNPJ 37.469.339/0001-41 e seu sócio "Gladston Figueiredo Santos" ou CPF nº 475.901.067-04, até 27/12/2021 não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens – Consultas de números: 0159721122745292 e 0159721122706334. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora e seu sócio no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento n°39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deram negativos como resultados, com os códigos HASH: 29c7.6fe7.5555.3dd3.b9c1.0639.c681.e7e2.d8c5.5d4a em 27/12/2021 ao nome de Autobelle Serviços e Construções Eireli; e HASH: 0e51.c1ad.5692.1575.b75a.00bb.b552.275b.f7bb. 65e1 em 27/12/2021 ao nome de*

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3DFC-DNWNM-AAZV6-VU5WX

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

Gladston Figueiredo Santos. Registro anterior: Ficha 001 fl. 001 matrícula Av-1/16.186 em 16/10/2020. 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. Taxa de Prenotação (Tab.05 – OBS.:6): R$12,36. Magé-RJ, aos vinte e sete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um (27/12/2021). ***Eu,Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro nº 94/9.164, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.*** *xxxxxxxxxxxxxxx*

SELO ELETRONICO: EDZT86932 QOA

R-3/16.186 – Protocolo 1-H folha 45 sob o Nº de Ordem 17.701 em 09/12/2021 – Alienação Fiduciária *– Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e parágrafos da Lei nº4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia – Lei 9.514/97, no seu item 26 consta – Garantia – Alienação Fiduciária: Para garantir p cumprimento de todas as obrigações contratuais, O comprador aliena fiduciariamente ao* ***Itaú*** *a totalidade do imóvel, bem como sus benfeitorias. Assim, o comprador, neste ato, cede e transfere ao Itaú a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o imóvel, obrigando-se, por si e por seus sucessores a manter esta garantia sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos; neste ato representado por Jean Pierre dos Santos, brasileiro, solteiro, consultor, portador da carteira de identidade número 54521556-0 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o número 434.486.988-57 e Vanessa Modesto de Abreu, brasileira, solteira, consultora, portadora da carteira de identidade número 49595314-3 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o número 383.100.548-66, conforme procuração lavrada às folhas 209/215 do Livro 5.332 no Cartório do 13º Tabelião de Notas de São Paulo/SP datada de 17/11/2021. 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. Taxa de Prenotação (Tab.05 – OBS.:6): R$12,36. Magé-RJ, aos vinte e sete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e um (27/12/2021).* ***Eu,Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro nº 94/9.164, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.*** *xxxxxx*

SELO ELETRONICO: EDZT86933 WBE

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, intimações com fundamento no parágrafo 1º artigo 26 da Lei 9.514/97, para que as encaminhem ao devedor fiduciante, Heitor Horlando Sampaio Araújo da Silva 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 nº10168460807-0, registrado na presente matrícula sob os números R-2 e R-3, firmado com o Itaú-Unibanco S/A em 23/11/2021 e que em um dos endereços enviados pela CAIXA o da Avenida Princesa Isabel, 164 – Casa 04- Lote 09 da Quadra 02 – Jardim das Palmeiras –*

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3DFC-DNWNM-AAZV6-VU5WX

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

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

Mauá – Magé/RJ, o intimador deste Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Magé/RJ, localizou o devedor fiduciante em 04/08/2023, onde o mesmo tomou ciência e apostou sua assinatura na intimação referida. O referido é verdade e dou fé. Magé/RJ, aos oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro(08/01/2024). 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 e assino. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Av-4/16.186 – Protocolo 1-H folha 190v sob o nº de Ordem 20.376 em 05/01/2024 – PURGA DA MORA *- Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações ao devedor fiduciante, Heitor Horlando Sampaio Araújo da Silva para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº10168460807 firmado com Itaú-Unibanco S/A, 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$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. Prenotação: R$40,86. Magé/RJ, aos oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro(08/01/2024). O referido é verdade e dou fé. Magé/RJ, aos oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro(08/01/2024). 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 e assino.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

Selo Eletrônico nº EEOU 43531 ZAV

R-5/16.186 – Protocolo 1-H folha 185 sob o nº de Ordem 20.259 em 01/12/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: *O Devedor Fiduciante: Heitor Horlando Sampaio Araújo da Silva, qualificado acima no R-2/16.186.* ***Adquirente****: O Credor Fiduciário: Itaú-Unibanco S/A também qualificado no R-2/16.186.* ***Título:*** *Requerimento para Consolidação da Propriedade ao nome do requerente, Itaú-Unibanco S/A na pessoa do seu representante legal Pio Carlos Freiria Júnior– OAB/PR nº50.945, com endereço comercial na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 – Torre Olavo Setúbal – Bairro Parque Jabaquara – São Paulo/SP nos termos da procuração formalizada no 13º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo/SP no livro nº5.503, folhas 021/022 datada de 16/05/2023, com fulcro no artigo 26 § 7º da Lei Federal nº 9.514/97.* ***Valor:*** *R$200.000,00 (duzentos mil reais).* ***OBJETO:*** *a Consolidação da Propriedade do imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/16.186 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 devedor fiduciante, após ter sido intimado, 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 do Credor Fiduciário Itaú-*

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3DFC-DNWNM-AAZV6-VU5WX

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento

Unibanco 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 549117/2023 no valor de R$4.000,00 sobre o valor declarado de R$200.000,00 pago via Pix. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de Heitor Horlando Sampaio Araújo da Silva **ou CPF nº118.919.214/44 não** *foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159724010846670.* **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 n°39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deu negativo como resultado, com o código HASH:445c.0888.b5bf.a3a4.f63b.fffe.0228.099c.9ª48.4829 até 08/01/2024 ao nome de Heitor Horlando Sampaio Araújo da Silva. Emolumentos: R$1.974,95. FETJ: R$394,99. FUNDPERJ: R$98,74. FUNPERJ: R$98,74. FUNARPEN: R$78,99. PMCMV: R$39,49. ISS: R$39,49. Selo: R$2,48. Prenotação: R$40,86. Indisponibilidades: R$28,07. Magé-RJ, aos oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro(08/01/2024). 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 e assino.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEOU 43533 URS
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3DFC-DNWNM-AAZV6-VU5WX

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

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado