



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15300 / CNM: 090183.2.0015300-73 / Recibo: 39872 / Data da Certidão: 11/06/2026.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA**, referente ao Recibo nº **39872/2026**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **15.300**, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades** que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, bem como a eventual existência de registro(s) de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, Mirella de Abreu da Silva - Escrevente autorizado, Matrícula nº 94/25565 -CGJ/RJ, procedi as buscas, digitei e assinei digitalmente.

Magé, 11 de junho de 2026

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnmv: R\$ 2,48.
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 2,48 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,36.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDD 62537 ZSB

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/HR9WH-HRKYA-7HWTJ-SD369>

Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes

R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ

Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telephone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15300 / CNM: 090183.2.0015300-73 / Recibo: 39872 / Data da Certidão: 11/06/2026.

090183.2.0015300-73

FL. 001



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ

1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: **NELSON EDY CORTAZIO CORRÊA**



MATRÍCULA N.º 15.300	L.º FICHA	FLS. 001	DATA 07 / 01 / 2016
----------------------	-----------	----------	---------------------

Lote de Terreno nº30-A(trinta-A) da Quadra nº139 (cento e trinta e nove) do loteamento denominado "Jardim da Paz", em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, com as seguintes medidas e confrontações: nove metros e trinta e sete metros (9,37m) de frente para a Rua Anita Moren Leite; nove metros e trinta e sete metros (9,37m) na linha dos fundos limitando-se com o lote nº30-B; quatorze metros e cinquenta e cinco centímetros (14,55m) de extensão pelo lado direito limitando-se com o lote nº31; quatorze metros e cinquenta e cinco centímetros (14,55m) de extensão pelo lado esquerdo limitando-se com o lote nº29, com a área total de cento e trinta e seis metros e trinta e três centímetros quadrados (136,33M²). Imóvel inscrito na Prefeitura Municipal de Magé/RJ sob o nº5.1.510299. Proprietário: Cláudio Mendonça de Araújo. Registro anterior: Ficha 001 folha 001/002 sob a matrícula Av-2/14.371 em 05/09/2014. Eu, _____, digitei, e eu, _____ Oficial, subscrevo.

Office Manager
Luz Augusto da Silva Nascimento
Santos/Volante - Mx 941903-CGJERJ

Lena Maria F. G. J. J.
Cadastro 9-4505-CGJEU
Escritor Autorizado
Serviço Notarial e Registro

R-1/15.300 – Protocolo nº1-F folha 291 sob o nº de Ordem 12.726 em 30/12/2015 - Vendedor Cláudio Mendonça de Araújo, brasileiro, que se declarou solteiro, serralheiro, portador da carteira nacional de habilitação nº00179876600 CNH expedida em 15/05/2009, inscrito no CPF/MF sob o nº039.111.327-51, residente e domiciliado na Estrada Real de Mauá, 687- Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ (endereço fornecido por declaração expressa sob as penas da lei na forma do art. 1º da Lei Federal nº7.115/83); e de outro lado como comprador Hélio Pereira dos Santos, brasileiro, contabilista, casado pelo regime da comunhão de bens em 23/10/1963 (anterior a vigência da Lei Federal nº6.515/77) com Maria Amália Pereira dos Santos, portuguesa, de prendas do lar; portadores, respectivamente, ele da carteira nacional de habilitação nº00093269140-CNH expedida em 02/05/2014 e ela da carteira de identidade nºW521430-0-CGPI/DIRED/DPF, inscrito no CPF/MF sob o nº104.026.597-91, comum aos dois, residentes e domiciliados na Rua Siuko Akegawa nº29 – Praia do Imperador - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ (endereço fornecido por declaração expressa sob as penas da lei na forma do art. 1º da Lei Federal nº7.115/83). Título: Compra e Venda. Escritura Pública de compra e venda formalizada neste Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Magé/RJ, no livro 087 folhas 125/129, Ato 058 em 22/12/2015. Valor Pactuado: R\$30.000,00 (trinta mil reais). Avaliação Fiscal: R\$62.654,23. O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) com o número de controle 001025/2014 no valor de R\$1.306,27 (já incluído a taxa de transferência do IPTU no valor de R\$41,40) sobre avaliação fiscal de R\$62.654,23 foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ no Bradesco S/A – Agência nº6791, operação mecânica nº101 158 em 17/11/2015. Fica consignado que conforme dispõe o artigo 59 da Lei Federal nº13.097 de 19 de janeiro de 2015, que alterou o §2º do artigo 1º da Lei Federal nº7.433 de 18 de dezembro de 1985, não é mais necessário as certidões de feitos ajuizados; entretanto, foram as mesmas apresentadas pelo comprador, sendo que nas expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé/RJ, onde consta distribuídas contra o nome Cláudio Mendonça de

continua no verso



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15300 / CNM: 090183.2.0015300-73 / Recibo: 39872 / Data da Certidão: 11/06/2026.

090183.2.0015300-73

Araújo/CPF nº039.111.327-51, pesquisado por semelhança, as seguintes ações: 1º) No Juizado Especial Cível - Processo nº0003178-19.2003.8.19.0075(2003.828.000437-8) - Juizado Especial Cível de Magé - Inominim - Indenização por Dano material/Responsabilidade do Fornecedor - Distribuição: 30/01/2003; 2º) Dívida Ativa Municipal - Processo nº0017918-13.2003.8.19.0029 - Central da Dívida Ativa de Magé - Classe: Execução Fiscal - Assunto: Cobrança de Tributo/Dívida Ativa: IPTU - Distribuição: 12/10/2012; 3º) Dívida Ativa Municipal - Processo nº0038553-73.2013.8.19.0029 - Central da Dívida Ativa de Magé - Classe: Execução Fiscal - Assunto: Cobrança de Tributo/Dívida Ativa: IPTU - Distribuição: 28/11/2013; 4º) Dívida Ativa Municipal - Processo nº00900725-31.2009.8.19.0029 - Central da Dívida Ativa de Magé - Classe: Execução Fiscal - Assunto: Cobrança de Tributo/Dívida Ativa: IPTU - Distribuição: 12/10/2012; o que é de pleno conhecimento do ora **comprador** que autorizou a lavratura do presente negócio jurídico, eximindo assim o Notário/Substituto e o Registrador de todas e quaisquer responsabilidades que possam advir. Sendo ainda apresentadas: Certidões Negativas de Ações e Execuções fiscais promovidas pelas Fazendas Públicas Federal, Estadual, e Autarquias; Certidões negativas de Ações Privativas das Varas de Acidentes e Trabalhos; Certidões negativas de Ações Privativas das Varas de Órfãos e Sucessões; Certidões negativas de Ações Privativas das Varas de Infância e Juventude; Certidões negativas de Ações Privativas das Varas de Famílias, como separação judicial ou consensual, divórcio judicial ou consensual, alimentos e outros; Certidões negativas de Ações de Acidentes e Trabalhos; Certidões negativas de Ações privativas de Registros Públicos, como cancelamentos de procurações ou de registros e retificações ou registro de títulos imobiliários e outros; Certidões negativas de Ações de Falências e Concordatas bem como Inquéritos Judiciais Falimentares ou Falências Dolosas; Certidões negativas de Ações Privativas das Varas Cíveis, tais como sumaríssimas, despejos, ordinárias, arrestos, sequestros de bens, buscas e apreensões em reservas de domínio, anulação ou apreensão, ou substituição de títulos, consignatórias, renovatórias, execuções e outras; Certidões negativas de Ações Privativas de Juizados Especiais Cíveis todas emitidas pelo Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ; Certidões Negativas de Registros de Interdições, Tutelas e Curatelas do RCPN do 1º Distrito de Magé/RJ expedida em 27/11/2015 em nome do vendedor; Certidões de Distribuição Ações e Execuções da Justiça Federal - Seção Judiciária do Rio de Janeiro; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; todas de que trata a Lei Federal nº7.433 em seu art. 1º § 2º de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto Federal nº93.240 de 09/09/1986 - em seu artigo 2º. Fica dispensada pelo **comprador** a certidão fiscal de tributos incidente sobre o imóvel, na forma regradada no § 2º, Inciso V, do art. 1º do Dec. nº92.340 de 09/09/1986. E, finalmente as partes contratantes são cientificadas por este Notário, conforme preceitua o artigo 241, inciso IX § 3º do Provimento nº12/2009-CGJERJ, da possibilidade de obtenção da CNDT - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - em nome do **vendedor** junto ao sítio do TST (Tribunal Superior do Trabalho), na forma regradada do artigo 642-A da CLT. O imóvel objeto do presente encontra-se inscrito na municipalidade sob o número o nº5.1510299 e não é foreiro à União, ao Estado e ao município de Magé/RJ. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de Cláudio Mendonça de Araújo ou CPF nº 039.111.327/51, até 07/01/2016 às 16:11:19h não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens. Consulta de número 0159716010705827. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome dos vendedores 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:1060.79e2.887b.b139.6fda.eedd.a78b.2894.a78e.8008 às 16:11:19h em 07/01/2016 ao nome de Cláudio Mendonça de Araújo. Emolumentos: R\$802,23. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$160,44. Taxa da Lei 4664/05: R\$40,11. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$40,11. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$32,08. Taxa da Lei 6370/12: R\$15,47. Mútua/Acoterj: R\$12,24. Consulta de indisponibilidade de bens: R\$17,60. Registro anterior: Ficha 001 folha 001/002 sob a matrícula Av. 2/14-371 em 05/09/2014. Magé/RJ, sete de janeiro de dois mil e dezessete. Eu, Luiz Augusto do Silva Nascimento, Substituto do Tabelião Autorizada, Cadastro 94/505-CGJERJ, digo: certifico a presente certidão.

continua na folha 002

Substituto do Tabelião
Luiz Augusto do Silva Nascimento
Mat. 941903-CGJERJ

Selo Eletrônico nº EBIC 09107 EJD

1.º Ofício de Magé/RJ
Luiz Augusto do Silva Nascimento
Substituto do Tabelião - Mat. 941903-CGJERJ



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15300 / CNM: 090183.2.0015300-73 / Recibo: 39872 / Data da Certidão: 11/06/2026.

090183.2.0015300-73

FL. 002



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ

1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

R/E - LUIZ AUGUSTO DA SILVA NASCIMENTO

Portaria n.º 1997/2017 - CGJERJ

MATRÍCULA N.º	L.º	FLS.	DATA
15.300	xxx	002	xx / xx / xx

R-2/15.300 - Protocolo nº1-G, folha 300 sob o nº de Ordem 16.988 em 03/03/2021 -
Vendedores: Hélio Pereira dos Santos e sua esposa Maria Amália Pereira dos Santos, ele brasileiro, ela portuguesa, casados pelo regime da comunhão de bens desde 23/10/1963 (na vigência a vigência da Lei Federal nº6.515/77), ele advogado, ela de prendas do lar, portadores, respectivamente, ele da carteira nacional de habilitação nº0093269140-CNH/DETRAN/RJ expedida em 02/05/2014, inscrito no CPF/MF sob o nº104.026.597-91, ela da carteira de identidade nº W521430-0-CGPI/DIREDD/DPF, inscrita no CPF/MF nº060.714.237-59, residentes e domiciliados na Rua Siuko Akegawa, nº29 - Praia do Imperador - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ (endereço fornecido por declaração expressa sob as penas da lei na forma do art.1º da Lei Federal nº7.115/83); e de outro lado como **compradora FGS-CONSTRUTORA LTDA**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº18.105.545/0001-28, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.2.0949525-9 em 14/05/2013 estabelecida na Estrada Real de Mauá nº760 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ; neste ato representada por seu sócio cotista Francisco Garrido da Silva Júnior, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº03431056470-CNH expedida em 14/12/2012, inscrito no CPF/MF sob o nº107.351.507-96, residente e domiciliado na Estrada Real de Mauá nº772 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, nos termos do contrato social devidamente registrada junto a JUCERJA - Protocolo nº00-2013/1195000-4 (cuja cópia materializada fica arquivada neste Serviço Notarial para os devidos fins). **Título:** Compra e Venda. Escritura Pública de compra e venda formalizada neste Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Magé/RJ, no livro 098, folhas 038/042, Ato 012 em 18/02/2021. **Valor Pactuado:** R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). **Avaliação Fiscal:** R\$111.131,00. O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) com o número de controle 0060/2021 no valor de R\$2.294,28 (já incluído a taxa de transferência do IPTU no valor de R\$65,44) sobre avaliação fiscal de R\$111.131,00 foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ na Caixa Econômica Federal em 11/02/2021. Foram apresentadas também as certidões de feitos ajuizados de que trata o § 2º do artigo 1º da Lei Federal nº7.433 de 18 de dezembro de 1985, do Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé/RJ, em nome de Hélio Pereira dos Santos ou CPF 104.026.597-91 e Maria Amália Pereira dos Santos ou CPF/MF nº060.714.237-59, pesquisado por semelhança, as certidões a seguir elencadas: Certidões Negativas de Ações e Execuções fiscais expedidas pelas Fazendas Públicas Federal, Estadual, Municipal e Autarquias; Certidões Negativas de Ações Privativas das Varas de Acidentes e Trabalhos; Certidões Negativas Ações Privativas das Varas de Órfãos e Sucessões; Certidões Negativas Ações Privativas das Varas de Infância e Juventude; Certidões Negativas de Ações Privativas das Varas de Famílias, como separação judicial ou consensual, divórcio judicial ou consensual, alimentos e outros; Certidões Negativas de Ações de Acidentes e Trabalhos; Certidões Negativas de Ações privativas de Registros Públicos, como cancelamentos de procurações ou de registros e retificações ou registro de títulos imobiliários e outros; Certidões Negativas de Ações de Falências e Concordatas bem como Inquéritos Judiciais Falimentares ou Falências Dolosas; Certidões Negativas de Ações Privativas das Varas Cíveis, tais como sumariíssimas, despejos, ordinárias, arrestos, sequestros de bens, buscas e apreensões em reservas de domínio, apreensão, ou substituição de títulos, consignatórias renovatórias, execuções e outras; Certidões Negativas de Ações Privativas de Juizados Especiais Cíveis todas emitidas pelo Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HR9WH-HRKYA-7HWTJ-SD369>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15300 / CNM: 090183.2.0015300-73 / Recibo: 39872 / Data da Certidão: 11/06/2026.

090183.2.0015300-73

Certidões Negativas de Registros de Interdições, Tutelas, Curatelas, Falências do RCPN do 1º Distrito de Magé/RJ com referência às Interdições Cíveis de Tutela, a Insolvência Civil, a Ausência, à Emancipação; às Interdições Comerciais, às Interdições de Direito em nome dos vendedores expedidas em 18/02/2021; Certidões de Protestos de Títulos em nome dos vendedores expedidas em 18/02/2021; Certidões de Débitos Trabalhistas nº6203471/2021 e 6203631/2021 expedidas em 18/02/2021 às 06:42:59h e 06:43:58h, respectivamente - com validade até 16/08/2021 - 180 dias, contados da data de sua expedição (módulo on-line); Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União Código de controle das certidões:959C.2670.0048.E55F e 8CD9.07EB.8D31.DED9 expedidas em 18/02/2021 às 06:49:15 e às 06:50:50, respectivamente, - válidas até 17/08/2021 (módulos on-line); Certidões de Distribuição Ações e Execuções - Justiça Federal - Seção Judiciária do Rio de Janeiro - Natureza: Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais de Execuções - nº2021.00174914 e 2021.00174912 em nome dos vendedores expedidas em 18/02/2021 às 06:43 e 06:44, respectivamente, (módulos on-line), sendo que todas estas certidões, antes mencionadas, são apresentadas consoante a Lei Federal nº7.433 em seu art. 1º § 2º de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto Federal nº93.240 de 09/09/1986 - em seu artigo 2º. E, finalmente as partes contratantes são informados por este R/E, conforme preceitua o artigo 241, inciso IX § 3º do Provimento nº12/2009-CGJERJ, da possibilidade de obtenção da CNDT - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - em nome dos vendedores junto ao sítio do TST (Tribunal Superior do Trabalho), na forma regradada do artigo 642-A da CLT. Fica dispensada pela compradora a certidão fiscal de tributos incidente sobre o imóvel, na forma prescrita no § 2º, Inciso V, do art. 1º do Decreto nº92.340 de 09/09/1986. O imóvel objeto do presente encontra-se inscrito na municipalidade sob o número o nº5.1.51.0299, e não é foreiro à União, ao Estado e ao município de Magé/RJ. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de Helio Pereira dos Santos ou CPF nº 104.026.597/91 até 03/03/2021 às 11:40:09h e ao nome de Maria Amália Pereira dos Santos ou CPF nº060.714.237/59 até 03/03/2021 às 11:41:04h, não foram encontrados registros de indisponibilidade de bens. Consultas de número 01597210309977 e 0159751030304981, respectivamente. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome dos vendedores no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deram negativo como resultado, com o código HASH:c760.b7bc.a554.23ee.39e0.ad56.436a.1b2a.43b3.8dae até 03/03/2021 às 11:36:15h ao nome de Maria Amália Pereira dos Santos e HASH:0886.174f.ba5a.7af0.0d3e.3a03.daf4.ae93.96f6.abe2 até 03/03/2021 às 11:34:31h ao nome de Helio Pereira dos Santos. Emolumentos: R\$1.727,48. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$345,49. Taxa da Lei 4664/05: R\$86,37. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$86,37. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$69,09. Taxa da Lei 6370/12: R\$33,77. Consulta de indisponibilidade de bens: R\$48,02. Registro anterior: Ficha 001 folha 001/001v sob a matrícula R-1/15.300 em 07/01/2016, Magé/RJ, aos três dias do mês de março 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.º Ofício de Magé/RJ
Luiz Augusto da Silva Nascimento
R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ

Selo Eletrônico nº EDQW 34818 LIO

Av-3/15.300 - Protocolo 1-H, folha 15 sob o nº 17.227 em 10/06/2021 - Averbação de Construção - Nos termos do requerimento datado, assinado e com firma reconhecida neste Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Magé/RJ de Francisco Garrido da Silva Júnior, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº03431056470-CNH expedida em 14/12/2012 pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº107.351.507-

continua na folha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HR9WH-HRKYA-7HWTJ-SD369>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15300 / CNM: 090183.2.0015300-73 / Recibo: 39872 / Data da Certidão: 11/06/2026.

090183.2.0015300-73

Este ato representado por Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, nascido em 28/08/1973, economista, 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, Substabelecimento lavrado às fls. 052 do Livro 3383-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, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 202 Bandeira-RJ; **Título:** Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380, Contrato de nº 1.4444.1572094-2 datado de 13/07/2021; **Condições do Financiamento:** Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de imóvel novo; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do saldo devedor: TR; Enquadramento: SFH; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: **Financiamento CAIXA:** R\$144.000,00; Recursos próprios: R\$36.000,00; Valor Total da Dívida (financiamento): R\$144.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$220.000,00; Prazo total: 420 meses; Amortização: 420 meses; Taxa de juros % a.a.: Nominal - Taxa de juros de Balcão: 6.2574; Taxa de juros reduzida: não se aplica; Efetiva - Taxa de juros de Balcão: 6.4400; Taxa de juros reduzida: não se aplica; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): Taxa de juros de Balcão: R\$1.093,74; Taxa de juros reduzida: não se aplica; Prêmio de Seguros: Taxa de juros de Balcão: R\$46,61; Taxa de juros reduzida: não se aplica; Taxa de Administração de Contrato Mensal - TA: Taxa de juros de Balcão: R\$25,00; Taxa de juros reduzida: não se aplica; Total: Taxa de juros de Balcão: R\$1.165,35; Taxa de juros reduzida: não se aplica; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 14/08/2021; Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento: Boleto de cobrança; Composição de Renda: Composição de renda para fins de Indenização Securitária: Devedor: Rafael Rodrigo de Almeida, Renda: R\$5.680,00, 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 constam 02 ações de Dívida Tiva Municipal - Processos: 0014217-92.2019.8.19.0029 e 001744-90.2019.8.19.0029, que o devedor declara ter conhecimento das mesmas; 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, onde também nada constam. O ITBI foi recolhido através da guia nº 0455/2021 no valor de R\$1.505,44 com Valor da avaliação de R\$180.000,00 pago via internet pelo aplicativo da CEF em 20/07/2021 - código da operação: 00307199 chave de segurança: UZP8Y6ANTGKJCL4P. **Inscrição municipal sob o nº 510299.** Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de "FGS Construtora Ltda-Me" ou CNPJ nº 18.105.545/00001-28 e sua sócia "Valéria Medida Silva" ou CPF nº 078.193.477-08, até 27/07/2021 não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens - Consultas de números: 0159721072731092 e 0159721072706097. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora e de sua sócia no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento nº39/2014 CNJ, que deram negativos como resultados, com os códigos HASH.

Continua na fl.: 004



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15300 / CNM: 090183.2.0015300-73 / Recibo: 39872 / Data da Certidão: 11/06/2026.

090183.2.0015300-73

FL.: 604



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ

1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

R/E - LUIZ AUGUSTO DA SILVA NASCIMENTO

Portaria n.º 1997/2017 - CGJERJ



MATRÍCULA N.º 15.300 L.º XXX FLS. XXX DATA XX / XX XXX
8141.d4f4.27e9.9c1e.bdf0.07ff.92c5.c206.08db.c0a5 ao nome de FGS Construtora Ltda-Me,
e HASH: b578.0174.d75a.a17c.0ed7.13dc.0b00.1f8f.91b1.af48 ao nome de Valéria Medina
Silva. Registro anterior: Ficha 001 folha 002v sob a matrícula Av-3/15.300 em 11/06/2021.
Emolumentos: R\$863,73; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00;
FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$16,88; ISS: R\$17,27; Prenot.: R\$12,36; Dist.: R\$34,53;
Indisp.: R\$48,02. Magé-RJ, aos vinte e sete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte
e um (27/07/2021). Eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento,
Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

1.º Ofício de Mage/RJ
Luiz Augusto da Silva Nascimento
R/E - Portaria: 1997/2017-CGJ/RJ

SELO ELETRONICO: EDWC49621 XTZ

R-5/15.300 - Protocolo 1-H folha 23 sob o n.º de Ordem 17.354 em 23/07/2021 -
Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na
forma do § 5º do Artigo 61 da Lei n.º 4.380, em seu item 11, consta Alienação Fiduciária - O
Devedor 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, 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, Substabelecimento lavrado às fls. 052 do
Livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Tabelião de Notas de 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, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato:
202 Bandeira-RJ. Emolumentos: R\$863,73. FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ:
R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$16,88. ISS: R\$17,27. Magé-RJ, aos vinte e sete
dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e um (27/07/2021).
Eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo
Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

1.º Ofício de Mage/RJ
Luiz Augusto da Silva Nascimento
R/E - Portaria: 1997/2017-CGJ/RJ

SELO ELETRONICO: EDWC49622 MKR

Av-6/15.300 - Protocolo 1-H folha 23 sob o n.º de Ordem 17.354 em 23/07/2021 -
Averbação de Cédula de Crédito Imobiliário - Nos termos da Lei 10.931 de 02 de agosto
de 2004, procedo a averbação da Cédula de Crédito Imobiliário de n.º 1.4444.1568595-2
Série 0721 datada de 12/07/2021, tendo como **Credora Fiduciária: Caixa Econômica**
Federal, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica
de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 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 28/08/1973, economiário,
portador da carteira de identidade número 068385913 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15300 / CNM: 090183.2.0015300-73 / Recibo: 39872 / Data da Certidão: 11/06/2026.

090183.2.0015300-73

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, Substabelecimento lavrado às fls. 052 do Livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Tabelião de Notas de 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, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 202 Bandeira-RJ; e como **Devedor: Rafael Rodrigo de Almeida**, brasileiro, nascido em 11/02/1983, servidor público municipal, portador da carteira de identidade número 202036182 expedida pelo DETRAN/RJ em 30/06/2012, inscrito no CPF/MF sob o número 105.552.467-36, solteiro, não convive em união estável, residente e domiciliado na Rua José Petri Neto, 197, Praia do Imperador, Guia de Pacobaíba em Magé-RJ. Emolumentos: R\$116,80. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$23,36. Taxa da Lei nº4664/2005: R\$5,84. Taxa da Lei Complementar nº111/2006: R\$5,84. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,67. Taxa da Lei 6.370/12 (2%): R\$2,11. ISS: R\$2,33. Magé-RJ, aos vinte e sete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e um (27/07/2021). Eu **Luiz Augusto da Silva Nascimento**, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

SELO ELETRONICO: EDWC49623 BXG

1.º Ofício de Magé/RJ
Luiz Augusto da Silva Nascimento
R/E - Portaria: 1997/2017-CGJ/RJ

Av.7 / 15.300 em 18 de MARÇO de 2.026.

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 547439/2024-CAIXA ECONOMICA FEDERAL em 29.2025, prenotado sob o nº 21.311 em 02.12.2024, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor/fiduciante, RAFAEL RODRIGO DE ALMEIDA, qualificados no R-4, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-2/15.833 para o vencimento das obrigações contratuais ali especificadas na forma do disposto no art. 26 da Lei 9.514/97, parágrafo 1º ao 7º, tendo sido as intimações encaminhadas para os endereços: **1) RUA ANITA M LEITE ANT R 57, NR 651, CASA A, JARDIM DA PAZ, MAGÉ/RJ, CEP:25.926-771. 2) RUA JOSE PETRI NETO, NR 197, PRAIA DO IMPERADOR, GUIA DE PACOBAIBA, MAGÉ/RJ, CEP: 25.926-384** através do Intimador do Registro de Títulos e Documento – Cartório do 3º Ofício de Magé-RJ, pelo Escrevente autorizado Joaquim Batagia Carvalho - Matr. 94/5.528-CGJ/RJ, certificando o seguinte: "Certifico e dou fé, que conforme solicitado na Notificação, cujo objeto é o Registro acima, compareci no 2º endereço indicado no dia **16.01.2025**, às **14:50h**, e ainda em diligência comparecido no 1º endereço às **15:25h**, sendo que **NÃO FOI POSSÍVEL** proceder a presente Notificação, ao destinatário **RAFAEL RODRIGO DE ALMEIDA**, pois não estava em casa, sendo assim não foi encontrado nos referidos endereços". Em virtude da localização do mesmo, foram publicados editais através do site ONR, Publicações cadastradas no Portal de Editais, nºs781922, 781923, 781924, data da última publicação: 09.10.2025, sem êxito, e ainda não compareceu o devedor fiduciante à



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15300 / CNM: 090183.2.0015300-73 / Recibo: 39872 / Data da Certidão: 11/06/2026.

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula
15.300

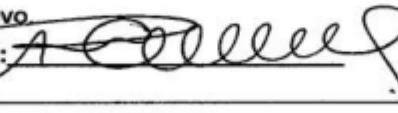
ficha
05

090183.2.0015300-73

**1.º CARTÓRIO
OFÍCIO
MAGÉ**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 09.018-3

esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina à Lei antes mencionada. (**PROTOCOLO nº 21.311** de 02 de dezembro de 2.024, deste Serviço). (**SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFBO-98210-JRZ**). Eu, 
(Mirella de Abreu da Silva), Matr. 94/25565, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr. 94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

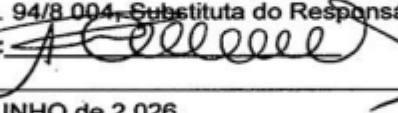
OFICIAL DE REGISTRO: 

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DE MAGÉ
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

Av.8 / 15.300, em 11 de JUNHO de 2.026.

TÍTULO: CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI

De conformidade com requerimento da proprietária acima qualificada – CESAV- CN Suporte à Adimplência- Florianópolis, firmado em 30 de março de 2026, promovo a presente averbação para constar o CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI, constante em Av.6 acima, em virtude do requerimento para o cancelamento da referida cédula, expedida pela Caixa Econômica Federal, devidamente assinada pelo Gerente de Centralizadora, Milton Fontana (**PROTOCOLO nº 22.558**, de 06 de abril de 2026, deste Serviço). (**SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFDD-62525-RBC**). Eu, 
(Mirella de Abreu da Silva), Matr. 94/25565, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr. 94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

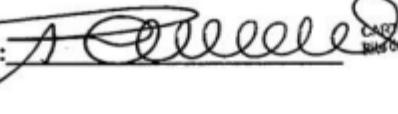
OFICIAL DE REGISTRO: 

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DE MAGÉ
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

R.9 / 15.300, em 11 de JUNHO de 2.026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 30.03.2026, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** na pessoa da credora/fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, qualificada em R.4, pelo valor da consolidação R\$ 232.510,10 (Duzentos e trinta e dois mil, quinhentos e dez reais e dez centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido em 26.03.2026, por intermédio da Guia de Controle nº 236/2026 (Processo ADM nº 8009/2026), no valor de R\$ 4.650,20, sobre a base de cálculo de R\$ 232.510,10, cujo recolhimento foi feito através da Caixa Econômica Federal. Foram feitas consultas BIB nº 01597.26.06.11.36.645 e CNIB na forma da Lei. (**PROTOCOLO nº 22.558**, de 06 abril de 2026, deste Serviço). (**SELO ELETRONICO NÚMERO: EFDD-62526-PPE**). Eu, 
(Mirella de Abreu da Silva), Matr. 94/25565, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr.94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO: 

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DE MAGÉ
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004