

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: 15247 / CNM: 090183.2.0015247-38 / Recibo: 39487 / Data da Certidão: 16/03/2026.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA**, referente ao Recibo nº **39.487/2026**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **15.247**, 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, Fabio Tarouquela de Oliveira Correa - Escrevente autorizado, Matrícula nº 94/21.259 -CGJ/RJ, procedi as buscas, digitei e assinei digitalmente.

Magé, 16 de março 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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Iss: R\$ 2,48 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 176,96.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBO 98157 DCZ
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15247 / CNM: 090183.2.0015247-38 / Recibo: 39487 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0015247-38

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	15.247	L.º FICHA	FLS.	001	DATA	21 / 10 / 2015
---------------	--------	-----------	------	-----	------	----------------

Casa 03 no Condomínio RESIDENCIAL PRAIA DO IMPERADOR, edificada na fração do Lote de Terreno n.º 02 (dois) da Quadra n.º 41 (quarenta e um) do Loteamento denominado "Praia do Imperador", zona urbana do 5º Distrito de Magé/RJ composta de sala, 01 quarto, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 varanda; casa de laje, piso de cerâmica; com a área construída de 45,00 M/2; situada na Rua Alberto Mayer, n.º 688, Casa 03, Praia de Mauá, Mage-RJ; inscrita na P.M.M. sob o n.º 51010 com a área total (área privativa total) de 76,86 M/2, sendo: área construída (área de uso privativo coberta) de 45,46 M/2 e área de utilização exclusiva (Servidão 01) de 31,40 M/2, com a fração ideal total de 13.77/100;1 Registros anteriores: Ficha 001/002 sob a matrícula Av-3/11.640 datada de 10/04/2014 e Livro 3-Auxiliar fls. 91 sob o n.º 221 datado de 10/04/2015. Proprietários: Rosângela Santos de Sousa e Luciano Azevedo. Eu, Nelson Edy Cortazio Corrêa, Oficial, digitei, e eu, Nelson Edy Cortazio Corrêa, Oficial, subscrevo. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

R-1/15.247 – Protocolo 1-F folha 275v sob o nº 12.500 em 14/10/2015 – Vendedores: Rosângela Santos de Sousa, brasileira, nascida em 23/09/1976, solteira, vendedora ambulante, portadora da carteira de identidade número 122602436 expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 03/04/2007, inscrita no CPF/MF sob o número 045.343.117/88, residente e domiciliada na Rua Alberto Maia, Casa 6 – Praia de Mauá, Mage/RJ e Luciano Azevedo, brasileiro, nascido em 03/03/1973, militar, divorciado, portador carteira de identidade militar número 31317 expedida pelo CBMERJ em 04/07/2011, inscrito no CPF/MF sob o número 018.357.127/49, residente e domiciliado na Rua Alberto Maia, casa 06 – Mauá – Mage/TJ e como **Comprador e devedor fiduciante**: José Carlos dos Santos, brasileiro, nascido em 28/03/1964, auxiliar de escritório, solteiro, portador da carteira de identidade número 069702173 expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 02/01/2006, inscrito no CPF/MF sob o número 819.723.507/49, residente e domiciliado na Rua Professor Paris, 158 Qt1 – Centro – Nova Iguaçu/RJ. **Credora Fiduciária - Caixa Econômica Federal- CEF** - Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1973, 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 Juliana Andrade Barroso, brasileira, divorciada, economiária, portadora da carteira de identidade número 202186128 expedida pelo DETRAN/RJ em 20/09/2012, inscrita no CPF/MF sob o número 095.862.937/42, conforme procuração lavrada às folhas 178 do Livro 3038 em 26/09/2013 no 2º Tabelionato de Notas de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às folhas 080/080 do Livro 142 em 16/10/2013 no Cartório do 8º Ofício de Niterói/RJ, doravante designada simplesmente CAIXA. **Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e**

continua no verso

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: 15247 / CNM: 090183.2.0015247-38 / Recibo: 39487 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0015247-38

Alienação Fiduciária em Garantia – Programa Carta de Crédito Individual – FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, **Contrato de nº 8.4444.1022966-1** Agência Responsável pelo contrato: 183 - Magé/RJ. **Composição de Renda - Composição de Renda Inicial do Devedor para pagamento do encargo mensal.** Devedor- José Carlos dos Santos- Comprovada: R\$1.400,00. Não comprovada: R\$0,00. Composição de renda para fins de indenização securitária: Devedor – José Carlos dos Santos - Percentual: R\$100,00. **Valor da Operação, valor da Compra e Venda do imóvel, valor das despesas acessórias, destinação dos recursos objeto deste contrato e forma de pagamento.** **Valor da Compra e Venda e forma de pagamento.** O valor da compra e venda é de R\$90.000,00 (noventa mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula Quarta deste instrumento. Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$18.971,07. Recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores: R\$0,00. Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço na forma de desconto: R\$6.339,00. Valor do Financiamento para compra e venda concedido pela Credora Fiduciária: R\$64.689,93.. Valor do Financiamento para despesas acessórias do presente contrato: R\$0,00. **Mútuo/Resgate/Prestações/Datas/Demais valores/Condições:** Origem dos Recursos: FGTS. Enquadramento: SFH. Valor da Operação: R\$71.028,93. Desconto: R\$6.339,00. Valor total da Dívida: R\$64.689,93. Financiamento do imóvel: R\$64.689,93. Financiamento das despesas acessórias: R\$0,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$90.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazos em meses de amortização: 348. De renegociação: 0; Taxa Anual de Juros%: Nominal: 5,00. Efetiva: 5,1161. Encargo Inicial. Prestação (a+): R\$352,46. Seguros: R\$60,10. Taxa de Administração: R\$0,00. Total: R\$412,56. Vencimento do primeiro encargo: 18/10/2015. Época do recálculo dos encargos: De acordo com a cláusula décima primeira. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em conta corrente. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pago à vista pelo FGS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012). Taxa de Administração: R\$1.572,42 – Diferencial na taxa de juros: R\$14.427,58. **O ITBI - O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ através da guia nº 2015/80078318 no valor de R\$882,83 sobre a avaliação fiscal de R\$90.000,00 no Banco Itaú S/A em 14/10/2015.** Foram apresentadas as seguintes certidões em nome dos outorgantes vendedores: do Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ; de ônus reais expedida por esta Serventia; Certidões de Interdições, Tutelas e Curatelas expedidas pelo Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais do 1º distrito de Magé/RJ; Certidões da Justiça Federal de Ações e Execuções de Natureza: Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – Justiça do Trabalho e Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, onde nada consta contra os mesmos. **O imóvel objeto desta matrícula é inscrito na municipalidade sob o nº 5.1.510101.** Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de Rosângela Santos de Sousa ou CPF nº045.343.117/88 até 21/10/2015 às 09:26:26h, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens, bem como ao nome de Luciano Azevedo ou CPF nº 018.357.127/46 até 21/10/2015 às 09:27:04h, não foram encontrados registros de indisponibilidade de bens. Consultas de número 0159715102130284 e 0159715102109766, 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

continua na folha 002

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: 15247 / CNM: 090183.2.0015247-38 / Recibo: 39487 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0015247-38

Av.3 / 15.247, em 16 de MARÇO de 2.026

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 545031/2024-CAIXA ECONOMICA FEDERAL de 25.09.2024, prenotado sob o nº 21.293 em 28.11.2024, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foram solicitadas as intimação do devedor/fiduciante, JOSÉ CARLOS DOS SANTOS, qualificado no R-1, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-1/15.247, para o vencimento das obrigações contratuais ali especificadas na forma do disposto no art. 26 da Lei 9514-97, parágrafo 1º ao 7º, tendo sido as intimação encaminhadas para os endereços solicitado: o primeiro na Rua Alberto Maia nº 688, Casa 03 – Praia do Imperador – Magé/RJ- CEP: 25.826-510, através do Intimador do Cartório do 3º Ofício de Magé-RJ – RTD, Joaquim Bataglia Carvalho- Escrevente Autorizado - Matr. 94/5.528-CGJ/RJ, com a seguinte resposta da notificação, registro: 33.337, protocolo: 44.01: "Certifico e dou fé, que conforme solicitado na Notificação, cujo objeto é o Registro acima mencionado, compareci no endereço indicado no dia 28.10.2024 às 12:30h; 03.11.2025 às 13:30h e 06.11.2025 às 13:10h, sendo que NÃO FOI POSSÍVEL, proceder a presente notificação ao destinatário JOSÉ CARLOS DOS SANTOS, pois não estava em casa, sendo assim não foi encontrado no referido endereço": o segundo na Rua Professor Paris nº158, QT 1, Nova Iguaçu/RJ-CEP 26.221-150, através do Intimador do 10º Ofício de Notas e RTD de Nova Iguaçu, Matheus Alves Cunha – Escrevente Autorizado, com a seguinte resposta da Notificação, registrada sob o nº669925, protocolada sob o nº 67138: "Certifico que não foi entregue ao notificado no endereço acima mencionado, por se tratar de endereço insuficiente para a devida localização do imóvel. O referido é verdade e dou fé. 14/10/2025 às 12h e 49min – 1ª Diligência; SENDO ASSIM, como o ora notificado encontra-se em local, incerto, inacessível e ignorado, dou a presente notificação como NEGATIVA "e em virtude da não localização do mesmo foram publicados editais através do site ONR, Publicação cadastrada no Portal de Editais, nºs: 836221, 836222 e 836223, data da última publicação: 12.12.2025, não tendo comparecido o devedor à esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina à Lei antes mencionada. (PROTOCOLO nº 21.293, de 28 de setembro de 2.024, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFBO-98155-YIQ). Eu, [assinatura] (Mirella de Abreu da Silva), Matr. 94/25.565, que este digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr. 94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO: [assinatura]

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

R.4 / 15.247, 16 de MARÇO de 2.026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 09/02/2026, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE na pessoa da credora/fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, qualificada no R-1, valor da

CONTINUA NA FICHA 03

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: 15247 / CNM: 090183.2.0015247-38 / Recibo: 39487 / Data da Certidão: 16/03/2026.

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula
15.247

ficha
03

090183.2.0015247-38

1 CARTÓRIO
1º OFÍCIO
MAGÉ

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 09.019-3

consolidação R\$98.625,76 (noventa e oito mil, seiscentos e vinte e cinco reais e setenta e seis centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia de controle 78/2026, processo: 2374/2026, no valor de R\$1.972,52, sobre o valor declarado de R\$98.625,76, cujo recolhimento foi feito através da CEF em 22/01/2026 Foi feita consulta BIB nº01597.26.03.16.18.158 e CNIB na forma da Lei. (PROTOCOLO nº 22.427 de 12 de fevereiro de 2026, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EFBO-98156-NCG).Eu, Mirella de Abreu da Silva, Matr. 94/25.565, que este digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr. 94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO: Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga

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