



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: 16028 / CNM: 090183.2.0016028-23 / Recibo: 39137 / Data da Certidão: 11/08/2026.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA**, referente ao Recibo nº **37.295/2026**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **16.028**, 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, Lena Maria Fontoura da Silva - Escrevente autorizado, Matrícula nº 94/505 -CGJ/RJ, procedi as buscas, digitei e assinei digitalmente.

Magé, 11 de agosto 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: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Funpgalerj: R\$ 0,00 | Funpgt: R\$ 0,00 | Fundacpguerj: R\$ 0,00 | Iss: R\$ 2,17 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,90.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDD 63605 POW

Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEPLM-UZARH-XASY9-NS7R3>

Valide aqui
este documento

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

Helon Arrais Amara! 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: 16028 / CNM: 090183.2.0016028-23 / Recibo: 39137 / Data da Certidão: 11/08/2026.



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 16.028¹	L.º FICHA	FLS. 001¹	DATA 09 / 12 / 2019.
-----------------------	-----------	-----------	----------------------

Casa D, localizada na Rua Tenente Floriano Dorta do Amaral nº 83 no Condomínio Residencial Maria do Carmo edificada da Fração do Lote 08 da Quadra 03 do Loteamento "Praia da Esperança" em terreno de uso exclusivo que mede 2,65 m de frente para a Servidão; 6,75m na linha dos fundos fazendo divisa com o Lote 09; 15,00m pelo lado direito fazendo divisa com o Lote 28 e 12,35m pelo lado esquerdo fazendo divisa com a casa 83.C; Casa de um pavimento constituído de: varanda, sala, hall, 01 banheiro social, cozinha americana, área de serviço e 02 quartos; casa de laje com cobertura de telhas, piso em cerâmica; com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 513570. Área Construída de 52,49 m²; Área de Utilização Exclusiva de 101,25 m², Área Livre de 48,76 m²; Área de Acesso Comum 0,00 m² e Fração ideal de 22,50%. Proprietária: Empresa Painex Comércio de Materiais de Construção Ltda-Me, CNPJ/MF sob o nº 14.037.542/0001-43. Registros anteriores: Ficha 001 fl. 004 matrícula R-8/254 e Livro 3Aux-A fl. 29 sob o nº 288 em 06/12/1919. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrivente - Cadastro 94/9.164, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJER/J. Subscritei.

Mônica Lettão Sossela Borges
Escritora

Av-1/16.028 - Protocolo 1-G fl. 215v sob o nº de Ordem 15.928 em 25/10/2019 -
ABERTURA DE MATRÍCULA - A requerimento da Empresa **PAINEX COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA ME**, inscrita no CNPJ/MF nº 14.037.542/0001-43 situada na Rua Juscelino Kubitschek nº 224, lote 07 - Quadra 11, Jardim da Paz, Guia de Pacobaiba, Magé/RJ, neste ato representada por sua sócia **ALESSANDRA DE SOUZA VIEIRA**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 10.845.007-3 expedida pelo DETRAN/RJ em 16/10/2015, inscrita no CPF/MF sob o nº 051.929.477-74, residente e domiciliada à Travessa Frederico Guilherme Karl nº 167 E, Chácara Florá, Petrópolis/RJ, consoante contrato social datado de 20/09/2018 devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 332.0902911-8; e tendo por supedâneo o Artigo nº167 da Lei Federal nº6.015/73, procedo a **ABERTURA DA MATRÍCULA** do imóvel sobredito em favor da proprietária: Empresa **PAINEX COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA ME**. Emolumentos: R\$112,41. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$22,48. Taxa da Lei 4664/05: R\$5,62. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$5,62. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,49. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,03. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,24. Pren.: R\$30,28. Magé-RJ, aos nove dias do mês de dezembro do ano dois mil e dezenove (09/12/2019). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Mônica Leitão Sossela Borges -
 Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ, digitei e, eu, 1. Oficial da Magé R/E -
 Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo.

Mônica Leitão Sossela Borges
Escrevente
Cadastro nº 94/9.164

SELO ELETRÔNICO: EDEV80450 E2D

Av-2/16.028 – Protocolo 1-G fl. 239v sob o Nº de Ordem 16.227 em 14/02/2020 – ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL – A requerimento da Empresa **PAINEX COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF nº 14.037.542/0001-43, situada na Rua Juscelino Kubitschek, 224 - Lote 07 da Quadra 11 – Jardim da Paz – Mauá/Maqé-RJ, neste ato representada por sua sócia Alessandra de Souza Vieira, brasileira,

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: 16028 / CNM: 090183.2.0016028-23 / Recibo: 39137 / Data da Certidão: 11/08/2026.

090183.2.0016028-23

solteira, empresária, portadora da carteira de identidade número 10.845.007-3 expedida pelo DETRAN/RJ em 16/10/2015, inscrita no CPF/MF sob o número 051.929.477-74, residente e domiciliada à Travessa Frederico Guilherme Karl nº 167 E, Chácara Flora, Petrópolis-RJ, consoante contrato social datado de 31/10/2019 devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 332.0902911-8; na qualidade de proprietária do imóvel objeto da presente matrícula; procedo esta averbação para fazer constar a atual razão social da empresa, que antes era PAINEX COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA-ME, e agora passou a ser PAINEX COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI, mantendo inalterados todos os demais dados. Conforme se faz prova com o contrato social que fica arquivado neste Cartório. Emolumentos: R\$112,41. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$22,48. Taxa da Lei 4664/05: R\$5,62. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$5,62. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,49. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,03. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,24. Pren.: R\$30,28. Mage-RJ, aos catorze dias do mês de fevereiro do ano dois mil e vinte (16/02/2020). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJ/RJ, digitei e, eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente, Cadastro nº 94/9.164, subscrevo. Portaria 1997/2017-CGJ/RJ SELO ELETRÔNICO: EDEV81285 TK

R-3/16.028 – Protocolo 1-G fl. 239 sob o N° de Ordem 16.224 em 12/02/2020 – Vendedora: PAINEX COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI, inscrita no CNPJ/MF nº 14.037.542/0001-43, situada na Rua Juscelino Kubitschek, 224 - Lote 07 da Quadra 11 - Jardim da Paz - Mauá Mage-RJ, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 336.0092874-5 neste ato representada por sua sócia Alessandra de Souza Vieira, brasileira, solteira, empresária, nascida em 02/08/1972, portadora da carteira de identidade número 10.845.007-3 expedida pelo DETRAN/RJ em 16/10/2015, inscrita no CPF/MF sob o número 051.929.477-74, residente e domiciliada à Travessa Frederico Guilherme Karl nº 167 E, Chácara Flora, Petrópolis-RJ, consoante contrato social datado de 31/10/2019; **Comprador e Devedor Fiduciante: Marcus de Oliveira Castilho**, brasileiro, nascido em 06/09/1990, gerente, portador da carteira nacional de habilitação número 04747288013 expedida por DETRAN/RJ em 09/09/2016, inscrito no CPF/MF sob o número 130.747.957-00, solteiro, residente e domiciliado em Rua Maranhão, 35, Lt 1 Qd A, Fazenda Sobradinho, Vila Inhomirim, Mage-RJ; **Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal**, Instituição Financeira 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, economista, casado, nascido em 28/08/1973, portador da carteira de identidade número 68385913 expedida pelo SSP/RJ em 15/08/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada folhas 129 do livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrado às folhas 052 do livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento às folhas 055 do livro 3994 ato 030 em 09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 2011 - Andaraí-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 Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS-PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do Devedor, Contrato de nº 8.4444.2252927-4 datado de 07/02/2020; **Condições do Financiamento**: Modalidade: Aquisição de imóvel residencial; **Origem de Recursos**: FGTS/União; **Sistema de Amortização**: TR 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\$160.000,00 (cento e sessenta reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$121.622,00, Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$6.798,00; Recursos próprios:

Continua na fl.: 002



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: 16028 / CNM: 090183.2.0016028-23 / Recibo: 39137 / Data da Certidão: 11/08/2026.

090183.2.0016028-23

FICHA 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	XX	FLS.	002	DATA	XX	XX	XXXX
R\$23.396,12, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$8.183,88, Valor total da Dívida: R\$121.622,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$170.000,00; 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\$652,89, Taxa de Administração: R\$0,00, Seguros: R\$24,57, Total: R\$677,46; Vencimento do primeiro encargo mensal: 08/03/2020, 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\$2.311,33 Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.688,67; Data do Habite-se: 04/12/2019; Composição de Renda: Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal: Devedor: Marcus de Oliveira Castilho, Comprovada: R\$2.291,54, Não Comprovada: R\$0,00; Para Cobertura securitária: Devedor: Marcus de Oliveira Castilho, 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, bem como certidão de ônus reais e certidão de Protesto de Títulos e Documentos expedida por esta Serventia, onde também nada consta. O ITBI foi recolhido através da guia nº 0052/2020 no valor de R\$1.443,99 com a avaliação de R\$160.000,00 em 10/02/2020. Inscrição municipal sob o nº 5.1513570. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça ao nome de Painex Comercio de Materiais de Construção Eireli ou CNPJ/MF sob o número 14.037.542/0001-43 em 12/02/2020 às 16:30:04h não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens - Consulta nº 0159720021204593. 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 - CNU datado de 25/07/2014, que deu negativo como resultado, com o código HASH: a3eb.0d8.d26b.4a63.021f.de47.de0a.1253.2a09.867a em 12/02/2020 ao nome de Painex Comercio de Materiais de Construção. Registro anterior: Ficha 001 fl. 001 matrícula Av-2/16.028 em 14/02/2020. Emolumentos: R\$828,71. FETJ: R\$0,00. FUNDPERJ: R\$0,00. FUNPERJ: R\$0,00. FUNARPEN: R\$0,00. PMCMV: R\$16,20. ISS: R\$16,57. Prenotação: R\$11,86. Distribuição: R\$33,12. Indisponibilidade: R\$46,08. Magé-RJ, aos catorze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte (14/02/2020). Eu, <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u>, Escrevente, Cadastro 94/9164-CGJERJ, digitei, e eu, <u>LUIZ AUGUSTO DA SILVA NASCIMENTO</u>, Responsável pelo Expediente - Portaria 1997-2017 - CGJERJ, subscrevo. SELO ELETRÔNICO: EDEV81291 EGK 1.º Ofício de Mage RJ Luiz Augusto da Silva Nascimento R/E - Portaria 1997/2017 - CGJERJ Mônica Leitão Sossela Borges Escrevente Cadastro nº 94/9.164 R-4/16.028 - Protocolo 1-G fl. 239 SOB O N.º da Ordem 16.224 em 12/02/2020 - 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 Gustavo Ivar Pereira Jaidin, brasileiro, economista, casado, nascido em 28/08/1973,								

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Magé 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, Magé / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16028 / CNM: 090183.2.0016028-23 / Recibo: 39137 / Data da Certidão: 11/08/2026.

090183.2.0016028-23

portador da carteira de identidade número 68385913 expedida pelo SSP/RJ em 15/08/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada folhas 129 do livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrado às folhas 052 do livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento às folhas 055 do livro 3994 ato 030 em 09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 201 - Andaraí-RJ. Registro anterior: Ficha 001 fl. 001v matrícula R-3/16.028 em 14/02/2020. Emolumentos: R\$828,71. FETJ: R\$0,00. FUNDPERJ: R\$0,00. FUNPERJ: R\$0,00. FUNARPEN: R\$0,00. PMCMV: R\$16,20. ISS: R\$16,57. Magé-RJ, aos quinze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte (14/02/2020). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente, Cadastro 94/9164-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente - Portaria 1997-2017 - CGJERJ, subscrevo.

Mônica Leitão Sossela Borges
Escrevente
Cadastro nº 94/9.164

SELO ELETRÔNICO: EDEV81292 EXG

Av-5/16.028 - Protocolo nº 1-H fl. 166v sob o N° de Ordem 19.872 em 08/08/2023 - **1.º Ofício de Magé/RJ**
AVERBAÇÃO DE BAIXA DO ÔNUS E GRAVAME - Na forma narrada na Letra B c/c a Letra E do Contrato da CEF S/A nº 8.4444.3015498-5, datado de 29/06/2023 e assinado pelo representante da CEF S/A - Sr. Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, nascido em 28/08/1973, 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 017/018 do Livro 3557-P em 05/04/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 033/034 do livro 3562-P em 02/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, Substabelecimento lavrado às folhas 103/104 livro 4758 ato 050 em 05/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e Substabelecimento lavrado às folhas 140/141 do livro 4758 ato 70 em 11/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, doravante denominado CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 212 - Copacabana-RJ; procedo a **BAIXA DO ÔNUS E GRAVAME** constante na Matrícula R-4/16.028; tomando a propriedade livre e desembaraçada em nome de Marcus de Oliveira Castilho. O referido é verdade e dou fé. Registro anterior: Ficha 001 folha 002 sob a matrícula R-4/16.028 em 14/02/2020. Emolumentos: R\$138,25. FETJ: R\$27,65. FUNDPERJ: R\$6,91. FUNPERJ: R\$6,91. FUNARPEN: R\$5,53. PMCMV: R\$2,76. ISS: R\$2,76. Selo: R\$2,48. Prenot: R\$40,86. Magé-RJ, aos dezoito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três (18/08/2023). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta - Cadastro nº 94/9164-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente - Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

Mônica Leitão Sossela Borges
Substituta
Matrícula nº 94/9164-CGJERJ
R/E - Portaria 1997/2017-CGJERJ

SELO ELETRÔNICO: EEMW96012 YUS

R-6/16.028 - Protocolo nº 1-H fl. 166v sob o N° de Ordem 19.870 em 08/08/2023 - **Vendedor: Marcus de Oliveira Castilho**, brasileiro, nascido em 06/09/1990, gerente, portador da carteira nacional de habilitação número 04747288013 expedida por DETRAN/RJ em 21/11/2021, inscrito no CPF/MF sob o número 130.747.957-00, solteiro, não convivente em união estável, residente e domiciliado em Rua Tenente Floriano Dorta do Amaral, 83, casa D, lote 08, quadra 03, Praia da Esperança, Magé-RJ; **Comprador e Devedor Fiduciante: Bruno Alexandre Januarina**, brasileiro, nascido em 20/06/1977, soldador, portador da CNH nº 04895025074 expedida pelo DETRAN/RJ em 25/10/2018 e do CPF nº 053.743.187-05, solteiro, não convivente em união estável, residente e domiciliado na Rua Aldo Tamancoldi, 85, Chácara Flora, Petrópolis-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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro,

Continua na ficha 003



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: 16028 / CNM: 090183.2.0016028-23 / Recibo: 39137 / Data da Certidão: 11/08/2026.

090183.2.0016028-23

FICHA 003



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 16.028/3 L.º FICHA FLS. 003 DATA XX / XX / XXXX
casado, nascido em 28/08/1973, economista, 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 017/018 do Livro 3557-P em 05/04/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 033/034 do livro 3562-P em 02/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF; Substabelecimento lavrado às folhas 103/104 livro 4758 ato 050 em 05/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e Substabelecimento lavrado às folhas 140/141 do livro 4758 ato 70 em 11/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, doravante denominado 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 Minha Casa, Minha Vida com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, Contrato de nº 8.4444.3015498-5 datado de 29/06/2023; **Condições do Financiamento** - Origem dos Recursos: FGTS; Modalidade: Aquisição de Imóvel Usado; 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\$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$155.493,44. Recursos Próprios: R\$15.000,00. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$24.506,56. Do somatório dos valores do campo "B4", a quantia de R\$124.240,90, destina-se à quitação do saldo devedor do contrato citado na letra "E". Valor total da dívida (financiamento): R\$155.493,44; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$195.000,00; Prazo total (meses): 360; Amortização: 360; Taxa de Juros: Sem Desconto: Nominal %(a.a.): 7.6600, Efetiva %(a.a.): 7.9347; Nominal %(a.m.): 0.6364, Efetiva %(a.m.): 0.6383. Com Desconto: Não se aplica; Com Redutor de 0,5%: Nominal %(a.a.): 7.1600, Efetiva %(a.a.): 7.3997; Nominal %(a.m.): 0.5950; Efetiva %(a.m.): 0.5967; Taxa Contratada: Nominal %(a.a.): 7.1600, Efetiva %(a.a.): 7.3997; Nominal %(a.m.): 0.5950, Efetiva %(a.m.): 0.5967. Encargo mensal inicial (parcela): Prestação (a+j): R\$1.051,26; Prêmio de Seguros MIP e DFI: R\$85,41; Tarifa de administração de contrato mensal - TA: R\$25,00. Total: R\$1.161,67. Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/07/2023. Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento: Boleto de cobrança; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de administração de contrato mensal - TA: R\$0,00, Diferencial na taxa de juros: R\$0,00; **Composição de Renda:** Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedor: Bruno Alexandra Januária, Renda: R\$5.016,73, Percentual: 100,00. **Constam do título outras cláusulas e condições.** Foram apresentadas certidões em nome do vendedor, expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé, onde nada consta; Certidão expedida pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada consta contra a vendedora; 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, onde nada consta; Certidão de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, onde também nada constam. O ITBI foi recolhido através da guia nº

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEPLM-UZARH-XASY9-NS7R3>



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: 16028 / CNM: 090183.2.0016028-23 / Recibo: 39137 / Data da Certidão: 11/08/2026.

090183.2.0016028-23

30754/2023 no valor de R\$1.644,66 com a Base de cálculo de R\$195.000,00 pago via internet em 18/07/2023 - código da autenticação: MS07CLPTILAN7IK. **Inscrição municipal nº 513570.** Até 16/08/2023 em consulta ao nome de "Marcus de Oliveira Castilho" ou CPF nº 130.747.957-00, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens - Consulta nº 0159723081623262. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome do vendedor 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: ac0b.e541.2e21.72cc.e81e.ea28.4adb.f8b5.f4b3.cfaa em 16/08/2023 ao nome Marcus de Oliveira Castilho. Registro anterior: Ficha 001 folha 002v sob a matrícula Av-5/16.028 em 18/08/2023. Emolumentos: R\$987,47; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$19,74; ISS: R\$19,74; Selo: R\$2,48; Prenot.: R\$16,93; Dist.: R\$39,22; Indisp.: R\$28,07. Mage-RJ, aos dezoito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três (18/08/2023). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta - Cadastro nº 94/9164-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

Substituta Matrícula nº 94/9164-CGJERJ
Luiz Augusto da Silva Nascimento
Portaria 1997/2017-CGJERJ
SELO ELETRÔNICO: EEMW96016 GHD

R-7/16.028 - Protocolo nº 1-H fl. 166v sob o Nº de Ordem 19.870 em 08/08/2023 - 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 à CAIXA, o imóvel objeto deste financiamento, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.515/97, abrangendo cessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações; neste ato representada por Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, nascido em 28/08/1973, 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 017/018 do Livro 3557-P em 05/04/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 033/034 do livro 3562-P em 02/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, Substabelecimento lavrado às folhas 103/104 livro 4758 ato 050 em 05/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e Substabelecimento lavrado às folhas 140/141 do livro 4758 ato 70 em 11/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, doravante denominado CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 212 - Copacabana-RJ. Emolumentos: R\$987,47; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$19,74; ISS: R\$19,74; Selo: R\$2,48. Mage-RJ, aos dezoito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três (18/08/2023). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta - Cadastro nº 94/9164-CGJERJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

Mônica Leitão Sossela Borges
Substituta Matrícula nº 94/9164-CGJERJ
SELO ELETRÔNICO: EEMW96017MGO

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

Av.8 / 16.028, 11 de AGOSTO de 2.026.

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 589706/2025 datado de 19.05.2025, prenotado sob o nº 21.700 em 19.05.2025, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor/fiduciante, BRUNO ALEXANDRE JANUARIA qualificado no R-6, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-6

CONTINUA NA FICHA 04



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: 16028 / CNM: 090183.2.0016028-23 / Recibo: 39137 / Data da Certidão: 11/08/2026.

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula
16.028

ficha
04

090183.2.0016028-23



CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 09018-3

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 a intimação encaminhada para os endereços solicitados, através do Intimador do Registro de Títulos e Documentos – Cartório do 3º Ofício de Magé-RJ, Joaquim Bataglia Carvalho - Escrevente Autorizado - Matr. 94/5.528-CGJ/RJ, no endereço: Rua Tenente F.D. do Amaral, nº83, Casa D – Lote 08, Quadra 03, Praia D E D- Magé/RJ – CEP: 25.926-523, com a seguinte informação: "Certifico e dou fé, que conforme solicitado na Notificação, cujo objeto é o Registro acima, compareci no endereço indicado nos dias 26.06.2025 às 14:35h; 03.07.2025 às 15:50h e 10.07.2025 às 16:20h, sendo que NÃO FOI POSSÍVEL proceder a presente Notificação, ao destinatário BRUNO ALEXANDRE JANUÁRIA, pois não estava em casa" e ainda através do Intimador do 4º Serviço Notarial e Registral de Petrópolis- Escrevente – Matr. 94/21047- CGJ/RJ, no endereço: Rua Aldo Tamancoldi, 85 – Alto da Serra – Petrópolis-RJ – CEP: 25.635-210, com a seguinte informação: "Certifico que estive no endereço indicado acima no dia 10/07/2025, sendo informado pelo proprietário do local que "ele desconhece o Sr. Bruno Alexandre Januária, e que quem reside no local informado são os Sres. Fernando e Talison". Assim declaro o motivo pelo qual deixei de notifica-lo, devolvendo a presente para os devidos fins de direito", e em virtude da não localização do mesmo foram publicados editais através do site ONR, Publicação cadastrada no Portal de Editais, nºs: 794489,794490, 794491, não tendo comparecido o devedor à esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina a Lei antes mencionada. (PROTOCOLO nº 20.250, de 01 de dezembro de 2.023, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFDD-63603-NGN). Eu, L.F. (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga, Matr. 94/8.004, Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO:

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

R. 9/ 16.028, 11 de AGOSTO de 2.026

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 30.12.2025, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE na pessoa da credora/fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, qualificada no R-6, valor da consolidação R\$201.584,27 (duzentos e um mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e vinte e sete centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle 549688/2025, processo: 26303/2025, no

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEPLM-UZARH-XASY9-NS7R3>

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: 16028 / CNM: 090183.2.0016028-23 / Recibo: 39137 / Data da Certidão: 11/08/2026.

matrícula	ficha
16.028	04v

090183.2.0016028-23

valor de R\$4.024,61, sobre o valor declarado de R\$201.584,27, cujo recolhimento foi feito através da CAIXA e Certidão de Quitação de ITBI nº244/2026 em 05.01.2027. Foi feita consulta BIB nº 01597. e CNIB na forma da Lei. (PROTOCOLO nº 22.308 de 30 de dezembro de 2025, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EFDD-63604-GUO). Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga, Matr. 94/8.004, Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO:

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZEPLM-UZARH-XASY9-NS7R3>

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