



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: 10800 / CNM: 090183.2.0010800-90 / Recibo: 38909 / Data da Certidão: 29/12/2025.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA**, referente ao Recibo nº **38.909/2025**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **10.800**, 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 autorizada, Matrícula nº 94/505 -CGJ/RJ, procedi as buscas, digitei e assinei digitalmente.

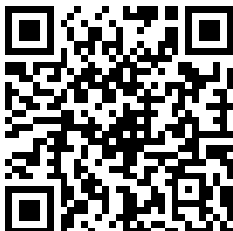
Magé, **29 de dezembro de 2025**

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.
Iss: R\$ 2,17 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,90.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZO 55169 OOT
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/BACLZ-CA5HM-SW8YA-EAV86>



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: 10800 / CNM: 090183.2.0010800-90 / Recibo: 38909 / Data da Certidão: 29/12/2025.

090183.2.0010800-90

conforme demonstra a certidão de óbito expedida pelo Cartório da 8ª Circunscrição do RCPN da cidade do Rio de Janeiro, no Livro C-00997 folha 150 sob o nº de ordem 260211, datada de 22/01/2015. **Da inexistência de Testamento e Inventário** - Que o referido finado não deixou testamento e nem interessado incapaz. **DA PARTILHA: Caberá ao herdeiro Luis Pacheco Aguiar - 100% (cem por cento) do imóvel objeto deste.** Foram apresentadas as seguintes certidões: negativas da Comarca de Magé/RJ, do distribuidor (pesquisa de testamentos); distribuidor das Ações Cíveis e Execuções Fiscais da Fazenda Pública, Federal, estadual e Autarquias, Varas Cíveis; Certidões de executivos fiscais do imóvel; Serviço do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Distrito de Interdições e Tutelas da Comarca de Magé/RJ; certidões negativas do 5º e 6º Distribuidores (em nome do inventariado, quanto à pesquisa de testamento); 9º Distribuidor (inventariado, espólio e imóveis); certidão da Justiça Federal (inventariado e espólio); certidão negativa de débitos trabalhistas de nº 79753426/2015, emitida em 09/02/2015 e com validade até 07/08/2015; certidão negativa conjunta de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União (inventariado; certidão da central nacional de indisponibilidade de bens; certidão de busca de indisponibilidade de bens da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro; certidão de ônus reais, todas em devida ordem; certidão de quitação fiscal, onde o imóvel objeto da matrícula supra se encontra quite com impostos e taxas do exercício de 2014, bem como comprovando que o imóvel não é foreiro à municipalidade. Os imóveis objetos destes estão inscritos na municipalidade sob os números 501535 e 501717. Os impostos de Transmissão Causa Mortis foram pagos à Secretaria de Estado de Fazenda através das guias de controle número 5.58.027085-0, com o valor atribuído de R\$ 50.000,00. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de Joaquim Augusto de Aguiar ou CPF 062.399.357/00 até 31/03/2015 às 17:12:13h, não foi encontrado registro de indisponibilidade e ao nome do Espólio de Joaquim Augusto de Aguiar ou CPF nº 062.399.357/00 até 01/04/2015 às 12:03:10h, também não foi encontrado nenhum registro de indisponibilidade de bens. Consultas de nºs 0159715033134475 e 0159715040113673, respectivamente. 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 deram negativo como resultado, com o código HASH: 7a9c.b5a6.e7ad.3dbc.f2ff.1854.9e31.e4b8.e19e às 17:07:19 em 31/03/2015 ao nome de Joaquim Augusto de Aguiar. Emolumentos: R\$ 941,98. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$ 188,39. Taxa da Lei 4664/05: R\$ 47,09. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$ 47,09. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$ 37,67. Taxa da Lei 6370/12: R\$ 18,27. Mútua/Acotery: R\$ 12,24. Consulta de Indisponibilidade de Bens: R\$ 35,20. Registro anterior: Livro 2-AF folha 296 sob a matrícula R-1/10-800 em 15/02/1992. Magé/RJ, ao seis de abril de dois mil e quinze. Eu, Luis Pacheco Aguiar, Notário Substituto, Substituto do Notário, subscrevo e assino. xx

Selo Eletrônico nº EARU 70230 EAV

R-3/10.800 - Protocolo 1-G fl. 255v sob o Nº de Ordem 16.431 em 08/07/2020 - Vendedor: Luis Pacheco Aguiar, brasileiro, que se declarou solteiro, servidor público estadual, portador da carteira de identidade nº07.599.776-7-SECC/DETRAN/DIC/RJ, expedida em 26/09/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº010.969.417-16, residente e domiciliado na Estrada Real de Mauá; s/nº - Praia de Mauá - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ; **Compradora: A P S SANTOS - CONSTRUTORA E REFORMAS**, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº29.859.842/0001-85, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.1.0581032-8 - Protocolo na JUCERJA nº00-2018/044071-3 em 05/03/2018, estabelecida na Avenida Roberto Silveira, s/nº - Lote nº04 - Quadra nº18 - Praia da Esperança - zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ; neste ato representada por seu sócio gerente Adriano Phylipe Sanches Santos, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº00029529808-CNH/DETRAN/RJ expedida em 15/08/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº024.539.817-14, residente e domiciliado na Rua José Inaldo nº239 -

Continua na fl.: 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BACLZ-CA5HM-SW8YA-EAV86>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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: 10800 / CNM: 090183.2.0010800-90 / Recibo: 38909 / Data da Certidão: 29/12/2025.

090183.2.0010800-90

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 10.800	L.º XXX	FLS. XXX	DATA XX / XX / XXX
<p><i>Praia do Imperador - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, nos termos do contrato social devidamente arquivado na JUCERJA sob o nº00-2018/044071-3 em 05/03/2018 (NIRE 33.1.0581032-8)- HASH:11F9C136-F735-474D-8363-709DB9BF425E; Título: Compra e Venda. Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório do 1º Ofício de Magé-RJ, no Livro nº 096 fls. 158/161 Ato 040 em 23/06/2020. Valor: R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo R\$75.000,00 pela Casa Residencial e R\$75.000,00 pelo Prédio Comercial, importância esta que será transferida para a conta corrente nº48380-0 – Agência 5900 – do Banco Itaú S/A de titularidade do ora vendedor. Que o imóvel objeto da presente transação não é foreiro ao Patrimônio da União ao Município de Magé/RJ, a Entidades e nem a Familiares. Inscrições municipais nº5.1.501717 (Casa Residencial) e nº5.1.501535 (Prédio Comercial). Foi apresentada a certidão de registro de imóveis e ônus reais expedida na data de 19/06/2020 do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Magé/RJ da Ficha 001 sob a matrícula nºR-2/10.800 em nome do vendedor; que apresenta a certidão de registro de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias (feitos de jurisdição contenciosa ajuizados) expedida na data de 19/06/2020 do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Magé/RJ da Ficha 001 sob a matrícula nºR-2/10.800 em nome do vendedor. Foram ainda apresentadas as certidões a seguir elencadas: Certidões Negativas de Ações e Execuções fiscais promovidas pelas Fazendas Públicas Federal, Estadual, Municipal e Autarquias; Certidões Negativas de Ações Privativas das Varas de Acidentes e Trabalhos; Certidões 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 ratificações 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 Certidão Negativa 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 da vendedora expedida em 18/06/2020; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNT); Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (módulo on-line); Certidões de Distribuição Ações e Execuções – Justiça Federal – Seção Judiciária do Rio de Janeiro – Natureza: Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais(módulo on-line), 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. E, finalmente as partes contratantes são cientificadas por este R/E, conforme preceitua o artigo nº241, 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 regrada do artigo 642-A da CLT. Apresentou a guia de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) com o nº de controle 0232/2020 no valor de R\$3.692,28 (já incluído a taxa de</i></p>			

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BACLZ-CA5HM-SW8YA-EAV86>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 10800 / CNM: 090183.2.0010800-90 / Recibo: 38909 / Data da Certidão: 29/12/2025.

090183.2.0010800-90

transferência do IPTU no valor de R\$62,39 e a taxa de expediente no valor de R\$5,93) sobre avaliação fiscal de R\$181.193,00, recolhido a CEF S/A - Ag.0199 -via aplicativo- em 09/06/2020 às 22:05:10 - Chave de Segurança: GX9YVV8H47M9MZR2 - Código da Operação 00512601 (a Loja Comercial) e nº0233/2020 no valor de R\$ 3.305,93 (já incluído a taxa de transferência do IPTU no valor de R\$62,39 e a taxa de expediente no valor de R\$5,93) sobre avaliação fiscal de R\$166.123,00, recolhido a CEF S/A - Ag.0199 -via aplicativo- em 09/06/2020 às 19:12:38 - Chave de Segurança: XUY3XGS1WLNZ0YV9 - Código da Operação 00418881. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de "Luis Pacheco Aguiar" ou CPF nº 010.969.417-16 até 08/07/2020 às 10:44:56h não foram encontrados registros de indisponibilidade de bens - Consulta de número: 0159720070856872. 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 - CNJ datado de 25/07/2014, que deu negativo como resultado, com o código HASH: da35.7c18.c982.3f17.f0c8.278d.aad0.c110.bf39.c5f6 às 10:44:17h em 08/07/2020 ao nome de Luis Pacheco Aguiar. Emolumentos: R\$1.657,43. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$331,48. Taxa da Lei 4664/05: R\$82,27. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$82,87. Taxa da Lei nº 6.281/12: R\$66,29. Taxa da Lei 6370/12: R\$32,40. ISS: R\$33,14. Consulta de Indisponibilidade de Bens: R\$23,04. Prenotação: R\$31,49. Mage-RJ, aos nove dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte (09/07/2020). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro 94/9.164-CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ.

Luiz Augusto da Silva Nascimento
R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ

SELO ELETRÔNICO: EDJ158906 UNA

Mônica Leitão Sossela Borges
Escrevente
Cadastro nº 94/9.164

R-4/10.800 - Protocolo 1-H, folha 187v sob o nº de Ordem 20.321 em 19/12/2023-
Vendedor: A P S SANTOS CONSTRUTORA E REFORMAS, inscrita no CNPJ 29.859.842/0001-85, situada na Avenida Roberto Silveira, Lote 04 da Quadra 18- Praia da Esperança - Magé/RJ, sem endereço eletrônico, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 33.1.0581032-8, representada na conformidade da cláusula de seu Contrato Social, em sessão de 06/03/2018, por Adriano Phylipe Sanches Santos, nacionalidade brasileira, nascido em 06/05/1972, empresário, solteiro e declarou não conviver em união estável, filho de: Maria Sanches Atayde Sanches Santos e Severino de Oliveira Santos filho e-mail: phylipesanches@globo.com, portador da carteira de identidade número 00029529808 expedida pelo DETRAN/RJ em 07/11/2022, inscrito no CPF/MF sob o número 024.539.817-14, residente e domiciliado na Avenida Roberto Silveira, Lote 04 da Quadra 18- Praia da Esperança - Magé/RJ, representante legal declarou que não se trata de pessoa politicamente exposta.
Compradora e Devedora fiduciante, doravante denominada Devedora: Ângela Maria da Silva, nacionalidade brasileira, nascida em 31/12/1967, empresária, solteira e declarou não convier em união estável, filha de Cleir Cândida da Silva e de João Antônio da Silva, sem endereço eletrônico, portadora da carteira de identidade número 08.210.000-9 expedida pelo DETRAN/RJ em 09/08/2023, inscrita no CPF/MF sob o número 001.590.087/86, residente e domiciliada na Rua 03, 136 - Mauá - Magé/RJ, e é declarado que a compradora se trata de pessoa politicamente exposta. 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, alterado pelo Decreto-Lei 1259/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes

continua na Ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BACLZ-CA5HM-SW8YA-EAV86>

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

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: 10800 / CNM: 090183.2.0010800-90 / Recibo: 38909 / Data da Certidão: 29/12/2025.

090183.2.0010800-90

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 10.800/3	L.º FICHA	FLS. 003	DATA	XXX	XX	XX
<p>3/4, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Vanessa Machado de Souza Silva, brasileira, economiária, casada, portadora da carteira de identidade número 03529371086 expedida pelo DETRAN/RJ em 08/06/2018, inscrito no CPF/MF sob o número 106.364.677/40, com endereço comercial na Avenida Nilo Peçanha, 249 – Centro – Duque de Caxias/RJ, conforme procuração lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF no Livro 3474/P, folhas 035/036 em 19/04/2021; substabelecimento lavrado às folhas 032/033 do Livro 3478 em 26/05/2021 no 2º Tabelião de Notas de Protesto de Brasília/DF; Substabelecimento lavrado às folhas 002/006 do Livro P-051, Ato nº01 em 27/07/2021 do 26º Ofício de Notas da Barra da Tijuca/RJ e Substabelecimento lavrado às folhas 095/102 do Livro 209, Ato 057 em 28/10/2021 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ. Título: Contrato de Venda e compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário, com caráter de escritura pública, na forma do § 38 do Artigo 61 da Lei nº 9.514/1997, Contrato de nº 8.4444.2220892-5 datado de 13/12/2023. Agência responsável pelo contrato: 4162 – Nilo Peçanha/RJ. Condições do Financiamento – Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFI. 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\$604.500,00 (seiscentos e quatro mil e quinhentos reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$423.150,00. Recursos Próprios: R\$181.350,00. Conta para crédito dos recursos ao vendedor: Conta de titularidade de A P S SANTOS CONSTRUTORA E REFORMAS na CAIXA – Agência: 0199, Operação: 003, Conta: 10446. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e comissão do leiloeiro, se houver: não se aplica. Valor total da dívida (Financiamento): R\$423.150,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$604.500,00 (seiscentos e quatro mil e quinhentos reais); Prazo total: 240 meses; Amortização: 240 meses. Taxa de juros Nominal% a.a.: Balcão: 11.1610, Reduzida: Não se aplica; Taxa de juros Efetiva% a.a.: Balcão: 11.7500, Reduzida: Não se aplica; Taxa de juros Normal e Efetiva% a.m.: Balcão: 0.9301, Reduzida: Não se aplica; Encargo Mensal Inicial: Encargo Mensal Inicial com Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+): R\$5.698,77. Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$330,22. Taxa de Administração de contrato mensal - TA: R\$0,00; Total: R\$6.028,99. Vencimento do primeiro encargo mensal: 12/01/2024. Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento: Boleto em Conta Corrente. Composição de Renda: Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedora: ANGELA MARIA DA SILVA - Renda: R\$29.158,32. %Composição de Renda para fins de indenização securitária: 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/RJ, via Internet, sobre ações cíveis e fazendárias; Certidão negativa de débitos trabalhistas; da Justiça Federal – Seção Judiciária do Rio de Janeiro e em nenhuma delas, nada constando contra a vendedora, bem como as Certidões de ônus Reais, ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos expedidas por esta Serventia, onde também nada consta. O ITBI – Imposto de transmissão sobre bens imóveis foi recolhido através da guia nº549257/2023 no valor de R\$5.742,75 com valor da avaliação de R\$604.500,00 em 19/12/2023. Inscrição municipal sob o nº501535. Em consulta de</p>						

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BACLZ-CA5HM-SW8YA-EAV86>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 10800 / CNM: 090183.2.0010800-90 / Recibo: 38909 / Data da Certidão: 29/12/2025.

090183.2.0010800-90

FICHA 004



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGE

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 FICHA	FLS.	DATA
10.800/4	004	004	xx / xx / xx

identidade número 03529371086 expedida pelo DETRAN/RJ em 08/06/2018, inscrito no CPF/MF sob o número 106.364.677/40, com endereço comercial na Avenida Nilo Peçanha, 249 – Centro – Duque de Caxias/RJ, conforme procuração lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF no Livro 3474/P, folhas 035/036 em 19/04/2021; substabelecimento lavrado às folhas 032/033 do Livro 3478 em 26/05/2021 no 2º Tabelião de Notas de Protesto de Brasília/DF; Substabelecimento lavrado às folhas 002/006 do Livro P-051, Ato nº01 em 27/07/2021 do 26º Ofício de Notas da Barra da Tijuca/RJ e Substabelecimento lavrado às folhas 095/102 do Livro 209, Ato 057 em 28/10/2021 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ e como **Devedora Fiduciante: Ângela Maria da Silva**, nacionalidade brasileira, nascida em 31/12/1967, empresária, solteira e declarou não convier em união estável, filha de Cleir Cândida da Silva e de João Antônio da Silva, sem endereço eletrônico, portadora da carteira de identidade número 08.210.000-9 expedida pelo DETRAN/RJ em 09/08/2023, inscrita no CPF/MF sob o número 001.590.087/86, residente e domiciliada na Rua 03, 136 – Mauá - Magé/RJ. Registro anterior: Ficha 001 folha 001/003v sob a matrícula R-5/10.800 em 27/12/2023. 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. Prenotação: R\$40,86. Magé/RJ, aos vinte e sete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e três(27/12/2023). Eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Escrevente, Cadastro 94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo..xxxxxxxxxxxxxxxx

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

Selo Eletrônico nº 43413 CAX

Av.7 / 10.800, 19 de Dezembro de 2.025

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 585856/2025-CAIXA ECONOMICA FEDERAL- 1, datado de 25.04.2025, prenotado sob o nº 21.637 em 28.04.2025, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação à devedora/fiduciante, ANGELA MARIA DA SILVA, qualificada no R-4, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-4/10.800 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 o endereço solicitado, através do Intimador do Cartório do 3º Ofício de Magé-RJ, Joaquim Bataglia Carvalho - Escrevente Autorizado - Matr. 94/5.528-CGJ/RJ, endereço este na "Estrada Real de Mauá, 1677 -Fundos – Jardim da Paz- Cep: 25.926-684, com a seguinte informação: "não foi possível proceder a presente Notificação à destinatária **ANGELA MARIA DA SILVA**, pois não estava em casa", ou seja,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BACLZ-CA5HM-SW8YA-EAV86>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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: 10800 / CNM: 090183.2.0010800-90 / Recibo: 38909 / Data da Certidão: 29/12/2025.

090183.2.0010800-90


a devedora fiduciária não foi localizada e em virtude da não localização da mesma foram publicados editais através do site ONR, Publicação cadastrada no Portal de Editais, nºs: 794486, 794487 e 794488, sem êxito, e ainda não tendo comparecido a devedora à esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina à Lei antes mencionada. (PROCOLO nº 21.637, de 28 de abril de 2.025, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EEZO-55057-TZE). 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, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo

OFICIAL DE REGISTRO:

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

Av.8/ 10.800 em 19 de Dezembro de 2.025.

TÍTULO: CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO


De conformidade com requerimento firmado em 19 de Novembro de 2025, pela CESAV/FL -CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, devidamente assinado pelo Gerente Milton Fontana; promovo a presente averbação para constar a **BAIXA DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI**, devidamente averbada em **Av.6** da presente matrícula, declarando que a mesma não foi objeto de transferência a terceiros, continuando a CAIXA como credora custodiante, autorizando a baixa/cancelamento da referida CCI para conclusão das averbações relativas a Consolidação. (PROCOLO nº 22.224, de 01 de Dezembro de 2025, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EEZO-55059-GB0). Eu,  (Lena Maria da Silva Fontoura), Escrevente - Matr. 94/505 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 1º OFÍCIO DE MAGÉ
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

R-9/10.800 em 19 de Dezembro de 2.025.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 19.11.2025, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE na pessoa da credora/fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, qualificada no R-4, valor da Consolidação R\$616.285,81 (seiscentos e dezesseis reais, duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e um centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle 549573/2025, processo: 23904/2025, no valor de R\$12.325,72, sobre o valor declarado de R\$616.285,81 cujo recolhimento foi feito através da CEF em 13.11.2025. Foi feita consulta BIB nº 01597.25.12.19.08.365 e CNIB na forma da Lei. (PROCOLO nº 22.224 de 04 de Dezembro de 2025, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EEZO-55060-QIX). Eu,  (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Monica Leitão Sossela Borges), Matr. 94/9.164, Substituta do Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO:

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MAGÉ
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/BACLZ-CA5HM-SW8YA-EAV86>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

