



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: 15294 / CNM: 090183.2.0015294-91 / Recibo: 39480 / Data da Certidão: 16/03/2026.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA** referente ao Recibo nº **39.480/2026**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **15.294**, 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 98160 PCH

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/XYHS-UJHCW-KADA6-5FAAJ>



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: 15294 / CNM: 090183.2.0015294-91 / Recibo: 39480 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0015294-91



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 | L.º FICHA | FLS001 | DATA21 | 1/12 | 1/2015 |
|---------------|-----------|--------|--------|------|--------|
| 15.294 | | | | | |

Lote de Terreno 210-F (duzentos e dez - F) da Quadra 37 (trinta e sete) situado no Loteamento "São Francisco do Croará", zona urbana do 5º Distrito de Magé-RJ, medindo: 7,75m de frente para a Servidão; 17,00m pelo lado direito confrontando com o lote 205; 17,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 210-E e 7,75m na linha dos fundos confrontando com o lote 211; perfazendo uma área de 131,75M/2, com uma Casa Residencial situada na Servidão da Estrada de São Francisco, nº 50, Lote 210-F Quadra 37 do Loteamento São Francisco do Croará, Mauá, Magé-RJ; constituída de varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro e cozinha; piso de cerâmica, coberta de laje e telhas; com a área construída de 51,85 M/2, inscrita na municipalidade sob o nº 5.1.651781; Proprietários: Paulo Henrique Alvites de Pina sua esposa Aldiceia Gomes da Silva; Newton Custodio de Oliveira e Creonisia de Souza de Oliveira. Registro anterior: Ficha 001 fls. 002 matrícula Av-7/6.220 em 17/07/2015 Eu, _____ digitei, e, eu, _____ Oficial subscrevi.xxxxxxxxxx

—nia Maria Fontoura da Silva
Cadastro 941605-CGJ/RJ
Escriturante Autorizado
Sistema Automático (Resol. 12/2007)

R-1/15.294 - Protocolo nº 12.671 folha 287v sob o N.º de Ordem 12.671 em 09/12/2015 -
Vendedores: Paulo Henrique Alvites de Pina, nacionalidade brasileira, nascido em 15/01/1974, proprietário de estabelecimento comercial, portador da carteira nacional de habilitação número 00225669239 expedida pelo DETRAN/RJ em 07/12/2011, inscrito no CPF/MF sob o número 025.068.137-48, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Aldiceia Gomes da Silva, nacionalidade brasileira, nascida em 13/05/1971, vendedora, portadora da carteira nacional de habilitação número 01519307873 expedida pelo DETRAN/RJ em 22/03/2011, inscrita no CPF/MF sob o número 008.505.757-61, residentes e domiciliados na Rua da Maçonaria, esquina com a Rua 06 - Mauá - Magé-RJ; e Newton Custodio de Oliveira, nacionalidade brasileira, nascido em 23/02/1959, comerciante, portador da carteira de identidade número 048419279 expedida pela Secretaria de Segurança Pública/RJ em 23/02/2002, inscrito no CPF/MF sob o número 610.534.907-63, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Creonisia de Souza de Oliveira, nacionalidade brasileira, nascida em 26/07/1956, comerciante, portadora da carteira de identidade número 058997859 expedida pelo DETRAN/RJ em 15/01/2015, inscrita no CPF/MF sob o número 082.383.707-60, residentes e domiciliados na Rua Eva Ferreira, nº 137, Magé-RJ; **Compradora e Devedora Fiduciante, doravante denominado Devedora:** Raquel Bezerra de Vasconcelos, nacionalidade brasileira, nascida em 05/08/1988, portadora da carteira de identidade número 218124279 expedida pela SSP/RJ em 10/01/2008, inscrita no CPF/MF número 135.771.347-98, solteira, residente e domiciliada na Rua Floriano de Godoi, 247 B, Duque de Caxias-RJ; **Credora Fiduciária - Caixa Econômica Federal - CEF** - Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 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, economiário, portador da carteira de identidade número 68385913 expedida pelo IFRJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 135/136 do Livro 2889 em 21/07/2011 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XYSHS-JDHCW-KADA6-5FAAJ>



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: 15294 / CNM: 090183.2.0015294-91 / Recibo: 39480 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0015294-91

folhas 050/058 do Livro ST-P 287 em 02/08/2011 no 22º Serviço Notarial do Rio de Janeiro RJ, doravante denominada simplesmente CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 216 Cocota-RJ; Título: Contrato 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 caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Art. 61 da Lei nº 4.380/64, Contrato de nº 8.444.1097443-0 datado de 25/11/2015 - Agência Responsável pelo contrato: 216-cocota/RJ; Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de imóvel residencial, Origem dos Recursos: FGTS/União; Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; Valor da Compra e Venda e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$78.500,00; Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$25.000,00; Recursos próprios: R\$21.500,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Valor total da dívida (financiamento + despesas acessórias): R\$78.500,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$130.000,00; Prazo total: 360 meses, Taxa de juros % a.a.: Sem desconto: Nominal 7,16, efetiva: 7,3997; Com desconto: Nominal 5,00, Efetiva: 5,1162; Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 4,50, Efetiva: 4,5940. Taxa de juros contratada: Nominal: 5,0000% a.a., Efetiva: 5,1161% a.a.; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+1): R\$421,40; Taxa de Administração: R\$0,00; FGAB: R\$8,58; Total: R\$429,98; Vencimento do primeiro encargo: 25/12/015; Reajuste dos encargos: De acordo com item 4, Data do Habite-se: 01/07/2015; Composição de Renda: Composição de renda Inicial do Devedor para pagamento do encargo mensal: Devedora: Raquel Bezerra de Vasconcelos - Comprovada: R\$0,00 - Não comprovada: R\$1.593,00; Para Cobertura do FGAB Devedora: Raquel Bezerra de Vasconcelos - Percentual: 100,00. **Constam do título outras cláusulas e condições.** O ITBI - O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ através do NR. ITBI: 1219/2015 imóvel: 651781 - Processo: 2015/30646, no valor de R\$1.375,09 no Banco Itaú, sobre o Valor Declarado de R\$125.000,00 em 08/12/2015. Foram apresentadas as seguintes certidões em nome dos vendedores: do Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ, de ônus reais expedida por esta Serventia; Certidão de Interdições, Tutelas e Curatelas expedidas pelo Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais 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 constam contra os mesmos. **O imóvel objeto deste é inscrito na municipalidade sob o nº 5.1.651781. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de Paulo Henrique Alvites de Pina ou CPF nº 025.068.137-48 até 14/12/2015 às 17:11:31h; Aldiceia Gomes da Silva ou CPF nº 008.505.757-61 até 14/12/2015 às 17:12:04h; Newton Custódio de Oliveira ou CPF nº 610.534.907-63 até 14/12/2015 às 17:12:53h e ao nome de Creonisia de Souza de Oliveira ou CPF nº 082.383.707-60 até 14/12/2015 às 17:13:47h, não foram encontrados registros de indisponibilidade de bens - Consultas números 0159715121434113; 0159715121408501; 0159715121456494 e 0159715121450477, 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 negativos como resultados, com os códigos HASH: 16e1.ecaf.0e00.289c.922d.2ab9.c56f.fe66.a665.3356 às 11:14:22h em 11/12/2015 ao nome de Paulo Henrique Alvites de Pina; HASH: 6811.a1e2.573f.5e1e.47f7.af48.c107.2943.53c2.8c9b às 11:14:57 em 11/12/2015 ao nome de Aldiceia Gomes da Silva; HASH: 913c.72b4.173b.c315.59a4.094d.7c2a.e884.0353.5832 às 12:33:07h em 21/12/2015 ao nome de Newton Custódio de Oliveira; e HASH: a969.18bc.153d.c3b8.1397.bb17.651b.273f.0f9e.40c9 às 12:34:04 em 21/12/2015 ao nome de Creonisia de Souza de Oliveira. Magé-RJ, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quinze (21/12/2015).  digitei, e eu, _____ Oficial, subscrevo.**

SELO ELETRÔNICO: EBIC08947.DQU

Continua as fls.: 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XYHS-UJHCW-KADA6-5FAAJ>

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: 15294 / CNM: 090183.2.0015294-91 / Recibo: 39480 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0015294-91



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 | L.º | FLS. | DATA |
|---------------|-----|------|------|
| 15.294 | | 002 | / / |

R-2/15.294 - Protocolo 1-F folha 287v sob o N.º de Ordem 12.671 em 09/12/2015 - **Alienação Fiduciária** - Por este Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do Artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380/64, em seu Item 13, consta a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - A Devedora aliena a CEF, 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 seu procurador Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade número 68385913 expedida pelo IFP/RJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 135/136 do Livro 2889 em 21/07/2011 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas 050/058 do Livro ST-P 287 em 02/08/2008, **15.294** no 22º Serviço Notarial do Rio de Janeiro/RJ doravante denominada simplesmente CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 216 Cocota-RJ. O imóvel objeto deste é inscrito na municipalidade sob o n.º 5.1.651781, Magé-RJ, aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quinze (21/12/2015). **15.294** digitei, e eu, _____ Oficial, subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: EBIC08948 OLO

Av.3 15.294, 16 de MARÇO de 2.026

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 632012/2025-CAIXA ECONOMICA FEDERAL de 29.09.2025, prenotado sob o nº 22.024 em 30.09.2025, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação da devedora/fiduciante, RAQUEL BEZERRA DE VASCONCELOS, qualificada no R-2, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-1/15.294, 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: Servidão Estrada de São Francisco, Nº 50, Lt. 21OF, DD 37,S. O Francisco- Magé/RJ, através do Intimador do Cartório do 3º Ofício de Magé-RJ - RTD, Joaquim Batagia Carvalho- Escrevente Autorizado - Matr. 94/5.528-CGJ/RJ, com a seguinte resposta da notificação, registro: 33.342, protocolo:45.019 "Certifico e dou fé, que conforme solicitado na Notificação, cujo objeto é o Registro acima mencionado, compareci no endereço indicado nos dias 02.10.2025 às 09:40h; 03.11.2025 às 17:25h e 06.11.2025 às 11:00h, sendo que não foi possível proceder a presente Notificação, à destinatária Raquel Bezerra de Vasconcelos, pois não estava em casa" e em virtude da não localização da mesma foram publicados editais através do site ONR, Publicação cadastrada no Portal de Editais, nºs: 836218, 836219 e 836220, última data de publicação dia 12.12.2025, não tendo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XYHS-JDHCW-KADA6-5FAAJ>



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: 15294 / CNM: 090183.2.0015294-91 / Recibo: 39480 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0015294-91

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. (PROCOLO nº 22.024, de 30 de setembro de 2.025, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFBO-98137-OTG). 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, ~~subcrevo~~.

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/ 15.294, 16 de MARÇO de 2.026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 27.01/2026, 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 consolidação R\$142.164,31 (cento e quarenta e dois mil, cento e sessenta e quatro reais e trinta e um centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia de controle 40/2026, processo: 706/2026, no valor de R\$2.838,65 sobre o valor declarado de R\$141.932,40 cujo recolhimento foi feito através da CEF em 22.01.2026 Foi feita consulta BIB nº 01597.26.03.16.56.747 e CNIB na forma da Lei. (PROCOLO nº 22.422 de 11 de fevereiro de 2026, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EFBO-98138-LUK).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, ~~subcrevo~~.

OFICIAL DE REGISTRO:

[assinatura]

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/XYHS-UDHCW-KADA6-5FAAJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

