

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: 15351 / CNM: 090183.2.0015351-17 / Recibo: 40521 / Data da Certidão: 01/07/2026.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA**, referente ao Recibo nº **40521/2026**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **15.351**, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades** que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, bem como a eventual existência de registro(s) de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, Mirella de Abreu da Silva - Escrevente autorizado, Matrícula nº 94/25565 -CGJ/RJ, procedi as buscas, digitei e assinei digitalmente.

Magé, 01 de julho de 2026

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

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

Custas da Certidão:

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



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDD 62891 CMA
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

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: 15351 / CNM: 090183.2.0015351-17 / Recibo: 40521 / Data da Certidão: 01/07/2026.

090183.2.0015351-17



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	15.351	L.º FICHA	FLS. 001	DATA	15 / 03 / 2016
---------------	--------	-----------	----------	------	----------------

Área Remanescente, objeto de desdobro do Lote 04 da Quadra 229 do Loteamento Jardim da Paz num lugar denominado "Mauá Praia Campo", situado em zona urbana do 5º Distrito de Magé-RJ, que mede: 14,00m de frente para a Rua "96"; 15,00m pelo lado direito confrontando com o lote 04-A; 15,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 03 e 14,00m na linha dos fundos confrontando com o lote 05; perfazendo a área de 210,00 M/2; com uma unidade residencial de pavimento térreo, composta de: 02 varandas, sala, 02 quartos, 01 banheiro e cozinha; casa de laje e telhas, piso de cerâmica; com a área construída de 58,12 M/2, situada na Rua "96", n.º 226, Jardim da Paz, Mauá, Magé-RJ; inscrita na municipalidade sob o n.º 5.1.516600, Registro anterior: Ficha 001 fls. 002 matrícula Av-4/14.855 em 19/11/2015. Proprietária: Neida da Silva Carcanho Galdinho. Eu, Neida da Silva Carcanho Galdinho, digitel, e, eu, Neida da Silva Carcanho Galdinho Oficial, subscrevi. Neida da Silva Carcanho Galdinho
Lena Maria Fofoloura da Silva
Cedente 94205-CGJERJ
Escriturante Autorizado
Serviço Notarial e Registral
do 1º Ofício de Magé/RJ

1.º Ofício de Magé/RJ
Luis Augusto da Silva Nascimento
Substituto Notário - Mat. 94203-CGJERJ

R-1/15.351 - Protocolo 1-F folha 300v sob o N.º de Ordem 12.856 em 08/03/2016 -
Vendedora: Neida da Silva Carcanho Galdino, brasileira, nascida em 10/04/1953, viúva, administradora, portadora da carteira de identidade número 084828904 expedida por Polícia Civil/RJ em 09/10/1990, inscrita no CPF/MF sob o número 845.422.927-20, residente e domiciliada na Rua Vinte e Três, Qd 51, Lt 5, Jardim da Paz - Mauá - Magé/RJ;
Compradora e Devedora Fiduciante: Isabel Cristina de Castro, brasileira, divorciada, nascida em 03/04/1966, administradora, portadora da carteira de identidade número 120621461, expedida pelo DETRAN/RJ em 14/11/2009, inscrita no CPF/MF número 026.941.597-10, residente e domiciliada na Rua Irineu Teophilo, 558, Ipiranga, Mauá, Magé-RJ; Credora Fiduciária - Caixa Econômica Federal - CEF - Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759 de 12/08/1969, 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 6838591-3, expedida pelo IFP/RJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 171 do livro 2931 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e subestabelecimento lavrado às folhas 012/017 do Livro 845 em 16/06/2015 no 15º Ofício do Rio de Janeiro-RJ, doravante denominada 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 Artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, Contrato de n.º 8.4444.1179369-2 datado de 24/02/2016 - 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

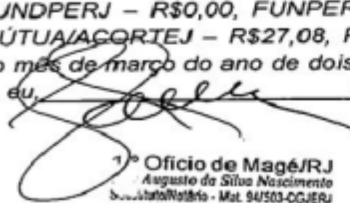
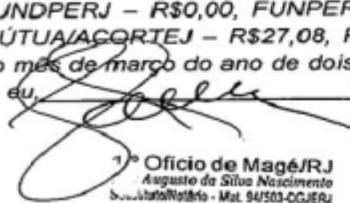
Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

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: 15351 / CNM: 090183.2.0015351-17 / Recibo: 40521 / Data da Certidão: 01/07/2026.

090183.2.0015351-17

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\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: **Financiamento concedido pela CAIXA:** R\$84.672,00; **Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento):** R\$20.328,00; **Recursos próprios:** R\$30.000,00; **Recursos da conta vinculada do FGTS:** R\$0,00; **Valor total da dívida (financiamento + despesas acessórias):** R\$84.672,00; **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$135.000,00; **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:** 4.5000% a.a. **efetiva:** 4.5939% a.a.; **Encargo Mensal Inicial:** **Prestação (a+i):** R\$429,02, **Taxa de Administração:** R\$0,00, **Seguros:** R\$41,19, **Total:** R\$470,21; **Vencimento do primeiro encargo:** 24/03/2016; **Reajuste dos encargos:** De acordo com 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\$1.488,23, **Diferencial na taxa de juros:** R\$14.511,77; **Data do Habite-se:** 15/10/2015; **Composição de Renda Inicial do Devedor para pagamento do encargo mensal:** **Devedora:** Isabel Cristina de Castro; **Comprovada:** R\$1.813,00, **Não comprovada:** R\$0,00; **Para Cobertura do FGHA:** **Devedora:** Isabel Cristina de Castro; **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: 156/2016 imóvel: 516600 - Processo: 2016/4698, no valor de R\$1.483,50 na CAIXA sobre o **Valor Declarado de R\$135.000,00** em 08/03/2016. Foram apresentadas as seguintes certidões em nome da outorgante vendedora 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 consta contra a mesma.** **O imóvel objeto deste é inscrito na municipalidade sob o nº 5.1516600. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de Neida da Silva Carcanho Galdino ou CPF nº 845.422.927-20 até 15/03/2016 às 10:19:50h não foram encontrados registro de indisponibilidade de bens - Consulta de número - 0159716031553175. 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, que deu negativo como resultado, com o código HASH: 01ac.bdde.73bf.52f8.5d82.2465.e1ec.6ded.7acf.7b4b às 15:41:55h em 14/03/2016 ao nome de Neida da Silva Carcanho Galdino. Registro anterior: Ficha 001 fls. 002 matrícula Av-4/14.855. em 19/11/2015. **CUSTAS:** Emolumentos - R\$699,90, FETJ - R\$0,00, FUNDPERJ - R\$0,00, FUNPERJ - R\$0,00, FUNARPEN - R\$0,00, PMCMV - R\$27,36, MÚTUA/ACORTEJ - R\$27,08, Prenot.: R\$9,06, Dist.: R\$26,94. Magé-RJ, aos quinze dias do mês de março do ano de dois mil e dezesseis (15/03/2016). Eu,  digitei, e, eu,  Oficial, subscrevo.**

Manoel Figueira da Silva
Cadastro 94705-CGJERJ
Escrivente Autorizado
SELO ELETRÔNICO: EBIC09837 MME

1º Ofício de Magé/RJ
Augusto da Silva Nascimento
Mat. 947503-CGJERJ

Continua na fls.: 002

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15351 / CNM: 090183.2.0015351-17 / Recibo: 40521 / Data da Certidão: 01/07/2026.

090183.2.0015351-17



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ

1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: **NELSON EDY CORTAZIO CORRÊA**

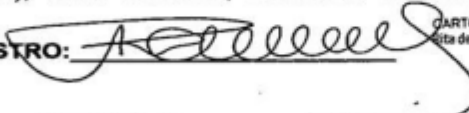
MATRÍCULA N.º 15.351	L.º	FLS. 002	DATA	I	I
R-2/15.351 – Protocolo 1-F folha 300v sob o N.º de Ordem 12.856 em 08/03/2016 –					
Alienação Fiduciária - Por este Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do Artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380/64, em seu item 13, consta 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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade número 6838591-3, expedida pelo IFP/RJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 171 do livro 2931 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado às folhas 012/017 do Livro 845 em 16/06/2015 no 15º Ofício do Rio de Janeiro-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 216 Cocota-RJ. CUSTAS: Emolumentos – R\$699,90, FETJ – R\$0,00, FUNDPERJ – R\$0,00, FUNPERJ – R\$0,00, FUNARPEN – R\$0,00, PMCMV – R\$0,00, MÚTUA/ACORTEJ – R\$0,00, Prenot.: R\$0,00, Dist.: R\$0,00. Magé-RJ, aos quinze dias do mês de março do ano de dois mil e dezesseis (15/03/2016). Eu, <u>Lena Maria Fontoura da Silva</u> , digitei, e, eu, <u>[Assinatura]</u> Oficial subscrevo.					
Lena Maria Fontoura da Silva Cadastro 94305-CGJERJ Escriturante Autorizada Serviço Notarial e Registral do 1.º Ofício de Mage/RJ			SELO ELETRÔNICO: EBIC09838 TRS 1.º Ofício de Mage/RJ Luiz Augusto da Silva Nascimento Substituto Notário - Matr. 941503-CGJERJ		
Av.3 / 15.351, em 19 de JUNHO de 2.026					
TÍTULO: INTIMAÇÃO					
Nos termos do Ofício nº 623905/2025-CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, de 29 de agosto de 2025, prenotado sob o nº 22.011 em 30 de setembro de 2025, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor/fiduciante ISABEL CRISTINA DE CASTRO, qualificado em R.1 acima, referente ao Contrato de Financiamento objeto do ato R.1 e R-2 acima, 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: 1) Rua Irineu Theophilo, nº 558, Jardim da paz, Magé/Rj – CEP: 25.926-897, 2) Rua 96, nº 226, QD 229, LT.4, Maua, Magé/RJ – CEP: 25.900-000, através do Intimador do Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Magé/RJ, Joaquim Batagia Carvalho, Escrevente autorizado - Matr. 94/5.528, Protocolo 45.007, Registro 33.330, com a seguinte informação: "Certifico e dou fé, que conforme solicitado na Notificação, cujo objeto é o Registro acima, compareci no 1º indicado nos dias <u>03.11.2025, às 16:15h, 06.11.2025 às 15:40h, 13.11.2025 às 15:55h</u> e no 2 endereço indicado nos dias <u>03.11.2025 às 13:55h, 06.11.2025 às 16:55h, 13.11.2025 às 17:00h</u> , sendo que em nenhuma das vezes obtive					
CONTINUA NO VERSO					

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15351 / CNM: 090183.2.0015351-17 / Recibo: 40521 / Data da Certidão: 01/07/2026.

090183.2.0015351-17

êxito em localizar os destinatários da notificação. Desta feita, nos termos da **presunção** constante no Art.26, §4º combinado com o §4º-B do mesmo artigo, certifico que a destinatária **ISABEL CRISTINA DE CASTRO** encontram-se em **LOCAL IGNORADO.**", e em virtude da não localização do mesmo foi publicado edital através do site ONR, Publicação cadastrada no Portal de Editais nº 889224, 889225, 889226, data da última publicação em 24.02.2026, 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 22.011, de 30 de SETEMBRO de 2.025, deste Serviço).** **(SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFDD-62720-YUW).** Eu,  (Mirella de Abreu da Silva), Matr. 94/25565, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr. 94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO: 

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

R.4 / 15.351, em 01 de JULHO de 2.026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 23.06.2026, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** na pessoa da credora/fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, qualificada em R.1, pelo valor da consolidação R\$ 147.424,77 (cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e setenta e sete centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido em 16.06.2026, por intermédio da Guia de Controle nº 450/2026 (Processo ADM nº 13765/2026), no valor de R\$ 2.948,50, sobre a base de cálculo de R\$ 147.424,77, cujo recolhimento foi feito através da Caixa Econômica Federal. Foram feitas consultas BIB nº 01597.26.07.01.06.154 e CNIB na forma da Lei. **(PROTOCOLO nº 22.784, de 24 de junho de 2026, deste Serviço).** **(SELO ELETRONICO NÚMERO: EFDD-62882-JZH).** Eu,  (Mirella de Abreu da Silva), Matr. 94/25565, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr.94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO: 

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