



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: 15833 / CNM: 090183.2.0015833-26 / Recibo: 39022 / Data da Certidão: 30/12/2025.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA**, referente ao Recibo nº **39.022/2025**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **15.833**, 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, **30 de dezembro de 2025**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://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 55193 XMS**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJBSB-LDRPG-B5EC9-PGU2S>



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: 15833 / CNM: 090183.2.0015833-26 / Recibo: 39022 / Data da Certidão: 30/12/2025.

090183.2.0015833-26



**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 15.833	L.º FICHA	FLS. 001	DATA 28 / 08 / 2018
----------------------	-----------	----------	---------------------

**Fração - Casa 01 nº 276 no condomínio Residencial denominado "Jardim da Paz II" situada na Rua 02, Lote 10 Quadra 10 Loteamento Jardim da Paz, zona urbana do 5º distrito de Magé-RJ que possui a área construída de 55,36 m2; área livre de 100,64m2, tendo participação no condomínio de 156,00m2; e fração ideal de 43,33/100 da totalidade do terreno que mede: 9,10m de frente para Rua 02; 9,10m de largura nos fundos limitando-se com a Fração Casa 02 nº 276; 17,00m limitando-se pelo lado esquerdo com o lote 09; 17,00m pelo lado direito limitando-se com a área de uso comum; perfazendo uma área superficial de 156,00m2, assim descrita e caracterizada: varanda, sala, circulação, 02 quartos, cozinha, 01 banheiro social, coberta de laje e telhas, piso de cerâmica, inscrita na municipalidade sob o nº 5.1.657317. Conforme Certidão de Habite-se nº 052/2018, Processo Administrativo nº 12.446/2018, expedida pela Prefeitura Municipal de Magé em 09/08/2018, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo Gustavo Menezes Morgado, Matrícula 358944. Proprietária: APS Santos - Construtora e reformas, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 29.859.842/0001-85. Registros anteriores: Ficha 001 fl. 006v matrícula R-7/15.671 em 28/08/2018 e Livro 3-Auxiliar-A fl. 16 sob o nº 265 datado de 28/08/2018. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro 94/9.164, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

Mônica Leitão Sossela Borges  
Escrevente  
Cadastro nº 94/9.164

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

Av-1/15.833 - Protocolo 1-G fl. 130 sob o Nº de Ordem 14.843 em 15/08/2018 - **ABERTURA DE MATRÍCULA** - A requerimento da Empresa APS Santos - Construtora e reformas, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 29.859.842/0001-85, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.1.0581032-8, Protocolo na Jucerja nº 00-2018/044071-3 em 05/03/2018, estabelecida na Avenida Roberto Silveira, Lote 04 da Quadra 18, Praia do Imperador, Praia de Mauá, Magé, Rio de Janeiro, neste ato representada por seu sócio Adriano Phylipe Sanches Santos, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 00029529808 CNH expedida pelo Detran-RJ em 15/08/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 024.539.817-14, residente na Rua José Inaldo nº 239, Praia do Imperador, Praia de Mauá, Magé, RJ; e tendo por supedâneo o Artigo nº167 da Lei Federal nº 6.015/73 é feito a **ABERTURA DA MATRÍCULA do lote sobredito em favor do requerente APS Santos - Construtora e reformas**. Emolumentos: R\$108,24. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$21,64. Taxa da Lei 4664/05: R\$5,41. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$5,41. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,32. Taxa da Lei 6370/12: R\$1,95. Lei Estadual nº6.370/2012(ISS): R\$2,16. Prenotação: R\$29,18. Magé/RJ, aos vinte e oito dias do mês de agosto do ano dois mil e dezoito (28/08/2018). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro 94/9.164, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

**SELO ELETRÔNICO: ECQR69533 ADT**

Mônica Leitão Sossela Borges  
Escrevente  
Cadastro nº 94/9.164

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

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJBSB-LDRPG-B5EC9-PGU2S>



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: 15833 / CNM: 090183.2.0015833-26 / Recibo: 39022 / Data da Certidão: 30/12/2025.

090183.2.0015833-26

**R-2/15.833 - Protocolo 1-G folha 205v sob o N° de Ordem 15.806 em 18/09/2019 – Vendedora: A P S Santos Construtora e Reformas, inscrita no CNPJ sob o nº 29.859.842/0001-85, situada na Avenida Roberto Silveira, 4 Lt 04 Quadra 18, Praia da Esperança, Praia de Mauá, Magé, Rio de Janeiro, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o NIRE 3310581032-8, em sessão de 06/03/2018, neste ato representada pelo sócio Adriano Phylipe Sanches Santos, brasileiro, solteiro, administrador, nascido em 06/05/1972, portador da carteira nacional de habilitação número 00029529808 expedida pelo Detran/RJ em 15/08/2017, inscrito no CPF/MF sob o número 024.539.817-14, residente na Rua Escritor Rodrigo Melo Franco, 160 apto 801, Bloco 3 – Camorim – Rio de Janeiro e como **Comprador e Devedor Fiduciante: Wesley Mota Santos**, brasileiro, nascido em 20/08/1985, ajudante, portador da carteira nacional de habilitação número 06632623556 expedida pelo DETRAN/RJ em 21/11/2017, inscrito no CPF/MF sob o número 104.556.687/01, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com Cintia Campos da Motta, brasileira, nascida em 01/12/1982, auxiliar de cozinha, portadora da carteira de identidade número 200748184 expedida pelo DETRAN/RJ em 16/08/2016, inscrita no CPF/MF sob o número 097.609.557/25, residentes e domiciliados na Rua Nove, 690 – Praia da Esperança – Mauá – Magé/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 Camila Rodrigues de Oliveira Dias, brasileira, casada, economiária, matrícula 126675-7, portador da carteira nacional de habilitação número pedida pelo DETRAN/ES em 20/12/2013, inscrito no CPF sob o número 087.638.927-23, conforme procuração lavrada às folhas 013 do Livro 3217-P em 11/08/2016 no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF, atualizada pela certidão de 17/07/207 e substabelecimento de substabelecimento bastante que faz Roberto Carlos Ceratto lavrado à folha 076 do Livro 3253-P em 24/03/2017 2º Ofício de Notas de Brasília/DF; substabelecimento de substabelecimento de procuração pública bastante que faz José Domingos Corrêa Martins, lavrado às folhas 098/102 do Livro 191 em 18/04/2017 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias/RJ e substabelecimento de procuração pública bastante que faz Ana Ita dos Santos de Souza, lavrado às folhas 131/132 do Livro 202 em 05/07/2019 no 3º Ofício de Notas de Duque de Caxias/RJ, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 2335 – Jardim Primavera-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-CCFGT/PMCMV-SFH, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/64. Contrato de nº 8.4444.2166943-9 datada de 16/09/2019. **Condições do Financiamento:** Modalidade: Aquisição de imóvel residencial; Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: TR TP – Tabela Price - Valor da Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$117.214,56. Desconto concedido pelo FGTS (complemento): R\$15.006,00. Recursos próprios: R\$17.779,44. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Valor de Financiamento para despesas acessórias: (custas cartorárias: Registro e ITBI): R\$0,00. Valor Total da Dívida (financiamento + despesas acessórias): R\$117.214,56. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$165.000,00; Prazo total (meses): 360 meses; 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\$629,23. Taxa de Administração: R\$0,00; Seguros: R\$39,16. Total: R\$668,39. **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:** 16/10/2019. **Reajuste dos encargos:** De acordo com item 4; Forma de Pagamento na data da contratação: Débito em conta; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa**

continua na folha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJBSB-LDRPG-B5EC9-PGU2S>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: 15833 / CNM: 090183.2.0015833-26 / Recibo: 39022 / Data da Certidão: 30/12/2025.

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

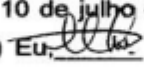
matrícula  
**15.833**

ficha  
**03**

090183.2.0015833-26



CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 09 018-3

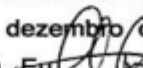
07.08.2025 às 15:55h, após tomar conhecimento do seu conteúdo, recebeu e recusou-se a assinar a referida, ficando a notificada expressamente ciente de seu teor, e informou que não residem mais no primeiro endereço". Em virtude da não aceitação da notificação de um devedor e da não localização do outro, foram publicados editais através do site ONR, Publicações cadastradas no Portal de Editais, n.ºs: 785216, 785217, 785218 (devedora Cíntia Campos da Motta) data da última publicação: 14.10.2025 e Editais n.ºs: 785219, 785220, 785221(devedor Wesley Mota Santos) data da última publicação:14.10.2025, sem êxito, e ainda não compareceram os devedores fiduciários à esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina à Lei antes mencionada. (PROCOLO n.º 21.812 de 10 de julho de 2.025, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EEZO-55191-PZF) Eu,  (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (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.5 / 15.833, em 30 de DEZEMBRO de 2.025.**

**TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Nos termos do requerimento de 02.12.2025, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE na pessoa da credora/fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, qualificada no R-2, valor da consolidação R\$174.615,50 (cento e setenta e quatro mil, seiscentos e quinze reais e cinquenta centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle processo: 549640/2025, no valor de R\$3.480,24, sobre o valor declarado de R\$174.012,20, cujo recolhimento foi feito através da CEF em 26.11.2025. Foi feita consulta BIB nº 01597.25.12.30.31.838 e CNIB na forma da Lei. (PROCOLO n.º 22.258 de 15 de dezembro de 2025, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EEZO-55192-TIR). Eu,  (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJBSB-LDRPG-B5EC9-PGU2S>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

