



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: 16356 / CNM: 090183.2.0016356-09 / Recibo: 39486 / Data da Certidão: 16/03/2026.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA**, referente ao Recibo nº **39.486/2026**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **16.356**, 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 98159 TXX
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/QJUW7-63CZ5-MPALM-NQABY>



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: 16356 / CNM: 090183.2.0016356-09 / Recibo: 39486 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0016356-09

R-2/16.356 – Protocolo 1-H folha 67v sob o N° de Ordem 18.085 em 11/04/2022 – Vendedora: CONSTRULAR - CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ/MF nº34.824.633/0001-36, com sede na Rua Juscelino Kubitschek nº227 - Jardim da Paz, 5º Distrito deste Município de Magé-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCAERJ registrada sob o NIRE nº 336.0089876-5, neste ato representada por Cláudia Regina da Silva, brasileira, nascida em 26/02/1969, empresária, solteira, portadora da carteira de identidade número 0205185135 expedida por Secretaria de Segurança Pública/RJ em 02/01/2001, inscrita no CPF/MF sob o número 033.132.897-62, residente e domiciliada na Travessa Frederico Guilhermé Karl nº167 E – Chácara Flora – Petrópolis-RJ; Compradora e Devedora Fiduciante: Izabelly Kristal Theophilo de Araújo, brasileira, nascida em 18/10/2001, artesã, portadora da carteira de identidade nº 31.578.100-5 expedida em 28/01/2021 pelo DETRAN/RJ e do CPF nº 194.592.677-50, solteira, residente e domiciliada na Rua Maestro Pedro Kalil, 120, Ipiranga, Magé-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 Fabio José Alves Moraes, brasileiro, casado, economiário, portador da CNH número 02725393706 expedida pelo DETRAN/RJ em 14/03/2018, inscrito no CPF/MF sob o número 089.998.417-74, conforme procuração lavrada às folhas 055/056 do livro 3482-P em 17/06/2021 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas 041/055 do livro P 051 em 06/09/2021 no 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ e substabelecimento lavrado às folhas 127/132 do Livro P-51 em 25/10/2021 no 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ. Agência responsável pelo contrato: 3073 – Torre Almirante-RJ; Título: Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, Contrato de nº 8.4444.2677914-3 datado de 30/03/2022; Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: FGTS; Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo; 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\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$166.400,00; Recursos Próprios: R\$48.600,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$166.400,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$208.000,00; Prazo total: 360 meses; Amortização: 360 meses; Taxa de Juros: Taxa de balcão: Nominal: 7.6600, Efetiva: 7.9347; Encargo Mensal Inicial: Taxa de juros de balcão: Prestação (a+j): R\$1.181,77, Prêmios de Seguros: R\$24,60, Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA: R\$25,00; TOTAL: R\$1.231,37; Vencimento do primeiro encargo mensal: 21/04/2022; Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento dos Encargos Mensais: Boleto de cobrança; Composição de Renda: Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedora: Izabelly Kristal Theophilo de Araújo, Renda: R\$5.974,18, 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 consta; Certidão expedida pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada consta contra a mesma; Certidões de feitos Trabalhistas, Ações e Execuções e Receita Federal onde também nada consta contra a mesma; e as Certidões de ônus Reais, ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, onde também nada consta. O ITBI – Imposto de transmissão sobre bens imóveis foi recolhido através da guia nº de controle nº 266/2022 no valor de R\$1.876,38 com valor da base de cálculo de R\$215.000,00 pago pelo aplicativo da CAIXA (online) em 06/04/2022 – operação: 00490543 chave de segurança: F4CS9X8E0K8PG4S4. Inscrição municipal sob o nº 660833. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de "Constrular Construtora Eireli" ou CNPJ nº 34.824.633/0001-36 e sua sócia "Claudia Regina da Silva" ou CPF nº 033.132.897-62, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consultas

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJUW7-63CZ5-MPALM-NQABY>



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: 16356 / CNM: 090183.2.0016356-09 / Recibo: 39486 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0016356-09

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 FICHA	FLS.	DATA
16.356	002	002	xx / xx / xxx

de números 0159722050332941 e 0159722050346969. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidades de Bens na forma de relatório em nome da vendedora e sua sócia no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento n.º39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deram negativos como resultados, com os códigos HASH: d925.d4ef.284b.45fe.c4e3.09c9.0195.7e78.8395.cfb9 em 03/05/2022 ao nome de Constrular Construtora Eireli; e HASH: 9ea5.e78d.5c94.cf99.6024.88c1.d289.1e66.8700.5b90 em 03/05/2022 ao nome de Claudia Regina da Silva. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-1/16.356 em 31/08/2021. Emolumentos: R\$1.024,73; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$20,06; ISS: R\$20,49; Prenotação: R\$13,66; Distribuição: R\$38,09; Indisponibilidade: R\$53,02. Magé-RJ, aos quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois (04/05/2022). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges Escrevente, Cadastro nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

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-CGJ/RJ

SELO ELETRÔNICO: EECV30690 DZ

R-3/16.356 - Protocolo 1-H folha 67v sob o N.º de Ordem 18.085 em 11/04/2022 - Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4.380/1964, em seu Item 11, consta **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - A Devedora 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 Fabio José Alves Moraes, brasileiro, casado, economiário, portador da CNH número 02725393706 expedida pelo DETRAN/RJ em 14/03/2018, inscrito no CPF/MF sob o número 089.998.417-74, conforme procuração lavrada às folhas 055/056 do livro 3482-P em 17/06/2021 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas as folhas 041/055 do livro P 051 em 06/09/2021 no 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ e substabelecimento lavrado às folhas 127/132 do Livro P-51 em 25/10/2021 no 26º Ofício de Notas do Rio e Janeiro-RJ. Agência responsável pelo contrato: 3073 - Torre Almirante-RJ. Inscrição municipal sob o nº 660833. Emolumentos: R\$1.024,73; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$20,06; ISS: R\$20,49. Magé-RJ, aos quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois (04/05/2022). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges Escrevente, Cadastro nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

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-CGJ/RJ

SELO ELETRÔNICO: EECV30691 GW

Av.4 / 16.356, 16 de MARÇO de 2.026

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 592381/2025-CAIXA ECONOMICA FEDERAL de 23.05.2025, prenotado sob o nº 21.706 em 23.05.2025, hoje arquivado, formulado pelo Agente

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJUW7-63CZ5-MPALM-NQABY>

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: 16356 / CNM: 090183.2.0016356-09 / Recibo: 39486 / Data da Certidão: 16/03/2026.

090183.2.0016356-09

Fiduciário, CAIXA EÇONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação da devedora/fiduciante, IZABELLY KRISTAL THEOPHILO DE ARAÚJO, qualificada no R-2, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-1/16.356, 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 Onze nº430, Casa D -Baia, Bairro D PA , Magé/RJ- CEP,25.928-080 e 2) Rua Maestro Pedro Kalil nº 120, Ipiranga- Magé/RJ- CEP: 25.926-864, através do Intimador do Cartório do 3º Ofício de Magé-RJ – RTD, Joaquim Bataglia Carvalho- Escrevente Autorizado - Matr. 94/5.528-CGJ/RJ, com a seguinte resposta das notificações, registro: 31.160, protocolo:44.838 "Certifico e dou fé, que a presente Notificação, cujo objeto é o Registro acima mencionado, compareci no 2 endereço indicado no dia 03.07.2025 às 14:00h, e no 1 endereço no dia 10.07.2025 às 14:35h e notifiquei a destinatária IZABELLY KRISTAL THEOPHILO DE ARAUJO, após tomar conhecimento do seu conteúdo, recebeu e recusou-se a assinar a referida, ficando a notificada expressamente ciente de seu inteiro teor," 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. (PROCOLO nº 21.706, de 35 de maio de 2.025, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFBO-98139-EMI). Eu, Mirella de Abreu da Silva (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, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO:

[Handwritten signature]
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MAGÉ
Rua de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

R.5 / 16.356, 16 de MARÇO de 2.026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 10/02/2026, 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\$219.268,05 (duzentos e dezenove mil, duzentos e sessenta e oito reais e cinco centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia de controle 80/2026, processo: 2376/2026, no valor de R\$4.385,38, sobre o valor declarado de R\$219.268,95 cujo recolhimento foi feito através da CEF em 06.02.2026 Foi feita consulta BIB nº 01597.26.03.16.20.299 e CNIB na forma da Lei. (PROCOLO nº 22.426 de 12 de fevereiro de 2026, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EFBO-98140-GFE). Eu, Mirella de Abreu da Silva (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, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO:

[Handwritten signature]
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MAGÉ
Rua 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/QJUW7-63CZ5-MPALM-NQABY>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

