



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: 16642 / CNM: 090183.2.0016642-24 / Recibo: 39104 / Data da Certidão: 02/01/2026.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA**, referente ao Recibo nº **39..104/2025** que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **16.642**, 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, **02 de janeiro 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: 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 55221 RCG
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/ZZ4QL-CPLJM-BNG26-Q8748>



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: 16642 / CNM: 090183.2.0016642-24 / Recibo: 39104 / Data da Certidão: 02/01/2026.

090183.2.0016642-24

FICHA 001



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 16.642	L.º FICHA	FLS. 001	DATA 27 / 01 / 2023.
----------------------	-----------	----------	----------------------

Imóvel residencial, designado pela unidade autônoma - Casa 3 do Condomínio "Residencial Olá Mauá" localizada na Rua Dona Maria nº 12, Mauá, zona urbana do 5º Distrito de Magé-RJ; com a área A SER CONSTRUÍDA de 53,48 metros quadrados, com direito a uma área livre de uso exclusivo medindo 71,52 metros quadrados, assim distribuída: Pavimento Térreo composto de: sala, circulação, dois quartos, cozinha, 01 banheiro e área de serviço. Utilização exclusiva da unidade: 10,00 metros de frente para servidão interna do condomínio; 10,00 metros de fundos para o lote 5 da quadra 1; 12,50 metros pelo lado direito para a casa 2; 12,50 metros pelo lado esquerdo para a casa 4, totalizando uma área privativa de 125,00 metros quadrados, com a fração ideal de 12,50% do respectivo terreno em que esta edificada, constituído de Fração 3 do Lote 3-A da Quadra 1 do Loteamento denominado "Jardim das Palmeiras", Zona Urbana do 5º Distrito de Magé-RJ, que assim se descreve e caracteriza, medindo: 30 metros de frente para Rua Dona Maria; 30 metros na linha dos fundos para os lotes 1, 19 e 20; medindo 40 metros para o lado esquerdo confrontando com o lote 2 e 40,00 metros pelo lado direito confrontando com o lote 5; com área total de 1.200 m². Proprietária: SPE Olá Mauá Ltda, sociedade empresarial de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº44.102.825/0001-92. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta - Matrícula nº 94/9.164-CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

Av-1/16.642 - Protocolo 1-H fl. 120v sob o N.º de Ordem 18.992 em 13/01/2022 - OBRA PROJETADA - Procedem-se a presente averbação para constar que de acordo com o § 2º do Artigo 661 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, trata-se de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Isento. Magé-RJ, aos vinte e sete dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três (27/01/2023). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta - Matrícula nº 94/9.164-CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

Av-2/16.642 - Protocolo 1-H fl. 190v sob o N.º de Ordem 20.381 em 08/01/2024 - HABITE-SE - Procedem-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 08/01/2024 pela proprietária Empresa SPE Olá Mauá Ltda, sociedade empresarial de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº44.102.825/0001-92, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 332.1162380-3 com sede e foro na Rua Dona Maria, s/nº - Jardim das Palmeiras - CEP:25270-020 em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé-RJ; neste ato representada pelo sócio Fabrício Ferreira Lima, brasileiro, casado, empresário, nascido em 15/04/1986, portador da carteira nacional de habilitação nº04228337905-CNH/DETRAN/DIC/RJ expedida em 16/09/2022, inscrito no CPF/MF sob o nº117.143.297-63, com endereço eletrônico fabricio@faplan.com.br, residente e domiciliado na Rua Dezessete, Lote 11 - Quadra 31 - Jardim Rotsem - Duque de Caxias/RJ-CEP:25270-020; para fazer constar o habite-se da Casa 03 localizada na Rua Dona Maria nº 12, assim descrita e caracterizada: constituída de: sala, circulação, 01 banheiro, 02 quartos, cozinha e

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZZ4QL-CPLJM-BNG26-Q8748

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

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: 16642 / CNM: 090183.2.0016642-24 / Recibo: 39104 / Data da Certidão: 02/01/2026.

090183.2.0016642-24

área de serviço; perfazendo uma área construída de 53,48M²; em perfeitas condições de funcionamento as suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias - do respectivo terreno denominado como Lote 3-A Quadra 01 Loteamento Jardim das Palmeiras. Inscrição municipal nº 666491. Tudo conforme Certidão de Habite-se nº 084/2023 expedida pela Prefeitura Municipal de Magé-RJ em 21/12/2023 – Processo 21.007/23 devidamente assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo Sr. Marcus Vinicius Martinho Pencai – Matrícula nº 361339, que fica arquivado nestas Notas. Valor declarado para construção: R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$367,47. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$73,49. Taxa da Lei 4664/05: R\$18,37. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$18,37. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$14,69. Taxa da Lei 6370/12: R\$7,34. ISS: R\$7,34. Selo: R\$2,59. Taxa de Prenotação (Tab.05 – OBS.:6): R\$42,77. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (16/01/2024). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta – Matrícula nº 94/9.164-CGJ/RJ, 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

Substituta

Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ

1º Ofício de Magé/RJ

Luiz Augusto da Silva Nascimento

Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ

SELO ELETRÔNICO: EEQZ10958 BNG

R.3/ 16.642, em 18 de FEVEREIRO de 2.025.

TÍTULO: COMPRA E VENDA

De conformidade com o Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel, Residencial, Mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, Contrato nº 8.4444.3698738-5, firmado em 23 de Janeiro de 2025, a proprietária acima qualificada transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula por VENDA para ALAN DA SILVA DANTAS, brasileiro, nascido em 05.03.1988, filho de Adão Alves Dantas e Sebastiana Constant da Silva, vendedor, solteiro, que declara não possuir união estável, portador da carteira de identidade nº 239532450, expedida pelo DETRAN/RJ, em 10.05.2023, inscrito no CPF sob o nº 135.997.737-69, e-mail: alandantas2020@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Dom João Braga, nº 652, Alto da Serra, Petrópolis/RJ; pelo valor de **R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)**. As Certidões foram apresentadas e ficam arquivadas nos termos da legislação civil em vigor. Foram emitidas as consultas BIB nº 01597.25.02.18.24.072 e CNIB na forma da Lei. O imposto de transmissão (ITBI) incidente sobre a presente transação foi recolhido em 06.02.2025, por intermédio da Guia de Controle nº 136/2025 (Processo ADM nº 3002/2025), no valor de **R\$ 1.800,00**, sobre a avaliação fiscal de **R\$ 225.000,00**, cujo recolhimento foi feito através do Banco Itaú. (PROCOLO nº 21.503, de 14 de Fevereiro de 2025, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EEWC-03657-DQV) Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, (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:

[Assinatura]

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

R.4/ 16.642, em 18 de FEVEREIRO de 2.025.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZZ4QL-CPLJM-BNG26-Q8748>

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: 16642 / CNM: 090183.2.0016642-24 / Recibo: 39104 / Data da Certidão: 02/01/2026.


**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula
16.642

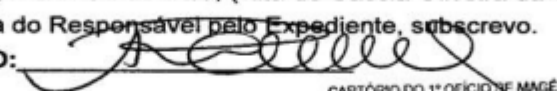
ficha
02

090183.2.0016642-24



De conformidade com o Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, de Venda e Compra de Imóvel, Residencial, Mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, Contrato nº 8.4444.3698738-5, firmado em 23 de Janeiro de 2025, o proprietário qualificado em R.2 acima, **ALIENA FIDUCIARIAMENTE**, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto da presente matrícula à **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 nº 00.360.305/0001-04, para garantia da seguinte dívida: **DEVEDOR FIDUCIANTE: ALAN DA SILVA DANTAS**, já qualificado acima. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, qualificada acima. **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais). **PRAZO DE PAGAMENTO: 420 meses; TAXA DE JUROS CONTRATADA: Nominal %(a.a) 8.1600, Efetiva %(a.a) 8.4722; Nominal e Efetiva %(a.m) 0.6800. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais). O devedor aliena fiduciariamente à CAIXA, o imóvel objeto deste instrumento, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei nº 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. É assegurado ao Devedor adimplente a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado. Fica fazendo parte integrante do presente registro as demais cláusulas e condições constantes no título. **(PROTOCOLO nº 21.503, de 14 de Fevereiro de 2.025, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EECW-03659-YTE). 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 MAGE
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

Av. 5 / 16.642, em 02 de JANEIRO de 2.02:6

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 604784/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL em 30.06.2025, prenotado sob o nº 21.809 em 09.07.2025, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor/fiduciante, Alan da Silva Dantas, qualificados no R-3, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-3/16.642 para o vencimento das obrigações contratuais ali especificadas na forma do disposto no art. 26 da Lei 9.514/97, parágrafo 1º ao 7º,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZZ4QL-CPLJM-BNG26-Q8748>

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

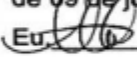
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16642 / CNM: 090183.2.0016642-24 / Recibo: 39104 / Data da Certidão: 02/01/2026.

matrícula	ficha
16.642	02v

090183.2.0016642-24

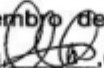
tendo sido a intimação encaminhada para o endereço: Rua Dona Maria NR 12, Casa 03, Jardim D Palm – Magé/RJ- CEP:25.927-284, através do Intimador do Registro de Títulos e Documento – Cartório 3º Ofício de Magé-RJ, CEP. 25.927-288, pelo Escrevente autorizado Joaquim Bataglia Carvalho - Matr. 94/5.528-CGJ/RJ, certificando o seguinte: "Certifico e dou fé, que conforme solicitado na Notificação, cujo objeto é o Registro acima, compareci no endereço indicado nos dias 24.07.2025 às 15:50h, 14.08.2025 às 13:24h e 21.08.2025 às 14:50h, sendo que não foi possível proceder a presente Notificação, ao destinatário Alan da Silva Dantas, pois não estava em casa". Em virtude da não localização do devedor, foram publicados editais através do site ONR, Publicações cadastradas no Portal de Editais, n.ºs: 804565, 804566, 804567, data da última publicação: 04.11.2025, sem êxito, e ainda não compareceu o devedor fiduciante 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 21.809 de 09 de julho 2.025, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EEZO-55219-NJG). 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 MAGE
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

R.6/ 16.642, em 02 de JANEIRO de 2.026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 19.12.2025, 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\$228.276,50 (duzentos e vinte e oito mil, duzentos e setenta e seis 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: 549683/2025, no valor de R\$4.565,53, sobre o valor declarado de R\$228.276,50, cujo recolhimento foi feito através da CEF em 15.12.2025. Foi feita consulta BIB nº 01597.26.01.02.02.356 e CNIB na forma da Lei. (PROTOCOLO nº 22.292 de 26 de dezembro de 2025, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EEZO-55201-BGA) 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 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/ZZ4QL-CPLJM-BNG26-Q8748>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

