



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: 16647 / CNM: 090183.2.0016647-09 / Recibo: 40855 / Data da Certidão: 05/08/2026.

CERTIFICO, a pedido de **JULIANA GOMES FRANZE**, referente ao Recibo nº **40.855/2026**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **16.647**, 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, **05 de agosto 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\$ 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 | lss: R\$ 2,48 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,36.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDD 63555 CCU
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DVBK-HXJH8-5Z5E7-PHFG8>



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: 16647 / CNM: 090183.2.0016647-09 / Recibo: 40855 / Data da Certidão: 05/08/2026.

090183.2.0016647-09



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 16.647	L.º FICHA	FLS. 001	DATA 27 / 01 / 2023.
Imóvel residencial, designado pela unidade autônoma - Casa 8 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 2 da quadra 1; 12,50 metros pelo lado direito para a casa 7; 12,50 metros pelo lado esquerdo para a Rua Dona Maria; 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 8 do Lote 3-A da Quadra A 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 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, <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u>, Substituta - Matrícula nº 94/9.164-CGJ/RJ, digital, e, eu, <u>Luiz Augusto da Silva Nascimento</u>, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi. <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u> 1.º Ofício de Magé/RJ <u>Luiz Augusto da Silva Nascimento</u> Av-1/16.647 - Protocolo 1-H fl. 120v sob o Nº de Ordem 18.092 em 12/01/2022 - OBRA PROJETADA - Procede-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, <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u>, Escrevente - Cadastro 94/9.164-CGJ/RJ, digital, e, eu, <u>Luiz Augusto da Silva Nascimento</u>, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi. <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u> 1.º Ofício de Magé/RJ <u>Luiz Augusto da Silva Nascimento</u> Av-2/16.647 - Protocolo 1-H fl. 177v sob o Nº de Ordem 20.098 em 19/10/2023 - HABITE-SE - Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datada de 17/10/2023 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 fabricao@faplan.com.br, residente e domiciliado na Rua Dezessete, Lote 11 - Quadra 31 - Jardim Rotsem - Duque de Caxias/RJ-CEP:25270-020; na qualidade de senhora e legítima possuidora do imóvel constituído de Lote de Terreno nº3A (três - A) da Quadra nº01 (um) do Loteamento Jardim das Palmeiras em zona urbana de			

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DVBK-HXJH8-5Z5E7-PHFG8>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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: 16647 / CNM: 090183.2.0016647-09 / Recibo: 40855 / Data da Certidão: 05/08/2026.

090183.2.0016647-09

Guia de Pacobaíba no 5º Distrito de Magé-RJ, com suas respectivas frações ideais; para fazer constar o **habite-se da construção da Casa 08, casa essa situada na Rua Dona Maria nº 12** constituída de pavimento térreo, assim descrita e caracterizada: sala, circulação, 02 quartos, 01 banheiro, cozinha e área de serviço, com a área construída de 53,48M/2, revestida com piso de cerâmica, coberta de laje e telhas, devidamente inscrita na municipalidade sob o nº 666221. Com suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeitas condições de funcionamento. Tudo conforme Certidão de Habite-se Parcial Nº 070/2023, Processo nº 21.005/23 expedida em 09/10/2023 pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo da Prefeitura de Magé e devidamente assinada pelo Secretário Sr. Marcus Vinicius Martinho Pencar, matrícula 361339, que fica arquivada nesta Serventia. Valor declarado: R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) para cada construção. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$350,92. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$70,18. Taxa da Lei 4664/05: R\$17,54. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$17,54. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$14,03. Taxa da Lei 6370/12: R\$7,01. ISS: R\$7,01. Selo: R\$2,48. Taxa de Prenotação (Tab.05 - OBS.:6): R\$40,86. Magé-RJ, aos vinte e nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e três (29/11/2023). 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-CGJ/RJ, subscrevi.

SELO ELETRÔNICO: EEOU43041 AZR

Mônica Leitão Sossela Borges
Substituta
Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ

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

R-3/16.647 - Protocolo 1-H, folha 194 sob o nº de Ordem 20.441 em 31/01/2024.
Vendedor: SPE Olá Mauá Ltda, sociedade empresarial de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº44.102.825/0001-92, email: contato@faplan.com.br, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 332.1162380-3, situada na Rua Dona Maria, s/nº - Lotes 3 e 4 da Quadra 1 - Ipiranga - Mauá- Magé-RJ, representada pelo sócio Fabrício Ferreira Lima, brasileiro, casado, empresário, nascido em 15/04/1986, filho de Laura Aparecida Alves Ferreira e de Dirceu Andrade Lima, portador da carteira de identidade número 20702083-5 expedida pelo DETRAN/RJ em 19/12/2018, inscrito no CPF/MF sob o número 117.143.297/63, com endereço eletrônico fabricio@faplan.com.br, residente e domiciliado na Rua Dezessete, Lote 11 - Quadra 31 - Casa 1- Jardim Rotsen - Duque de Caxias/RJ. **Compradora e Devedora fiduciante: Ana Carolina Moraes da Silva**, brasileira, nascida em 05/12/2005, estagiária, solteira e declarou não viver em união estável, filha de Cirlene Souza de Moraes Gabriel da Costa e de João Carlos Simplicio da Silva, portadora da carteira de identidade número 30432081-5 expedida pelo DETRAN/RJ em 12/09/2013, inscrita no CPF/MF sob o número 220.824.157/67, residente e domiciliada na Rua Dona Maria, 12 - Casa 8 - Ipiranga - Mauá - 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, alterado pelo Decreto-Lei 1259/1973, 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 Jean Paulo Silva Teixeira da Costa, brasileiro, divorciado, economista, gerente carteira PF, matrícula nº 125354-2, portador da carteira nacional de habilitação número 127275022 expedida pelo DETRAN/RJ em 28/01/2019, inscrito no CPF/MF sob o número 118.731.767-59, com endereço comercial na Avenida Nilo Peçanha nº 249, Centro, Duque de Caxias-RJ; conforme procuração lavrada às folhas 17/18 do Livro 3557-P em 05/04/2023, certidão em 17/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 128/129 do Livro 3562-P em 05/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal; substabelecimento lavrado às folhas 045/048 do Livro 4744, Ato 016 em 23/05/2023 do 4º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e por fim, substabelecimento lavrado às folhas 182/189 do Livro 210, Ato 085 em 02/06/2023 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, doravante denominada CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 4162 - Nilo Peçanha/RJ. **Título: Contrato de Venda e compra de Imóvel, Mútuo e**

continua na Ficha 002



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: 16647 / CNM: 090183.2.0016647-09 / Recibo: 40855 / Data da Certidão: 05/08/2026.

090183.2.0016647-09

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 16.647/2	L.º FICHA	FLS. 002	DATA XX / XX / XX
------------------------	-----------	----------	-------------------

Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de crédito Individual-CCFGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, Contrato de nº 8.4444.3258916-4 datado de 24/01/2024. 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\$219.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA. R\$174.527,86. Recursos Próprios: R\$43.714,14. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$758,00. Conta para crédito dos recursos do vendedor: Conta de titularidade de SPE OLÁ MAUÁ LTDA no Banco 341- Agência 7879 – conta 998206. Valor total da dívida (Financiamento): R\$174.527,86. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$219.000,00. Prazo total: 420 meses; Amortização: 420 meses. Taxa de juros% a.a.: Sem desconto: Nominal: 8.1600, Efetiva: 8.4722; Nominal e Efetiva%(a.m): 0.6800. Com desconto: Nominal%(a.a): 6.0000, Efetiva%(a.a): 6.1677. Nominal e Efetiva%(a.m): 0.5000. Com Redutor de 0,5%: Nominal %(a.a): não se aplica. Efetiva %(a.a): não se aplica. Nominal e Efetiva%(a.m): não se aplica. Taxa Contratada: Nominal%(a.a): 6.0000, Efetiva:%a.a: 6.1677. Nominal e efetiva%(a.m): 0.5000. Encargo Mensal: Prestação (a+j): R\$995,13. Prêmios de Seguros MIP e DPF: R\$29,85. Taxa de Administração de contrato mensal - TA: R\$25,00; Total: R\$1.049,99. Vencimento do primeiro encargo mensal: 23/02/2024. Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento na data de contratação: Boleto de cobrança. Encargos Devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração de contrato mensal - TA: R\$0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R\$1.644,45. Data do Habite-se: 09/10/2023. **Composição de Renda:** Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedora: Ana Carolina Moraes da Silva. Renda: R\$3.500,00. %Composição de Renda para fins de indenização securitária: Ana Carolina Moraes da Silva: 100,00. Consta do título outras cláusulas e condições. Foram apresentadas certidões em nome da vendedora expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé/RJ, via Internet, sobre ações cíveis e fazendárias; do Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas; Certidão negativa de débitos trabalhistas; da Justiça Federal – Seção Judiciária do Rio de Janeiro e em nenhuma delas, nada constando contra os vendedores, bem como as Certidões de ônus Reais, ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos expedidas por esta Serventia, onde também nada consta. Que os devedores e a vendedora representada pela sócia, dispensaram as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-os pelas certidões de inteiro teor da matrícula atualizado de ônus reais e do comprovante de ITBI -Imposto sobre transmissão de bens imóveis recolhido à Prefeitura Municipal de Magé/RJ. Foram apresentadas certidões em nome da vendedora, expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé/RJ, via Internet, sobre ações cíveis e fazendárias; Certidão negativa de débitos trabalhistas; da Justiça Federal – Seção Judiciária do Rio de Janeiro e em nenhuma delas, nada constando contra a vendedora, bem como as Certidões de ônus Reais, ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos expedidas por esta Serventia, onde também nada consta. Consta declarado no contrato no item 23, que a vendedora, representada pelo sócio Fabrício Ferreira Lima e a devedora dispensaram as certidões enumeradas no Decreto 93.240/1986, inclusive as

continua no verso



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: 16647 / CNM: 090183.2.0016647-09 / Recibo: 40855 / Data da Certidão: 05/08/2026.

090183.2.0016647-09

~~certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pelas certidões de inteiro teor da matrícula e a de ônus reais e que apresentaram o ITBI – Imposto sobre transmissão de bens imóveis com o recolhimento à Prefeitura Municipal de Magé/RJ. Consta do título outras cláusulas e condições. O ITBI – Imposto de transmissão sobre bens imóveis foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ no valor de R\$1.762,08 sobre a avaliação fiscal de R\$219.000,00 em 29/01/2024 no Banco Itaú S/A. Inscrição municipal sob o nº666221. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça aos nomes de SPE OLÁ MAUÁ LTDA, CNPJ/MF nº44.102.825/0001-92 e seu sócio Fabrício Ferreira Lima ou CPF/MF nº117.143.297/63 até 07/02/2024, não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens – Consultas número 0159724020742043 e 0159724020750041, respectivamente. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade 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 nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deram negativos como resultados, com os códigos HASH:6ead.bb6b. 3f7.b934. 2862.7e8b.8c82.f5d2.0903.42bf até 07/02/2024 e HASH: 38b9.bd8b. c67c.86c9.e33e.aeee.3d50.b068.7db1.e116 até 07/02/2024 ao nome de Fabrício Ferreira Lima. Emolumentos: R\$1.034,05. FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$20,68; ISS: R\$20,68; Selo: R\$2,59; Prenotação: R\$17,74; Distribuição: R\$42,77. Indisponibilidade: R\$58,78. Registro anterior: Ficha 001, folha 001/001v sob a matrícula Av-2/16.647 em 29/11/2023. Magé/RJ, aos oito dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro(08/02/2024). Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente, Cadastro 94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.~~

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

Selo Eletrônico nº EEQZ 11244 ZEZ

Lena Maria Fontoura da Silva
Cadastro 94/505-CGJ/RJ
Escrevente Autorizado
Serviço Notarial e Registral

R-4/16.647 – Protocolo 1-H folha 194 sob o nº de Ordem 20.441 em 31/01/2024 – Alienação Fiduciária- Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4380/1964, 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 Jean Paulo Silva Teixeira da Costa, brasileiro, divorciado, economiário, gerente carteira PF, matrícula nº 125354-2, portador da carteira nacional de habilitação número 127275022 expedida pelo DETRAN/RJ em 28/01/2019, inscrito no CPF/MF sob o número 118.731.767-59, com endereço comercial na Avenida Nilo Peçanha nº 249, Centro, Duque de Caxias-RJ, conforme procuração lavrada às folhas 17/18 do Livro 3557-P em 05/04/2023, certidão em 17/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 128/129 do Livro 3562-P em 05/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal; substabelecimento lavrado às folhas 045/048 do Livro 4744, Ato 016 em 23/05/2023 do 4º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e por fim, substabelecimento lavrado às folhas 182/189 do Livro 210, Ato 085 em 02/06/2023 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, doravante denominada CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 4162 – Nilo Peçanha/RJ. Emolumentos: R\$1.034,05. FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$20,68; ISS: R\$20,68; Selo: R\$2,59. Magé/RJ, aos oito dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro(08/02/2024). Registro anterior: Ficha 001, folha 001/001v sob a matrícula R-3/16.647 em 08/02/2024. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente, Cadastro 94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

Lena Maria Fontoura da Silva
Cadastro 94/505-CGJ/RJ
Escrevente Autorizado
Serviço Notarial e Registral
do 1º Ofício de Magé/RJ

Selo Eletrônico nº EEQZ 11245 LPE

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

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DVBK-HXJH8-5Z5E7-PHFG8>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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: 16647 / CNM: 090183.2.0016647-09 / Recibo: 40855 / Data da Certidão: 05/08/2026.

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula

16.647

ficha

03

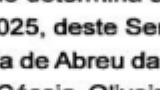
090183.2.0016647-09

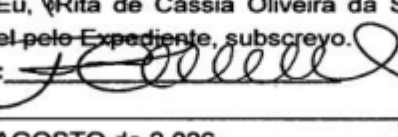


CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 09.018-3

Av.5 / 16.647, em 25 de JUNHO de 2.026.

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 657452/2025-CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1 de 30 de dezembro de 2025, prenotado sob o nº 22.304 em 30 de dezembro de 2025, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor/fiduciante ANA CAROLINA MORAIS DA SILVA, qualificado em R.3 acima, referente ao Contrato de Financiamento objeto do ato R.3 e R-4 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 o endereço solicitado; Rua Dona Maria, nº 12, Casa 08, Residencial Ola Maua, Ipiranga de Magé-RJ, CEP:25.927-284, através do Intimador do Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Magé/RJ, Joaquim Bataglia Carvalho, Escrevente autorizado - Matr. 94/5.528, Protocolo 45.132, Registro 33.451, com a seguinte informação: "Certifico e dou fé, que conforme solicitado na Notificação, cujo objeto é o Registro acima, compareci no endereço indicado nos dias 29.01.2026, às 16:50h, 05.02.2026, às 16:00h e 26.02.2026 às 16:35h, sendo que em nenhuma das vezes obtive êxito em localizar o destinatário da Notificação. Desta feita, nos termos da presunção constante no Art.26, §4º combinado com o §4ºB do mesmo artigo, certifico que a destinatária **ANA CAROLINA MORAIS DA SILVA**, não estava em casa" e em virtude da não localização do mesmo foi publicado edital através do site ONR, Publicação cadastrada no Portal de Editais, nº 972228, 972229, 972230, data da última publicação em, 05.06.2026, 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 22.304, de 30 de DEZEMBRO de 2.025, deste Serviço).** (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFDD-62818-KME). 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 MAGÉ
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

R.6 / 16.647, em 05 de AGOSTO de 2.026

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 21.07.2026, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE na pessoa da credora/fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, qualificada no R-3, tendo sido o valor da Consolidação: R\$226.182,48 (duzentos e vinte e seis mil, cento e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle 644/2026, processo: 19285/2026, no valor de R\$4.523,65, sobre o valor declarado de R\$226.182,48 cujo recolhimento foi feito através 17.07.2026. Foi feita consulta BIB nº 01597.26.08.05.00.418 e

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DVBK-HXJH8-5Z5E7-PHFG8>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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: 16647 / CNM: 090183.2.0016647-09 / Recibo: 40855 / Data da Certidão: 05/08/2026.

matricula 16.647	ficha 03v	090183.2.0016647-09
----------------------------	---------------------	----------------------------

CNIB na forma da Lei. (PROTOCOLO nº 22.902 de 27 de julho de 2026, deste Serviço).
(SELO ELETRONICO NÚMERO: EEFD-63554-OMI). 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: [Assinatura]

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/2DVBK-HXJH8-5Z5E7-PHFG8>