



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: 14731 / CNM: 090183.2.0014731-34 / Recibo: 40108 / Data da Certidão: 19/05/2026.

CERTIFICO, a pedido de **DANIELA FYDRYSZEWISK**, referente ao Recibo nº **40.108/2026**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **14.731**, 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, **19 de maio 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 | Pmcnv: 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 62120 WVF

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/US835-P4TUF-2Z7LM-VLC2L>



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: 14731 / CNM: 090183.2.0014731-34 / Recibo: 40108 / Data da Certidão: 19/05/2026.

090183.2.0014731-34

FL. 001



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGE
1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: NELSON EDY CORTAZIO CORRÊA



MATRÍCULA N.º	14.731	L.º FICHA	FLS. 001	DATA	23 / 09 / 2013.
---------------	--------	-----------	----------	------	-----------------

Lote 7-A da Quadra 81 do Loteamento denominado Jardim da Paz, medindo: 9,50m de frente para a Rua Vinte e Cinco; 9,50m na linha dos fundos limitando-se como lote 7-B; 15,00m pelo lado direito limitando-se com a servidão de acesso ao lote 7-B e 15,00m pelo lado esquerdo limitando-se com o lote 6 da Quadra 81, perfazendo uma área territorial de 142,50m2 com casa residencial nele edificada composta de varanda, sala, 02 quartos, hall, cozinha, banheiro social, coberta de telhas, piso de cerâmica, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; perfazendo uma área de 65,70m2. Proprietário: Moraes Construções e Empreendimentos Ltda. Registro anterior: Ficha 004 folhas 001/001v na matrícula Av-4/7.083 em 16/09/2013.

Eu, Lena Maria Fontoura de Silva, digitei, e eu, Luis Augusto da Silva Naselwain, Oficial, subscrevo. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Lena Maria Fontoura de Silva
Cartório Oficial
Escritório Autôntico
Serviço Notarial e Registral
do 1º Ofício de Mage/RJ

Luis Augusto da Silva Naselwain
Notário-Substituto
Mat. 094/503-CGJERJ
1º Ofício de Mage/RJ

R-1/14.731 - Protocolo 1-F folha 115 sob o nº 10.222 em 17/09/2013 - Vendedor: MORAES CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o número 14.126.409/0001-63, estabelecida na Estrada Real de Mauá, 260 – Loja – Praia da Esperança – Mauá- Magé/RJ, com seus constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada no NIRE nº 33.2.0904699-3, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social registrado na JUCERJA sob o nº 33.2.0904699-3, em sessão de 16 de agosto de 2011, neste ato representada pelo sócio Glauco Cordeiro de Moraes, brasileiro, solteiro, nascido em 24/11/1978, empresário, portador da carteira de identidade número 00351970478 expedida pelo DETRAN/RJ em 21/02/2013, inscrito no CPF/MF sob o número 074.227.277/05, residente e domiciliado na Rua Petrópolis, 77 – Praia de Mauá – Magé/RJ e como **Compradora e Devedora Fiduciante: Ana Paula Gomes de Argolo**, brasileira, nascida em 22/10/1973, solteira, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade número 09576595-4 expedida pelo DETRAN/RJ em 28/07/2004, inscrita no CPF/MF sob o número 023.820.717/02, residente e domiciliada na Rua vinte e Cinco, Lote 7A Quadra 81 – Jardim da Paz – 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 nº 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1973, 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 Vagner Corrêa de Lima, brasileiro, economiário, portador da carteira de identidade número 10384541-8 expedida pelo IFP/RJ em 23/10/1992, inscrito no CPF/MF sob o número 069.803.237/33, conforme procuração lavrada às folhas 142/143 do Livro 2925 em 18/01/2012 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às folhas 08/10 e 78 do Livro 558 em 17/04/2012

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/US835-P4TUF-2Z7LM-VLC2L

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: 14731 / CNM: 090183.2.0014731-34 / Recibo: 40108 / Data da Certidão: 19/05/2026.

090183.2.0014731-34

e 29/07/2012 no 12º Ofício de Notas de Niterói/RJ, doravante denominada simplesmente CAIXA; **Titulo:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária – Programa Carta de Crédito Individual – FGTS- Programa Minha Casa, Minha Vida com utilização do FGTS dos devedores com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, **Contrato de nº 8.4444.0455742-3 datado de 16/09/2013** Composição de Renda Inicial do Devedor para pagamento do encargo mensal. Devedora – Ana Paula Gomes de Argolo - Renda Comprovada: R\$1.929,00, não comprovada: R\$ 0,00. Composição de Renda para fins de cobertura do Fundo Garantidor da Habitação – FGHAB – Percentual: R\$ 100,00. **Valor da Operação, Valor da Compra e Venda e venda do imóvel, valor das despesas acessórias, destinação dos recursos objeto deste contrato e forma de Pagamento: Valor da Compra e Venda e forma de pagamento: O valor da compra e venda é de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo e será pago aos vendedores em conformidade com o disposto na Cláusula Quarta do Contrato. Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 1.860,79; recursos da conta vinculada de FGTS do Comprador: R\$ 3.331,29; Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto: R\$ 18.166,00. Valor do para pagamento da compra e venda concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA: R\$ 86.641,92 (oitenta e seis mil, seiscentos e quarenta e um reais e noventa e dois centavos) Mútuo/Resgate/ Prestações /Datas/Demais Valores/Condições Origem dos Recursos FGTS/UNIÃO; Norma Regulamentadora: HH.200.024- 04/09/2013 – GEMPF; Valor da Operação: R\$ 104.807,92; Desconto: R\$ 18.166,00; Valor total da Dívida: R\$ 86.641,92. Financiamento do Imóvel: R\$ 86.641,92. Financiamento de Despesas Acessórias: R\$ 0,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 110.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazos em meses de amortização: 360; Prazo de Renegociação: 0; Taxa Anual de Juros(%) Nominal 4.5000, Efetiva 45939; Encargo Inicial: prestação (a+j) R\$ 565,57. Taxa de Administração: R\$ 0,00; FGHAB: R\$ 13,11. Total: R\$ 578,68. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 16/09/2013; Reajuste dos Encargos: de acordo com a Cláusula Décima Primeira. Constam do título outras cláusulas e condições. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação. O ITBI- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis da guia de nº 000938/2013, no valor de R\$ 945,91 sobre a avaliação fiscal de R\$ 110.000,00 foi pago na CEF- Agência 0183 em 19/09/2013. Foram apresentadas as seguintes certidões em nome do outorgante vendedor: do Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ; Certidões 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 os mesmos. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de Moraes Construções e Empreendimentos Ltda ou CNPJ/MF nº 14.126.409/0001-63 até 23/09/2013 às 14:38:38h e em relação a registro de escritura em consulta ao nome do mesmo também não foi encontrado nenhum registro até 23/09/2013 às 14:35:58h.Consultas de nºs 0159713092342109 e 0159713092305695, respectivamente. O imóvel objeto deste é inscrito na municipalidade sob o nº 5.1.545411. Registro anterior: Ficha 001, folhas 001 sob a matrícula Av-4/7.083 em 16/09/2013. Magé, vinte e três de setembro de dois mil e treze.**

continua na folha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/US835-P4TUF-2Z7LM-VLC2L>

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

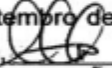
Livro: 2 / Matrícula: 14731 / CNM: 090183.2.0014731-34 / Recibo: 40108 / Data da Certidão: 19/05/2026.

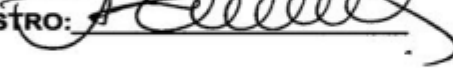
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
14.731	03




CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 09.018-0

devedora/fiduciante, ANA PAULA GOMES DE ARGOLO, qualificado no R-1, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-1 e R-2/14.731 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, através intimador do através do Intimador do Cartório do 3º Ofício de, Joaquim Batagia Carvalho, Escrevente autorizado - Matr. 94/5.528-CGJ/RJ, no endereço: Rua Vinte e Cinco, 328- Lote7A, Quadra - Jardim da Paz- Magé-RJ, com a seguinte informação: "Certifico e dou fé, que conforme solicitado na Notificação acima, compareci no endereço indicado no dia 03.11.2025 às 14:50h e notifiquei a destinatária **ANA PAULA GOMES DE ARGOLO**, após tomar conhecimento do seu conteúdo, **recebeu e recusou-se a assinar** a referida, ficando o notificado expressamente ciente de seu inteiro teor" e que a mesmo não compareceu a este Cartório no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina à Lei antes mencionada. (PROCOLO n° 22.019, de 30 de setembro de 2.025 deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EEFB-99246-GTX). Eu,  (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga) 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 / 14.731, em 18 de MAIO de 2.026.
TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
Nos termos do requerimento de 20.04.2026, 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\$123.704,25 (cento e vinte e três mil, setecentos e quatro reais e vinte e cinco centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle 309/2026, processo: 10213/2026, no valor de R\$2.474,08 sobre a base de cálculo de R\$123.704,25, cujo recolhimento foi feito através da CEF em 16.04.2026. Foram feitas consultas BIB nºs01597.26.05.18.44.020 e CNIB na forma da Lei. (PROCOLO n° 22.650, de 06 de Maio de 2.026 deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: EEFB-99247-NVO). Eu,  (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga) 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/US835-P4TUF-2Z7LM-VLC2L>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

