



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: 16553 / CNM: 090183.2.0016553-97 / Recibo: 37342 / Data da Certidão: 04/06/2025.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON FONTANA** referente ao Recibo nº **37.342/2025**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **16.553**, 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, **04 de junho de 2025**

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
EEXV 57261 AYM

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/Z3W2U-9CRVD-MS6T9-LKVCC>



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: 16553 / CNM: 090183.2.0016553-97 / Recibo: 37342 / Data da Certidão: 04/06/2025.

090183.2.0016553-97



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 16.553	L.º FICHA	FLS. 001	DATA 19/ 08 / 2022.
----------------------	-----------	----------	---------------------

CASA C nº156 no Condomínio Residencial Alencar Costa II, na Fração do Lote de Terreno nº17 (dezessete) da Quadra nº01 (um) do loteamento denominado "Jardim das Palmeiras", em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, assim descrito e caracterizado: Pavimento Térreo: varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro, cozinha e área de serviço, casa de laje e coberta de telha, piso em cerâmica, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, denominada "CASA 156 C", Área construída de 69,81M/2, Área de utilização exclusiva de 131,04M/2, Área Livre de 61,23M/2; Área de Acesso Comum 0,00M/2 e Fração Ideal de 21,84% em terreno de uso exclusivo que mede 10,50 metros de frente para a Servidão; 10,50 metros na linha dos fundos fazendo divisa com o lote nº16; 12,00 metros pelo lado esquerdo fazendo divisa com a casa 156B e 12,00 metros pelo lado direito fazendo divisa com a Casa 157 D, inscrita na Prefeitura Municipal de Magé/RJ sob o nº 662973. Registros anteriores: Ficha 001, fl. 001/012v, matrícula Av-7/16.218 e Livro: 3-Auxiliar-A fl. 73v/74 sob o nº 361 datados de 18/08/2022. Proprietária: Empresa Constrular Construtora Eireli EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o número 34.824.633/0001-36. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente - Cadastro nº 94/505-CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente - Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Av-1/16.553 - ANOTAÇÃO - A presente matrícula foi aberta face à Instituição de Condomínio, hoje registrada sob o nº R-6/16.218 da Ficha 001, folhas 001/012 em 18/08/2022, tendo sido ainda registrada na mesma data a Convenção de Condomínio no Livro 3-Auxiliar-A, fls. 73v/74 sob o nº 357. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos dezoito dias do mês de agosto do ano dois mil e vinte e dois (19/08/2022). Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente - Cadastro nº 94/505-CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente - Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo. xxxxxxxxxxx

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

R-2/16.553 - Protocolo 1-H folha 103 sob o Nº de Ordem 18.682 em 20/10/2022 - 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 JUCERJA registrada sob o NIRE nº 336.0089876-5, neste ato representada por Cláudia Regina da Silva, brasileira, nascida em 26/02/1969, administradora, 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 Guilherme Karl nº167 E - Chácara Flora - Petrópolis-RJ; Comprador e Devedor Fiduciante: Jair Alves de Ornellas Junior, brasileiro, nascido em 23/08/2001, proprietário de estabelecimento comercial, portador da carteira de identidade nº 314387234 expedida em 09/10/2019 pelo DETRAN/RJ, CPF nº 183.603.587-02, solteiro, residente e domiciliado na Rua Cinquenta e

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: 16553 / CNM: 090183.2.0016553-97 / Recibo: 37342 / Data da Certidão: 04/06/2025.

090183.2.0016553-97

Cinco, 623, casa, Jardim da Paz, Guia de Pacobaíba, 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 Luana Bolotare Farias da Rocha, brasileira, casada, nascida em 05/01/1988, economiária, portadora da identidade nº 217225572 expedida pelo DIC/RJ, CPF/MF número 116.633.977-75, conforme procuração lavrada às folhas 112-113 do livro 3523-P em 03/05/2022 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às folhas 12-17 do livro 233-P em 17/05/2022 no 1º Ofício de Notas de Volta Redonda-RJ, doravante denominada Caixa. Agência responsável pelo contrato: 1651 – Imperial-RJ; **Título:** Contrato de Venda e Compra 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 8.4444.2798006-3 datado de 14/10/2022; **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\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$180.000,00; Recursos Próprios: R\$45.000,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$180.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$226.000,00; Prazo total: 360 meses; Amortização: 360 meses; Taxa de Juros: Sem Desconto: Nominal % (a.a.): 7.6600, Efetiva % (a.a.): 7.9347; Nominal % (a.m.): 0.6364, Efetiva % (a.a.): 0.6383; Com Desconto: Não se aplica; Com Redutor de 0,5%: Nominal % (a.a.): 7.1600, Efetiva % (a.a.): 7.3997; Nominal % (a.m.): 0.5950, Efetiva % (a.a.): 0.5967; Taxa Contratada: Nominal % (a.a.): 7.1600, Efetiva % (a.a.): 7.3997; Nominal % (a.m.): 0.5950, Efetiva % (a.a.): 0.5967. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$1.216,94, Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$50,14, Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA: R\$25,00; TOTAL: R\$1.292,08. Vencimento do primeiro encargo mensal: 15/11/2022; Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento dos Encargos Mensais: Débito e conta corrente; Data do Habite-se: 13/09/2022; **Composição de Renda:** Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedor: Jair Alves de Omellas Junior, Renda: R\$6.400,00, 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; Certidão da Justiça Federal da 2ª Região, onde nada consta; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; e as Certidões de ônus Reais e 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 934/2022 no valor de R\$1.872,38 com valor da base de cálculo de R\$225.000,00 pago pelo aplicativo da CAIXA (online) em 18/10/2022 – operação: 00607427 chave de segurança: TKPCK4G2AP5L7VRW. Inscrição municipal sob o nº 662973. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro aos nomes 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 foram encontrados registros de indisponibilidade de bens – Consultas de números 0159722110850050 e 0159722110842066. 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 nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deram negativos como resultados, com os códigos HASH: 2298.3fc5.6a30.981e.1788.e21d.1de4.2098.fe3c.ab48 em 08/11/2022 ao nome de Constrular Construtora Eireli; e HASH: ac54.85a3.b6c5.4ea3.12a3.2141.bf75.ebc4.069d.9c7a em 08/11/2022 ao nome de Claudia Regina da Silva. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-1/16.553 em 19/08/2022. Emolumentos: R\$1.024,73; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ:

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z3W2U-9CRVD-MS6T9-LKVCC>

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: 16553 / CNM: 090183.2.0016553-97 / Recibo: 37342 / Data da Certidão: 04/06/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z3W2U-9CRVD-MS6T9-LKVCC>

MATRÍCULA N.º 16.553/2	L.º FICHA	FLS. 002	DATA XX / XX / XXX
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS Oficial: NELSON EDY CORTAZIO CORRÊA			
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 nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois (09/11/2022). Eu, <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u> - Substituta - Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, <u>Luiz Augusto da Silva Nascimento</u>, Responsável pelo Expediente, Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo. Mônica Leitão Sossela Borges Substituta Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ Luiz Augusto da Silva Nascimento R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ			
SELO ELETRÔNICO: EEHF74027 BTQ			
R-3/16.553 - Protocolo 1-H folha 103 sob o N.º de Ordem 18.682 em 20/10/2022 - 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 <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u> - O Devedor 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 Luana Bolotare Farias da Rocha, brasileira, casada, nascida em 05/01/1988, economiária, portadora da identidade nº 217225572 expedida pelo DIC/RJ, CPF/MF número 116.633.977-75, conforme procuração lavrada às folhas 112-113 do livro 3523-P em 03/05/2022 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF e subestabelecimento lavrado às folhas as folhas 12-17 do livro 233-P em 17/05/2022 no 1º Ofício de Notas de Volta Redonda-RJ, doravante denominada Caixa. Agência responsável pelo contrato: 1651 - Imperial-RJ. Inscrição municipal sob o nº 662973. 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 nove dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois (09/11/2022). Eu, <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u> - Substituta - Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, <u>Luiz Augusto da Silva Nascimento</u>, Responsável pelo Expediente, Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.			
SELO ELETRÔNICO: EEHF74028 MIQ			
Mônica Leitão Sossela Borges Substituta Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ 1.º Ofício de Magé/RJ Luiz Augusto da Silva Nascimento R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ			
Av.4 / 16.553, 10 de OUTUBRO de 2.024			
TÍTULO: INTIMAÇÃO			
Nos termos do Ofício nº 497111/2024-CEF-CESAV/BU de 01.07.2024, prenotado sob o nº 20.882 em 04.07.2024, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor/fiduciante JAIR ALVES DE ORNELLAS JUNIOR, qualificado no R-2, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R-3/16.553, 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 Cartório do 3º Ofício de Magé, para ser realizada através de seu notificador, consta nas notificações que o mesmo compareceu nos endereços indicados no dia 06.08.2024 onde o devedor Jair Alves de			

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



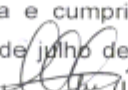
Valide aqui
este documento

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: 16553 / CNM: 090183.2.0016553-97 / Recibo: 37342 / Data da Certidão: 04/06/2025.

Ornellas Junior, não foi localizados, sendo porém, que no dia 08.08.2024 o devedor, compareceu ao Cartório do 3º Ofício de Magé e foi notificado, e após tomar ciência o devedor recebeu e recusou-se a assinar a referida notificação, conforme notificações Nsº 0123/2024 e 0124/2024. Após a ciência, o devedor não compareceu 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 20.882, de 04 de julho de 2.024, deste Serviço).** **(SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EETE-04894-BEO).** Eu,  (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, (Monica Leitão Soßsela Borges), Matr. 94/9.164, Substituta do Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

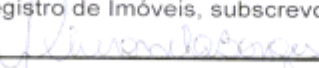
OFICIAL DE REGISTRO:

R.5 / 16.553, 03 de JUNHO de 2.025.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 28.05.2025, 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\$232.478,46 (duzentos e trinta e dois mil, quatrocentos e setenta e oito reais e quarenta e seis centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle 169/2025 processo: 4035/2024, no valor de R\$4.649,57, sobre o valor declarado de R\$232.478,46, cujo recolhimento foi feito através da CEF em 25.02.2025. Foi feita consulta BIB nº 01597.25.06.03.23.339 e CNIB na forma da Lei. **(PROTOCOLO nº 21.718 de 29 de maio de 2024, deste Serviço).** **(SELO ELETRONICO NÚMERO: EEXV-57255-PVB).** Eu,  (Mirella de Abreu da Silva), Matr. 94/25.565, 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:


Monica Leitão Soßsela Borges
Substituta
Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ


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/Z3W2U-9CRVD-MS6T9-LKVCC>

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