



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: 7368 / CNM: 090183.2.0007368-07 / Recibo: 37651 / Data da Certidão: 31/07/2025.

CERTIFICO, a pedido de **MILTON SANTANA**, referente ao Recibo nº **37.651/2025**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **7.368**, 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, **31 de julho 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:

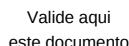
20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,17 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,90.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXV 58104 WQP

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/6H3P9-BEF7N-ZMHYK-LJBVQ>



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
Telephone: (21)3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 7368 / CNM: 090183.2.0007368-07 / Recibo: 37651 / Data da Certidão: 31/07/2025.

090183.2.0007368-07

[illegible]

1.º Ofício de Meio (R.)
Luiz Augusto da Silva Nascimento
Bom Jardim, RJ. 24/03/2011

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: 7368 / CNM: 090183.2.0007368-07 / Recibo: 37651 / Data da Certidão: 31/07/2025.

090183.2.0007368-07

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	FLS.	DATA
N.º 7.368/2	xxx	xxx	/ xx / xxx

Av-37.368 - Protocolo 1-H fl. 140 sob o N.º de Ordem 19.362 em 05/04/2023 -
CONSTRUÇÃO - A requerimento do Sr. **Hélio Pereira dos Santos**, brasileiro, aposentado, casado, portador da carteira nacional de habilitação nº 00093269140-CNH expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 104.02.597-91, residente e domiciliado na Rua Siuko Akegawa nº 29, Praia do Imperador, Mauá, Magé-RJ; na qualidade de proprietário do Lote de Terreno nº 06 (seis) da Quadra 14 (quatorze) do Loteamento "Praia do Imperador" em zona urbana do 5º Distrito de Magé-RJ; procedo esta averbação para fazer constar na presente matrícula a construção de uma casa residencial de pavimento térreo, constituída de sala, cozinha, banheiro, 02 quartos e varada na frente e nos fundos; tendo ainda nos fundos da casa 1 quarto e 1 banheiro; coberta de laje e telhas, piso de cerâmica, tendo uma área construída de 78,54M²; com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; situada na Rua Siuko Akegawa, nº 81, Guia de Pacobaíba no 5º Distrito de Magé-RJ, devidamente inscrita na municipalidade nº 5.1.507607. Fica consignado que a presente é feita sem a apresentação do habite-se conforme Art. 1298 do CNJ/RJ. 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. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$7,01. Selo: R\$2,48. Prenotação: R\$40,86. Magé-RJ, aos catorze dias do mês de abril ano de dois mil e vinte e três (14/04/2023). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, **Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro 94/9164-CGJ/RJ, digital, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, 1.º Ofício de Mage/RJ**

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

SELO ELETRÔNICO: EEKW18525 ZHL
Luiz Augusto da Silva Nascimento
R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ

R-47.368 - Protocolo 1-H folha 156 sob o N.º de Ordem 19.656 em 15/06/2023 -
Vendedores: **Hélio Pereira dos Santos**, brasileiro, nascido em 17/05/1941, aposentado, portador da carteira de identidade nº 3362724 expedida em 23/05/1973 pelo IFP/RJ e do CPF nº 104.026.597-91, casado no regime da comunhão de bens, nateiro a vigência da Lei 6515/77, e seu cônjuge **Maria Amália Pereira dos Santos**, portuguesa, nascida em 08/02/1946, do lar, portadora da RNE nº W521430-0 expedida por DGPI/DIREX/DPF e do CPF nº 060.714.237-59, residentes e domiciliados na Rua Siuko Akegawa nº29 - Praia do Imperador - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé-RJ; **Comprador e Devedor Fiduciante:** **Leonardo Diego Macena Venancio**, brasileiro, nascido em 19/05/1981, enfermeiro, portador da carteira da CNH nº 04564202702 expedida pelo DETRAN/RJ em 26/09/2018 e do CPF nº 096.499.637-58, solteiro, não convivente em união estável, residente e domiciliado na Rua Apolo, 343, fds, Pavuna, Rio de Janeiro-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 **Gustavo Ivar Pereira Jaldin**, brasileiro, casado, nascido em 28/08/1973, economista, portador da CNH número 00362360100 expedida pelo DETRAN/RJ em 22/05/2019, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92; conforme procuração lavrada às folhas 017/018 do Livro 3557-P em 05/04/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento

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: 7368 / CNM: 090183.2.0007368-07 / Recibo: 37651 / Data da Certidão: 31/07/2025.

090183.2.0007368-07

lavrado às folhas 033/034 do livro 3562-P em 02/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, Substabelecimento lavrado às folhas 103/104 livro 4758 ato 050 em 05/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e Substabelecimento lavrado às folhas 140/141 do livro 4758 ato 70 em 11/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, doravante denominado CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 212 - Copacabana-RJ; **Título:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e 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 8.4444.2988581-5 datado de 30/05/2023; **Condições do Financiamento** - Origem dos Recursos: FGTS; Modalidade: Aquisição de Imóvel Usado; 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\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$200.000,00. Recursos Próprios: R\$60.000,00. Valor total da dívida (financiamento): R\$200.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$260.000,00; Prazo total (meses): 420, Amortização: 420; Taxa de Juros: Sem Desconto: Nominal %(a.a.): 7.6600, Efetiva %(a.a.): 7.9347; Nominal %(a.m.): 0.6364, Efetiva %(a.m.): 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.m.): 0.5967. Taxa Contratada: Nominal %(a.a.): 7.1600, Efetiva %(a.a.): 7.3997; Nominal %(a.m.): 0.5950, Efetiva %(a.m.): 0.5967. Encargo mensal inicial (parcela): Prestação (a+j): R\$1.300,21; Prêmio de Seguros MIP e DFI: R\$86,98; Tarifa de administração de contrato mensal - TA: R\$25,00. Total: R\$1.412,19. Vencimento do primeiro encargo mensal: 03/07/2023. Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento: Boleto de cobrança; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012); Tarifa de administração de contrato mensal - TA: R\$0,00, Diferencial na taxa de juros: R\$0,00; **Composição de Renda:** Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Devedor: Leonardo Diego Macena Venancio, Renda: R\$5.865,70, Percentual: 100,00. **Constam do título outras cláusulas e condições.** Foram apresentadas certidões em nome dos vendedores, expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé, onde nada consta; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão de Distribuição Ações e Execuções Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Julgados Especiais, onde nada consta; Certidão de ônus Reais e Ações Reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, onde também nada constam. O ITBI foi recolhido através da guia nº 30696/2023 no valor de R\$2.277,06 com a Base de cálculo de R\$260.000,00 pago via internet - Banco Bradesco S/A em 07/06/2023. **Inscrição municipal nº 507607.** Até 15/06/2023 em consultas aos nomes de "Helio Pereira dos Santos" ou CPF nº 104.026.597-91 e "Maria Amalia Pereira dos Santos" ou CPF nº 060.714.237-59, não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens - Consultas nsº 0159723061524185 e 0159723061505195, respectivamente. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome dos vendedores 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: d50d.91fe.5733.7177. b1de.3423.003f.1070.9d4c.7e3b em 15/06/2023 ao nome Helio Pereira dos Santos e HASH: 6ed2.fb39.8d8d.4254.a58d.e021.bac8.508f.1d91.787a em 15/06/2023 ao nome de Maria Amalia Pereira dos Santos. Registro anterior: Ficha 001 folha 002 sob a matrícula Av-3/7.358 em 14/04/2023. Emolumentos: R\$1.062,63; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$21,25; ISS: R\$21,25; Selo: R\$2,48; Apenot.: R\$16,93; Dist.: R\$39,22; Indisp.: R\$56,14. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três (16/06/2023). Eu, *Mônica Leitão Sossela Borges*, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta - Cadastro nº

Substituta
Matrícula nº 94/9184-CGJ/RJ

Continua na ficha 003



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: 7368 / CNM: 090183.2.0007368-07 / Recibo: 37651 / Data da Certidão: 31/07/2025.

090183.2.0007368-07

FICHA 003



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	FLS.	DATA
7.368/3	xxx	xxx	xx / xx / xxx

94/9164-CGJERJ, digital, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

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

SELO ELETRONICO: EEMW94902 GDZ

R-5/7.368 - Protocolo 1-H folha 156 sob o N.º de Ordem 19.656 em 15/06/2023 - 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 - 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 cessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações; neste ato representada por Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, nascido em 28/08/1973, economiário, portador da CNH número 00362360100 expedida pelo DETRAN/RJ em 22/05/2019, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92; conforme procuração lavrada às folhas 017/018 do Livro 3557-P em 05/04/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 033/034 do livro 3562-P em 02/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; Substabelecimento lavrado às folhas 103/104 livro 4758 ato 050 em 05/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e Substabelecimento lavrado às folhas 140/141 do livro 4758 ato 70 em 11/05/2023 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, doravante denominado CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 212 - Copacabana-RJ. Emolumentos: R\$1.062,63; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$21,25; ISS: R\$21,25; Selo: R\$2,48. Mage-RJ, aos dezessais dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três (16/06/2023). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta - Cadastro n.º 94/9164-CGJERJ, digital, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

SELO ELETRONICO: EEMW94903 YVZ

Mônica Leitão Sossela Borges
Substituta
Matrícula n.º 94/9164-CGJ/RJ

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

Av.6 / 7.368, em 31 de JULHO de 2.025

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício n.º 87098/2024- DOCUMENTALL GESTÃO E LOGÍSTICA DE DOCUMENTOS LTDA de 05.06.2025, prenotado sob o n.º 20.810 em 12.06.2024, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor fiduciante, Leonardo Diego Macena Venancio, qualificado acima, em relação ao contrato de financiamento objeto do R.4/7.368 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 as intimações encaminhadas para os dois endereços fornecidos: o primeiro endereço, através do Escrevente do Cartório do 3º Ofício de Mage - Registro de títulos e Documentos, Joaquim Bataglia Carvalho, Matr. 94/5.528-CGJ/RJ, para o seguinte endereço solicitado, que foi na "Siuko Akegawa - Magé-RJ- CEP:25.826-456, no dia 11.07.2024 às 16:40h, com a seguinte informação,



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: 7368 / CNM: 090183.2.0007368-07 / Recibo: 37651 / Data da Certidão: 31/07/2025.

090183.2.0007368-07

"não foi possível proceder a presente notificação, ao destinatário Leonardo Diego Macedo Venancio, pois o mesmo não estava em casa, sendo assim, não foi encontrado no referido endereço", e o **segundo endereço**, através do Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, para o seguinte endereço solicitado: "Rua Apolo, 343 – Bairro Pavuna- Rio de Janeiro - Cep. 21.520-340, onde o referido Cartório lançou na Plataforma ONR - Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis,"informação positiva em 11.07.2024, ou seja, o devedor fiduciante, Leonardo Macedo Venancio, foi localizado nesta data", e não compareceu o mesmo 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 20.810, de 16 de junho de 2.024, deste Serviço).** **(SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EEXV-58100-CVL).** 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: Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga

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

R.5 / 7.368, 31 de JULHO de 2.025.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 05.08.2024, 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\$266.235,80 (duzentos e sessenta e seis mil, duzentos e trinta e cinco reais e oitenta centavos). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle 477/2025, processo administrativo nº12.922/2025, no valor de R\$5.324,72, base de cálculo e valor declarado de R\$266.235,80, cujo recolhimento foi feito através da CEF em 24.06.2025. Foi feita consulta BIB nº01597.e CNIB na forma da Lei. **(PROTOCOLO nº 21.810 de 09 de julho de 2025, deste Serviço).** **(SELO ELETRONICO NÚMERO: EEXV-58101-NNO).** 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: Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga

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/6H3P9-BEF7N-ZMHYK-LJBVQ>