



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: 15078 / CNM: 090183.2.0015078-60 / Recibo: 40503 / Data da Certidão: 09/07/2026.

CERTIFICO, a pedido de **JULIANA GOMES FRANZE**, referente ao Recibo nº **40503/2026**, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **15.078**, 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, Mirella de Abreu da Silva - Escrevente autorizado, Matrícula nº 94/25565 -CGJ/RJ, procedi as buscas, digitei e assinei digitalmente.

Magé, **09 de julho 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 63095 KQY
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/NXGK7-VGUZ3-FC7D4-QGWR2>



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: 15078 / CNM: 090183.2.0015078-60 / Recibo: 40503 / Data da Certidão: 09/07/2026.

090183.2.0015078-60

Ficha 01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ

1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: **NELSON EDY CORTAZIO CORRÊA**

MATRÍCULA N.º	L.º	FLS.	DATA
15.078	001	001	04 / 03 / 2015

Lote 10-A da Quadra 89 do Loteamento denominado Jardim da Paz, zona urbana do 5º Distrito de Magé-RJ, com as seguintes medidas e confrontações: medindo: 9,00 de frente para a Rua das Aninhas (antiga Rua 06); 15,00m pelo lado direito confrontando-se com o lote 11; 15,00m pelo lado esquerdo confrontando-se com parte do lote 10-B e 9,00m na linha dos fundos confrontando-se com o lote 10-B, com a área total de 135,00m2 uma Casa Residencial, constituída de: varanda, sala, hall, 2 quartos, 01 banheiro e cozinha; piso de cerâmica, coberta de laje e telhas; com a área construída de 53,55 M/2, situada na Rua das Aninhas, nº 859, Lote 10-A Quadra 89 Loteamento Jardim da Paz, Mauá, Magé-RJ; inscrita na municipalidade sob o nº 5.1549310; com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; Proprietária FGS - Construtora LTDA-ME; Registro anterior: Ficha 001 folhas 002 sob a matrícula Av-4/4.740 em 26/01/2015. Eu, Nelson Edy Cortazio Corrêa Oficial, subscrevo. xxxxxxxxxxxxxxxx

Nelson Edy Cortazio Corrêa
TABELÃO - MAT. 06/2343

R-1/15.078 - Protocolo 1-F fl. 224 sob o nº de Ordem 11.834 em 26/02/2015 - Vendedora: F G S - CONSTRUTORA LTDA-ME, inscrita no CNPJ/MF sob o número 18.105.545/0001-28, com endereço na Estrada Real de Mauá, 760 - Jardim da Paz - Mauá - Magé/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial em 11 de abril de 2013, registrada sob NIRE nº 33.2.0949525-9, representada na conformidade da cláusula de seu Contrato social, registrado em 11 de abril de 2013 sob o nº 33.2.0949525-9 em sessão de 11 de abril de 2013, pelos sócios Francisco Garrido da Silva Júnior, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade CNH número 03431056470 expedida pelo DETRAN/RJ em 14/12/2012, inscrito no CPF/MF sob o número 107.351.507/96 e Francisco Garrido da Silva, brasileiro, nascido em 15/56/1957, aposentado, portador da carteira nacional de habilitação número 00228557509 expedida em 01/03/2013 pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o número 582.070.317/00, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Mônica Maria Medina Silva, residentes e domiciliados na Estrada Real de Mauá, 772 - Mauá - Magé/RJ; Comprador e Devedor Fiduciante: Natasha Santos Coelho, nacionalidade brasileira, nascido em 17/12/1991, balconista, portadora da carteira de Identidade número 257184960, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil-RJ em 03/08/2010 inscrita no CPF/MF sob o número 136.285.727-03, solteira, residente e domiciliada na Rua Estrada do Caju, 89, Surui, 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

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: 15078 / CNM: 090183.2.0015078-60 / Recibo: 40503 / Data da Certidão: 09/07/2026.

090183.2.0015078-60

sob o número 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu procurador Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade número 68385913 expedida pelo IFRJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837/92, conforme procuração lavrada às folhas 135/136 do Livro 2889 em 21/07/2011 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às folhas 050/058 do Livro ST-P 287 em 02/08/2011 no 22º Serviço Notarial do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada simplesmente CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 205 Bonsucesso-RJ. Título: Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS-PMCMV – SFH, Contrato de nº 8.4444.0840833-3 datado de 09/02/2015. Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de imóvel residencial; Origem de Recursos: FGTS-UNIÃO; Sistema de Amortização: TP – Tabela Price; Valor de Venda e Compra e Composição de Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é R\$130.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$99.002,00; Desconto concedido pelo FGTS-UNIÃO (complemento): R\$20.411,00; Recursos próprios: R\$10.557,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Valor total da Dívida: R\$99.002,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$135.000,00; Prazo Total (meses): 360; Taxa de juros % (a.a.): Sem Desconto: Nominal: 7.16, Efetiva: 7.3997; Com desconto: Nominal: 5.00, Efetiva: 5.1162; Redutor: Nominal: 4.50, Efetiva: 4.5940; Taxa de Juros contratada: Nominal: 4.5000%a.a. Efetiva: 4.5939%a.a.; Encargo Mensal inicial: Prestação (a+j): R\$501,62; Taxa de Administração: R\$0,00; FGHAB: R\$10,02; Total: R\$511,64; Vencimento do primeiro encargo mensal: 09/03/2015; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4; Data do Habite-se: 07/01/2015; Composição de Renda: Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal: Devedor: Natasha Santos Celho, Comprovada: R\$1.806,98; Não Comprovada: R\$0,00; Para Cobertura do FGHAB: Devedor: Natasha Santos Coelho, 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 consta uma Ação Civil – Processo nº 0010250-71.2014.8.19.0075 A; pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada consta contra a mesma; Certidões de feitos Trabalhistas, Ações e Execuções e Receita Federal onde também nada consta contra a mesma. O ITBI foi recolhido através da guia nº 000181/2015, no valor de R\$1.160,99 com Valor Declarado de R\$130.000,00. Inscrição municipal sob o nº 549310. Até 04/03/2015 às 12:40:04 em consulta ao nome de "FGS Construtora LDA-ME" ou CNPJ nº 18105545/0001-28 não foram encontrados registros de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159715030410623. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deu negativo como resultado, com os códigos HASH: 189b. dd4e. 3f7f. 8cc4. 2233. 57c0. 0857. b201. 34f7. bd53 em 04/03/2015 às 12:39:11h ao nome de FGS Construtora LTDA-ME, Ficha 001 folhas 002 sob a matrícula Av-4/4.740 em 26/01/2015. Mage-RJ, aos quatro dias do mês de março do ano de dois mil e quinze (04/03/2015). Eu, [assinatura] digitei e eu, [assinatura] Oficial, o subscrevi. **SELO ELETRÔNICO: EARU69605 LAHXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Fabiana de S. Nascimento
Escriturante Autorizada
Cadastro nº 94/9.083

Nelson Ely Cortazio Correa
TABELÃO - MAT. 06/2343

Continua às Fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXGK7-VGUZ3-FC7D4-QGWR2>



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: 15078 / CNM: 090183.2.0015078-60 / Recibo: 40503 / Data da Certidão: 09/07/2026.

090183.2.0015078-60

Fls. 02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ

1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: **NELSON EDY CORTAZIO CORRÊA**

MATRÍCULA N.º	L.º	FLS.	DATA
15.078	XXX	XXX	XX / XX /XXXX

R-2/15.078 - Protocolo 1-F fl. 224 sob o n.º de Ordem 11.834 em 26/02/2015 - Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4380/64, em seu item 13, consta a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - A Devedora aliena a CEF, 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 seu procurador Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade número 68385913 expedida pelo IFP/RJ em 15/05/2008, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837/92, conforme procuração lavrada às folhas 135/136 do Livro 2889 em 21/07/2011 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e subestabelecimento lavrado às folhas 050/058 do Livro ST-P 287 em 02/08/2011 no 22º Serviço Notarial do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada simplesmente CAIXA. **Inscrição municipal sob o n.º 549310.** Magé-RJ, aos quatro dias do mês de março do ano de dois mil e quinze (04/03/2015). Eu, [assinatura] digitei e eu, [assinatura] Oficial, o subscrevi. **SELO ELETRÔNICO: EARU69607 RNX**

Av. 31 de Junho de 2.026
TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTOS
TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício n.º 574805/2025-CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1 de 17 de março de 2025, prenotado sob o n.º 21.557 em 18 de março de 2025, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor/fiduciante NATASHA SANTOS COELHO, qualificado em R.1 acima, referente ao Contrato de Financiamento objeto do ato R.1 e R-2 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; 1) Rua das Aninhas, n.º 859, LT 10A, Qd 89, Loteamento Jardim da Paz, Magé/Rj - CEP: 25.926-684; 2) Estrada do Caju, n.º 89, Surui, Magé/Rj - CEP: 25.925-000; 3) Rua das Aninhas, n.º 859, Jardim da Paz, Magé/Rj - CEP: 25.926-726, 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 44.772, Registro 33.095, com a seguinte informação: "Certifico e dou fé, que conforme solicitado na Notificação, cujo objeto é o Registro acima, compareci no 1º e 3º endereço indicado nos dias 10.04.2025, às 17:20h, 08.05.2025 às 16:50h, 29.05.2025 às 14:50h, e ainda em diligência no segundo endereço nos dias 15.04.2025 às 9:10h, 09.05.2025 às 14:20h, 28.05.2025 às 13:50h, sendo que em nenhuma das vezes obtive êxito em localizar a Destinatária da Notificação. Desta feita, nos termos da presunção constante no Artigo 26, §4º combinado com o §4º-B do mesmo

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

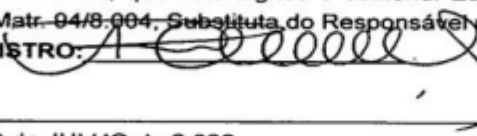
Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21) 3962-2531

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 15078 / CNM: 090183.2.0015078-60 / Recibo: 40503 / Data da Certidão: 09/07/2026.

090183.2.0015078-60

artigo, certifico que a Destinatária **NATASHA SANTOS COELHO**, 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 912440, 912441, 912442, data da última publicação em, 24.03.2026, 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 21.557**, de 18 de MARÇO de 2.025, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: **EFDD-62732-SVM**). 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.

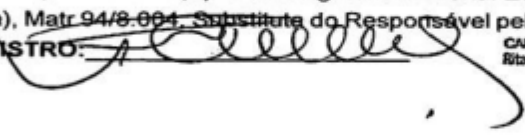
OFICIAL DE REGISTRO: 

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

R.4 / 15.078, em 09 de JULHO de 2.026.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 19.06.2026, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** na pessoa da credora/fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, qualificada em R.1, pelo valor da consolidação R\$ 150.138,00 (cento e cinquenta mil e cento e trinta e oito reais). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido em 16.06.2026, por intermédio da Guia de Controle nº 449/2026 (Processo ADM nº 13763/2026), no valor de R\$ 3.002,76, sobre a base de cálculo de R\$ 150.138,00, cujo recolhimento foi feito através da Caixa Econômica Federal. Foram feitas consultas BIB nº 01597.26.07.09.14.20 e CNIB na forma da Lei. (**PROTOCOLO nº 22.780**, de 22 de junho de 2026, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: **EFDD-63093-XUX**). 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 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/NXGK7-VGUZ3-FC7D4-QGWR2>