



Validate this document here

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 32263 / CNM: 092353.2.0032263-91 / Recibo: 89304 / Data da Certidão: 05/02/2026.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Nova Iguaçu, 05 de fevereiro de 2026.**

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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,68.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBW 09199 OWC

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HB6KW-B7ZUP-Q2NMP-W2HRF>



Validate this document here

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL





Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 32263 / CNM: 092353.2.0032263-91 / Recibo: 89304 / Data da Certidão: 05/02/2026.

MATRÍCULA	FICHA	REGISTRO DE IMÓVEIS
32.263	01	DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
MATRÍCULA CNM Nº 092353.2.0032263-91		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 304 DO BLOCO Nº 17, A SER CONSTRUÍDO, COM FRENTE PARA A ESTRADA VELHA DE SANTA RITA, e que será constituído com área privativa de 43,68m², área privativa acessória de 2,52m², área privativa total de 46,20m², área de uso comum de 6,53m², totalizando uma área de 52,73m², coeficiente de proporcionalidade de 0,00232, designado por LOTE 6A3 medindo 66,24m de frente, partindo do ponto G1 de coordenadas (N:7486956.728/E: 657411.045), segue confrontando com a Estrada Velha de Santa Rita até o ponto H1, de coordenadas (N:7487016.130/E: 657440.388), 183,77m pelo lado direito, partindo do ponto H1, de coordenadas (N: 7487016.130/E: 657440.388), da Estrada Velha de Santa Rita, confrontando com o lote 6A2, ate o ponto A1, de coordenadas (N: 7486917.835/E: 657595.664), 106,97m pelo fundos, partindo do ponto A1, de coordenadas (N: 7486917.835/E: 657595.664), em tres segmentos, medindo 11,97m ao ponto B1, de coordenadas 9N: 7486.906.969/E: 657590.643), deste segue com 28,00m até o ponto C1, de coordenadas (N:7486882.7803/E : 657576.536) confrontando com a área 6AB, deste segue medindo 67,00m até o ponto D1, de coordenadas (N: 7486822.238/e: 657547.837), confrontando com a área 11 em tres segmentos, medindo 136,00m até o ponto E1, de coordenadas (N: 7486903.561/E: 657438.830), deste segue com 31,00m até o ponto F1, de coordenadas (N: 7486929.712/E: 657455.477), que segue medindo 52,00m até o ponto G1, de coordenadas (N: 7486956.728/E: 657411.045), totalizando área de 16.720,68m², situado no EMPREENDIMENTO CONDOMINIO CONVIVA RESIDENCIAL II, 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, zona urbana, o empreendimento esta enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV,de propriedade da RAFAEL ARMANDO SANCHEZ LAMEGO DE ALMEIDA, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade nº 05506080012, expedida pelo DETRAN/RJ em 29/06/2013, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.843.657-05, casado em 14/10/2011, pelo regime patrimonial da completa e absoluta separação de bens, na vigencia da lei nº 6.515/77, com ELAINE DE SOUZA PIMENTEL ALMEIDA, ambos residentes e domiciliados à Rua Sebastião Herculano de Matos, nº 140, apto 702, Centro, Nova Iguaçu/RJ e DELMO SIMOES FILHO, brasileiro, empresario, portador da carteira de identidade nº 01772049300, expedida pelo DETRAN/RJ em 29/08/2014, inscrito no CPF sob o nº 098.496.507-61, casado em 20/04/2011, pelo regime da comunhao parcial de bens, na vigencia da lei nº 6.515/77, com ISABELLE VAILANT SILVA SIMOES, brasileira, autonoma, portadora da carteira de identidade nº 20.823.898-0, expedida pelo DETRAN/RJ em 03/11/2011, inscrita no CPF/MF sob o nº 099.690.767-01, residentes e domiciliados na Rua Coronel Pedro Velho, nº 57, California, Nova Iguaçu/RJ, tendo como INCORPORADORA MAKO NOVA IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, sociedade empresaria com sede na Rua Otavio Tarquino, nº 410, sala 803, Centro, Nova Iguaçu/RJ, CEP: 26210-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.592.721/0001-57, conforme Instrumento Publico de Procuração lavrado aos 06 de janeiro de 2020, às fls. 136, ato nº 135, no livro 309, pelo 7º Oficio de Notas de Nova Iguaçu/RJ, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 22 de junho de 2016 do Cartório do 2º Oficio desta Comarca, Lº 575 F/S, fls. 181/183, ato 074, devidamente registrada na ficha 01, da matrícula 28.062, em 26/03/2018, desmembrado da matrícula 28.058 em 23 de março de 2018. Constando ações positivas conforme Certidão de Ações e execuções fiscais emitida pelo Oficio de Registro de Distribuição desta comarca em Favor de Tatiani Xavier Macedo, Rafael Armando Sanchez Lamego de Almeida e Delmo Simoes Filho acima qualificados. CERTIFICO que o imóvel acima FOI GRAVADO A AFETAÇÃO DE PATRIMONIO, devidamente registrado na ficha 01, junto a matrícula 28.062, sob o R:01. Nova Iguaçu, 04 de maio de 2020. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.</p> <p>Av.01-32.263. HIPOTECA. Foi hoje averbado na matrícula 28.062, sob o nº 03, instruído com o Instrumento particular de Contrato de Abertura de Credito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliario com Garantia Hipotecaria e Outras Avenças, que Entre si Celebram Mako Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA e Caixa Economica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº do contrato 8.7877.1025358-7, datado de 04 de dezembro de 2020, a HIPOTECA do imóvel, Nova Iguaçu, 03 de fevereiro de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu  Oficial a subscrevo.</p>		

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HB6KW-B7ZUP-Q2NMP-W2HRF>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validate this document here

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

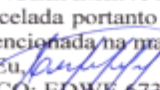
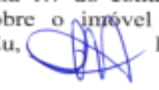
Telefone: (21)3900-6602


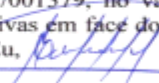
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 32263 / CNM: 092353.2.0032263-91 / Recibo: 89304 / Data da Certidão: 05/02/2026.

MATRÍCULA
32.263

FICHA
01vº

Av.02-32.263. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com a clausula 1.7 do contrato abaixo registrado, fica cancelada portanto sem mais efeito legal a hipoteca que recai sobre o imóvel objeto da presente, acima mencionada na matrícula. Nova Iguaçu, 03 de agosto de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi, e Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EDWE 67350 HUL

R.03-32.263. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE com Utilização dos Recursos da Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Recursos SBPE com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da Caixa Econômica Federal - CEF, nº do contrato 1.7877.0083039-7, datado de 28 de dezembro de 2020, DELMO SIMOES FILHO e sua esposa ISABELLE VAILANT SILVA SIMOES e RAFAEL ARMANDO SANCHEZ LAMEGO DE ALMEIDA, acima qualificados, VENDERAM À ROMILSON DOS SANTOS RAFAEL, brasileiro, nascido em 07/07/1977, supervisor de Transito/RJ em 13/05/2016 e do CPF 041.276.487-32, solteiro, residente e domiciliado em Est Piabas, 350, B110 Ap 101, Centro em Queimados/RJ, o imóvel objeto da presente pelo preço de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 34.772,46 (trinta e quatro mil setecentos e setenta e dois reais e quarenta e seis centavos) com recursos próprios, R\$ 14.591,68 (quatorze mil quinhentos e noventa e um reais e sessenta e oito centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es), e R\$ 105.635,86 (cento e cinco mil seiscentos e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos) a ser financiado pela credora abaixo qualificada, como INCORPORADORA MAKO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 38.876.835/0001-82, situada em Rua Helena, 285, Cj 24, Vila Olimpia em São Paulo/SP com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP, registrada sob NIRE nº 35228924340, representada isoladamente em conformidade da Clausula Sexta com ultima alteração e consolidação registrada sob o nº 441.607/20-2, em sessão de 20/10/2020 e da procuração publica lavrada pelo 15º Cartorio de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, RJ, aos 19 de novembro de 2020, Livro 4099, Fls. 115 a 116, ato 040, pelo(s) procurador(es) WALLACE SILVA DE ARAUJO, brasileiro, casado, assistente de vendas, portador do documento de identidade nº 020395436-7 e inscrito no CPF/MF sob o nº 108.631.077-29, residente e domiciliado na Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ministro Lafaiete de Andrade nº 1560, bloco 04 - apartamento 798, Bairro da Luz e TATIANI XAVIER MACEDO, brasileira, divorciada, administradora de empresa, portadora do documento de identidade nº 108585050 e inscrita no CPF/MF sob o nº 072.369.037-52, residente e domiciliada na Rua das Camélias, nº 132, Mesquita, Estado do Rio de Janeiro. Foi pago a Guia de ITBI nº 2021/001379, no valor de R\$ 2.331,25 em 10/05/2021. A compradora tem ciência das diversas certidoes positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 03 de agosto de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EDWE 67351 IQ

R.04-32.263. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE com Utilização dos Recursos da Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Recursos SBPE com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da Caixa Econômica Federal - CEF, nº do contrato 1.7877.0083039-7, datado de 28 de dezembro de 2020, tendo como fiador MAKO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ 38.876.835/0001-82, situada em Rua Helena, 285, Cj 24, Vila Olimpia em São Paulo/SP com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP, registrada sob NIRE nº 35228924340, representada isoladamente em conformidade da Clausula Sexta com ultima alteração e consolidação registrada sob o nº 441.607/20-2, em sessão de 20/10/2020 e da procuração publica lavrada pelo 15º Cartorio de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, RJ, aos 19 de novembro de 2020, Livro 4099, Fls. 115 a 116, ato 040, pelo(s) procurador(es) WALLACE SILVA DE ARAUJO, brasileiro, casado, assistente de vendas, portador do documento de identidade nº 020395436-7 e inscrito no CPF/MF sob o nº 108.631.077-29, residente e domiciliado na Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ministro Lafaiete de Andrade nº 1560, bloco 04 - apartamento 798, Bairro da Luz - CONTINUA FICHA (02) 1

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HB6KW-B7ZUP-Q2NMP-W2HRF>

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



Validate this document here

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602



CERTIDÃO



Livro: 2 / Matrícula: 32263 / CNM: 092353.2.0032263-91 / Recibo: 89304 / Data da Certidão: 05/02/2026.



MATRÍCULA
32.263



FICHA
02



REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL



e TATIANI XAVIER MACEDO, brasileira, divorciada, administradora de empresa, portadora do documento de identidade nº 108585050 e inscrita no CPF/MF sob o nº 072.369.037-52, residente e domiciliada na Rua das Camélias, nº 132, Mesquita, Estado do Rio de Janeiro. ROMILSON DOS SANTOS RAFAEL, acima qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa publica, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), o valor da dívida é de R\$ 105.635,86 (cento e cinco mil seiscentos e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos) correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R\$ 825,33 (oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos), vencendo-se a primeira no dia 21/01/2021, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as cláusulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 03 de agosto de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EDWE 67352 WIH

Av.05-32.263. CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Procedo a presente para constar que a CONVENÇÃO DE CONDOMINIO da unidade objeto da presente encontra-se registrada no livro 3-Auxiliar, fls. 262, sob o nº 1.187. Nova Iguaçu, 22 de janeiro de 2024. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.

Av.06-32.263. HABITE-SE PARCIAL. Fica averbado na matricula 28.062, sob o nº 07, instruído com o Requerimento datado de 15 de dezembro de 2023, assinado por seus representantes legais, instruído com a Certidão de Habite se Parcial nº 1.157/2023, datado de 30/11/2023, legalizado pelo processo nº 2019/026207, assinado pelo Subsecretario de Urbanismo SEMDUR, Luiz Carlos Gouvea, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado, tendo como numero de entrada do condominio nº 1.052. Nova Iguaçu, 22 de janeiro de 2024. Eu, , Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

Av.07-32.263. NOTIFICAÇÃO. Procedo-se a esta averbação para constar que a requerimento da credora através da notificação, prenotado sob o nº 60.065, a devedora fiduciante do R.04 foi constituído em mora e está sendo notificado para purgação do débito. Nova Iguaçu, 03 de junho de 2025. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEYD 67390 EKJ

Av.08-32.263. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 19 de novembro de 2025, prenotado sob o nº 61.978, assinado por seu gerente Milton Fontana, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.04 desta matricula. Nova Iguaçu, 04 de fevereiro de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFBW 09142 BYU

Av.09-32.263. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, datado de 19 de novembro de 2025, por seu representante legal, na qualidade de credora fiduciária, instruído com os devidos documentos, e na forma do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, prenotado sob o nº 61.978, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte dos devedores fiduciários, Romilson dos Santos Rafael acima qualificado. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº 2025/003435, no valor de R\$ 6.464,13 em 10/11/2025 (valor do laudo fiscal R\$ 215.200,00). Inscrição Municipal: 950234. Nova Iguaçu, 04 de fevereiro de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFBW 09143 MAL

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HB6KW-B7ZUP-Q2NNMP-W2HRF>

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