

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 57255 / CNM: 088989.2.0057255-32 / Protocolo: 194209 / Data da Certidão: 23/01/26

CNM: 088989.2.0057255-32

MATRÍCULA
57.255



FICHA
1

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

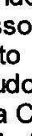
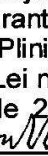
CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Apartamento nº 203, Bloco 01, a ser construído, da Estrada Plínio Casado, e correspondente Fração Ideal 0,002132 avos do terreno, que ao todo mede: 75,40m de frente, pelo lado direito de quem de dentro do terreno olha para a Estrada Plínio Casado, mede 95,00m, confrontando com Manoel Pacheco, Antonio Alves dos Reis, Emilio Berditchenesky, Antonio Duarte e Lino Vicente da Silva ou sucessores, pelo lado esquerdo de quem de dentro do terreno olha para a citada Estrada Plínio Casado, mede 97,50m, confrontando com Antonio Borges Leal e Pedro Santana ou sucessores, e, finalmente na linha dos fundos mede 77,60m de extensão em limite com Gustavo Leite Maia ou sucessores, com área de 7.138,00m², distante a divisa direita do terreno ora descrito da esquina da Rua Ines, 48,00m e da esquina direita da mesma Rua, 60,00m, tudo de quem de dentro da Rua Ines olha para a Estrada Plínio Casado, situado nesta Cidade, no Perímetro Urbano, 1 Distrito deste município; de propriedade de **CCISA70 INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº. 32.272.699/0001-35, com sede à Rua da Buenos Aires, nº 48-A, grupo 504, Centro, Rio de Janeiro/RJ. Adquirido o terreno por compra feita de Adalex Construções EIRELI, conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 03/06/2020, no Cartório do 6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, Livro: 248, Folhas 223/225v, Ato 089, devidamente registrado sob o nº. R.14-16.201; e Memorial de Incorporação registrado sob o nº. R. 15-16.201. Nova Iguaçu, 10/02/2021. Eu, , a digitei e a conferi. E eu, , a subscrevo.

Celso Antonio Accioly de Amici
Tabelião / Oficial
Substituto
CTPS 00269-Série 1º



Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat. 94.20989

Av.1 - 57.255 - NOT. DE AFETAÇÃO: (Prenotado sob nº 172.658 em 14/12/2020). Certifico que consta na Av.16 da Matrícula nº 16.201 a constituição do patrimônio de AFETAÇÃO para o imóvel objeto desta Matrícula, integrante do Condomínio "RESIDENCIAL ÚNICO NOVA IGUAÇU" da Estrada Plínio Casado, Nova Iguaçu/RJ, de conformidade com o disposto no artº 31-A da Lei nº 4.591/64, com as alterações introduzidas Lei nº. 10.931 de 02 de agosto de 2004. Nova Iguaçu, 10/02/2021. Eu, , a digitei e a conferi. E eu, , a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDQM 29959 OQF

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat. 94.20989

Celso Antonio Accioly de Amici
Tabelião / Oficial
Substituto
CTPS 00269-Série 1º

Av.2 - 57.255 - NOT. DE HIPOTECA: (Prenotado sob nº 172.659 em 14/12/2020). Certifico que o imóvel objeto desta matrícula, acha-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, conforme consta no R.19 da Matrícula 16.201. Nova Iguaçu, 10/02/2021. Eu, , a digitei e a conferi. E eu, , a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDQM 30733 UUG

Celso Antonio Accioly de Amici
Tabelião / Oficial
Substituto
CTPS 00269-Série 121

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat 94 20989

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 57255 / CNM: 088989.2.0057255-32 / Protocolo: 194209 / Data da Certidão: 23/01/26

CNM: 088989.2.0057255-32

MATRÍCULA


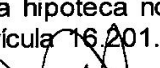
57.255

FICHA

1v


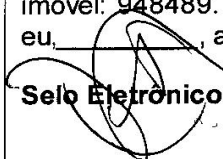
REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av.3 - 57.255 - NOT. DE CANC. DE HIPOTECA: (Prenotado sob nº 174.339 em 08/06/2021). CERTIFICO que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autoriza o cancelamento da hipoteca notificada na Av.2 desta matrícula, conforme consta na AV.145 da Matrícula 16.201. Nova Iguaçu, 22/06/2021. Eu, , a digitei e a conferi. E eu, , a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDVI.43559 MAO

Lucas Kelvin Monteiro Guerra
Aux. de Cartório
CTPS: 7965357 Serie: 0030/RJ

R.4 - 57.255 - COMPRA E VENDA: (Prenotado sob nº 174.339 em 08/06/2021). Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, firmado em Rio de Janeiro/RJ em 31/03/2021, nº contrato 1.7877.0098046-1, **Ccisa70 Incorporadora LTDA**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para **ROSANGELA BARBOSA SOTERIO**, brasileira, nascida em 14/08/1997, agente administrativo, solteira, portadora da carteira de identidade nº 326870375, expedida pelo DETRAN/RJ, em 06/09/2016, inscrita no CPF sob o nº 188.671.907-17, residente e domiciliada na Rua Elpidio, 1421, Vila Emil, Mesquita/RJ, e **LUCAS RAFAEL RAMOS SILVA**, brasileiro, nascido em 15/06/1997, enfermeiro e nutricionista, solteiro, portador da carteira de identidade nº 267574523, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/06/2015, inscrito no CPF sob o nº 141.446.647-16, residente e domiciliado na Rua Gerson Chernichard, 32, Casa 2, Nossa Senhora das Graças, Nova Iguaçu/RJ, pelo preço de R\$193.000,00, dos quais R\$21.400,00 correspondem a recursos próprios, e R\$171.600,00 à parte dos recursos do financiamento referido no R.5-57.255. ITBI pago pela guia nº 2021/001447, valor do laudo fiscal R\$193.000,00 e inscrição do imóvel: 948489. Nova Iguaçu, 22/06/2021. Eu, , a digitei e a conferi. E eu, , a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDVI 43560 AQA

Lucas Kelvin Monteiro Guerra
Aux. de Cartório
CTPS: 7965357 Serie: 0030/RJ

R.5 - 57.255 - ALIENACAO FIDUCIÁRIA: (Prenotado sob nº 174.339 em 08/06/2021). Pelo instrumento particular mencionado no R.4 desta matrícula, **Rosangela Barbosa Soterio** e **Lucas Rafael Ramos Silva**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, para garantia de dívida no valor de R\$ 171.600,00, pagável no prazo de 360 meses, por meio de 360 parcelas, mensais e sucessivas, reajustáveis na forma do título, com juros, às taxas anuais nominal balcão de 5.2613 e efetiva balcão de 5.3900 sendo o valor da parcela mensal inicial balcão de R\$ 1.288,71 e às taxas anuais nominal reduzida de 5.0323 e efetiva reduzida de 5.1500 sendo o valor da parcela mensal inicial reduzida de R\$ 1.249,96 (amortização, juros, taxa de administração e seguro), vencendo-se a primeira parcela em 25/04/2021 e as demais em igual dia

CONTINUA NA FICHA N° 02

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 57255 / CNM: 088989.2.0057255-32 / Protocolo: 194209 / Data da Certidão: 23/01/26

CNM: 088989.2.0057255-32

MATRÍCULA
57.255

FICHA
2

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

dos meses subsequentes, na forma ajustada no contrato. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor de avaliação do imóvel para hipótese de público leilão: R\$ 193.000,00. Nova Iguaçu, 22/06/2021. Eu, [assinatura], a digitei e a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDVI 43561 SEU

Lucas Kelvin Monteiro Guerra
Aux. de Cartório
CTPS: 7965357 Série: 0030/RJ

AV.6 - 57.255 - NOT.CONV.DE CONDOMINIO: (Prenotado sob nº 181.694 em 30/03/2023). Certifico que a Convenção de Condomínio do Edifício denominado "**RESIDENCIAL ÚNICO NOVA IGUAÇU**", foi registrado no Livro: 3 Auxiliar sob o nº 1.110. Nova Iguaçu, 13/04/2023. Eu, [assinatura], a digitei. Eu, [assinatura], a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EEKS 12407 NDX

Celso Antonio Accioly de Amorim
Tabelião/Oficial Substituto
Matrícula: 94/05737

Suzana Santana Franco
Aux. de Cartório
CTPS: 7331719 Série: 0030/RJ

Alexandre Carlos Gonçalves Fernandes
Escrevente
Mat. 94/22163

AV.7 - 57.255 - CONSTRUÇÃO: (Prenotado sob nº 181.435 em 07/03/2023). Por requerimento de Ccisa70 Incorporadora LTDA, faço constar que o Apartamento 203, Bloco 1, do Prédio nº 2.450 da Estrada Dr. Plínio Casado com área privativa edificada de 42,49, área comum de 17,55m², totalizando área total de 60,04m², acha-se legalizado e em condições de habitabilidade, conforme certidão nº 1.092/2022 expedida no processo 2019/136394. Nova Iguaçu, 13/04/2023. Eu, [assinatura], a digitei. Eu, [assinatura], a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EEKS 12881 TSV

Suzana Santana Franco
Aux. de Cartório
CTPS: 7331719 Série: 0030/RJ

Alexandre Carlos Gonçalves Fernandes
Escrevente
Mat. 94/22163

Celso Antonio Accioly de Amorim
Tabelião/Oficial Substituto
Matrícula: 94/05737

AV-8-57.255 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO; PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 191.328 de 27/05/2025. Procedo à presente averbação de conformidade com o Art. 213, I, da Lei nº 6.015/73, para cancelar o AV-1-57.255, mediante o registro de compra e venda constante no R-4-57.255. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EEZW 58184 JNX.** Nova Iguaçu, 17/11/2025. Eu, Bruna Lira de Souza, escrevente, matrícula 94/23833, a digitei e conferi. Assinado digitalmente por Wagner da Silva Barboza, Substituto, Matrícula 94/10006

AV-9-57.255 - INTIMAÇÃO; PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 191.328 de 27/05/2025. Nos termos do requerimento da Caixa Econômica Federal, procedo a averbação dos ARs e

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 57255 / CNM: 088989.2.0057255-32 / Protocolo: 194209 / Data da Certidão: 23/01/26

CNM: 088989.2.0057255-32

MATRÍCULA
57.255

FICHA
02-V

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

da certidão de notificação da intimação em nome dos devedores fiduciários do R-5 desta matrícula: **1 - Retorno dos ARs - Em nome de ROSANGELA BARBOSA SOTERIO e LUCAS RAFAEL RAMOS - 1- Endereços: 1.1- Rua Gerson Chernicharo NR 32 Da Luz, Nova Iguaçu/RJ - CEP: 26263-150; Códigos de Rastreamentos: BN 108 596 079 BR e BN 108 596 082 BR respectivamente; Data do Retorno: 05/06/2025, Resultado: Mudaram-se. 1.2 - Estrada Plínio Casado NR 2450, Bloco B 1 Apto 203, Prata, Nova Iguaçu/RJ - CEP: 26010-422, Códigos de Rastreamentos: BN 108 596 105 BR e BN 108 596 096 BR, respectivamente; Tentativas de Entrega: 4/6/2025 às 16:21h, 5/6/2025 às 15:10h e 6/6/2025 às 14:42h, Data do Retorno: 06/06/2025, Resultado: Ausentes. 2 - Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ: **CERTIDÃO - CERTIFICADO QUE - Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 66882 e registrada sob o nº 66684, que tem como notificados: ROSANGELA BARBOSA SOTERIO - CPF:188.671.907-17 e LUCAS RAFAEL RAMOS SILVA - CPF: 141.446.647-16.** Com endereços: 1- Rua Gerson Chernicharo, nº 32 Da Luz, Nova Iguaçu/RJ - CEP: 26.263-150; 2- Estrada Plínio Casado, nº 2450, bloco B1, apto 203, Prata, Nova Iguaçu/RJ - CEP: 26.010-422; **CERTIFICADO QUE:** Não foi entregue ao notificado no primeiro endereço acima mencionado. A pessoa que se identificou como Maura (mãe do notificado Lucas) informou verbalmente que os notificados não moram no imóvel. O referido é verdade e dou fé. 16/06/2025 às 14h e 39min. - 1ª Diligência. **CERTIFICADO QUE:** Não foi entregue ao notificado no segundo endereço acima mencionado. A pessoa que se identificou como Washington (porteiro do prédio) informou verbalmente que os notificados não moram no imóvel. O referido é verdade e dou fé. 11/06/2025 às 10h e 38min. - 1ª Diligência. SENDO ASSIM, como o ora notificados encontram-se em local incerto, inacessível ou ignorado, dou a presente notificação como **NEGATIVA**. Conforme Certidão de Notificação Extrajudicial do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ em 16/06/2025. **3- Intimação Por Edital:** averbo que os notificados acima mencionados, foram intimados através de INTIMAÇÃO POR EDITAL ELETRÔNICO, publicado nos dias **11/08/2025, 12/08/2025 e 13/08/2025**, no site de Editais Eletrônicos - Sistema de Registro de Imóveis Eletrônicos (www.registrodeimoveis.org.br), para pagamento das prestações em atraso relativas ao Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, firmado em Rio de Janeiro/RJ em 31/03/2021, nº contrato 1.7877.0098046-1 , objeto do R-5-57.255. **Certifico ainda, que os notificados acima mencionados não purgaram a mora do débito junto a Serventia.** Todos os documentos acima mencionados, se arquivam nessa Serventia. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EEZW 58185 QZN.** Nova Iguaçu, 17/11/2025. Eu, Bruna Lira de Souza, escrevente, matrícula 94/23833, a digitei e conferi. Assinado digitalmente por Wagner da Silva Barboza, Substituto, Matrícula 94/10006**

AV-10-57.255 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 194.209 de 15/01/2026. Por requerimento do Caixa Econômica Federal, datado de 15/01/2026, promova-se a presente averbação para, nos termos do art. 26, §7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária e requerente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ Nº 00.360.305/0001-04**, já qualificada. Os fiduciários foram intimados para satisfazerem, no prazo de 15 dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, o prazo transcorreu sem purgação da mora, referente a dívida do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, firmado em Rio de Janeiro/RJ em 31/03/2021, nº contrato 1.7877.0098046-1,



Cartorio do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Gilson Carlos Sant'Anna

Oficial/Registrador

Travessa Quaresma nº 68 sala 101

E-mail: cartorio2oficionovaiguacu@hotmail.com

Telefone: (21)3894-3878 e whatsapp : (21)3075-3882

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 57255 / CNM: 088989.2.0057255-32 / Protocolo: 194209 / Data da Certidão:23/01/26

CNM: 088989.2.0057255-32

MATRÍCULA
57.255

FICHA
03

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

registrado sob o nº R-5-57.255. ITBI pago pela guia nº 2026/000005, no valor do laudo fiscal de R\$ 204.929,80 e inscrição do imóvel na PCNI nº 948489. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EFAW 64265 NML.** Nova Iguaçu, 23/01/2026. Eu, Cleide Dias Corrêa de Amorim, escrevente, matrícula 94/22206, a digitei e conferi. Assinado digitalmente por Wagner da Silva Barboza, Substituto, Matrícula 94/10006 - - - - -

AV-11-57.255 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 194.209 de 15/01/2026. Em decorrência da consolidação de propriedade do AV-10-57.255, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R-5-57.255, conforme Art. 1488 do CNECJ/RJ. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EFAW 64266 UOD.** Nova Iguaçu, 23/01/2026. Eu, Cleide Dias Corrêa de Amorim, escrevente, matrícula 94/22206, a digitei e conferi. Assinado digitalmente por Wagner da Silva Barboza, Substituto, Matrícula 94/10006 - - - - -

SELADO NO VERSO

EM BRANCO

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: / CNM: 088989.2.0057255-32 / Protocolo: 194209 / Data da Certidão: 23/01/26

- CERTIFICO que, a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula 57255, extraída nos Termos do art. 19, §1º da Lei nº. 6.015/73, constando 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 a emissão desta Certidão. Nova Iguaçu, 23/01/2026 Eu, Cleide Dias Correa de Amorim, Escrevente, conferi a Matrícula, consultei as Prenotações, os Bancos de Indisponibilidades, a expedi e a assino eletronicamente.

Custas da Certidão:

Emol: 124,08 | Ressag: 2,48 | FETJ: 24,81 | Fundperj: 6,20 | Funperj: 6,20 | Funarpen: 7,44 | I.S.S.: 6,33 Total: 180,81



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

EFAW 64267 ZUV

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: F4XE9-D6XRN-HPBZB-ALFRT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cleide Dias Correa De Amorim (CPF 052.985.537-29)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/F4XE9-D6XRN-HPBZB-ALFRT>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>