



Valide aqui  
este documento

**Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis

Rua Getúlio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ  
E-mail: cartorio04ni@gmail.com  
Telefone: (21)3900-6602

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 31977 / CNM: 092353.2.0031977-76 / Recibo: 78445 / Data da Certidão: 05/02/2025.

**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 2025.**

**Custas da Certidão:**

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 102,61 x 1 = 102,61.  
Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcmv: R\$ 2,05.  
Iss: R\$ 5,13 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 149,43.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEWQ 94062 IAI**  
Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HASE4-Q69B4-S4474-S97HE>



**Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis

Valide aqui este documento

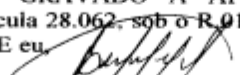
Rua Getúlio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ  
E-mail: cartorio04ni@gmail.com  
Telefone: (21)3900-6602

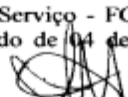
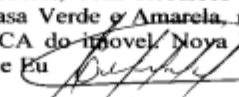
**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 31977 / CNM: 092353.2.0031977-76 / Recibo: 78445 / Data da Certidão: 05/02/2025.

MATRÍCULA	FICHA	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>
<b>31.977</b>	<b>01</b>	DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA CNM Nº 092353.2.0031977-76

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 202 DO BLOCO Nº 03, A SER CONSTRUÍDO, COM FRENTE PARA A ESTRADA VELHA DE SANTA RITA, e que será constituído com área privativa de 42,61m², área privativa acessória de 2,37m², área privativa total de 44,98m², área de uso comum de 16,41m², totalizando uma área de 61,39m², 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 area 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 Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 22 de junho de 2016 do Cartório do 2º Ofício desta Comarca, Lº 575 P/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 Ofício 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.

Av.01-31.977. HIPOTECA. Foi hoje averbado na matrícula 28.062, sob o nº 03, instruído com o Instrumento particular de Contrato de Abertura de Crédito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliário 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.

continua no verso..

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HASE4-Q69B4-S4474-S97HE>



Nova Iguaçu 04 of de Justica-RJ  
Serviço do Registro de Imóveis

Valide aqui  
este documento

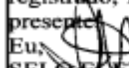
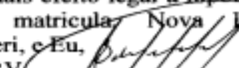
Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ  
E-mail: cartorio04ni@gmail.com  
Telefone: (21)3900-6602


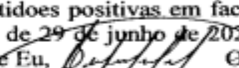
**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 31977 / CNM: 092353.2.0031977-76 / Recibo: 78445 / Data da Certidão: 05/02/2025.

— MATRÍCULA —  
**31.977**

— FICHA —  
**01Vº**

Av.02-31.977. 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, 16 de setembro de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi, e Eu,  Oficial a subscrevo.  
SELO ELETRONICO: EDWE 71323 MRV

R.03-31.977. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da Caixa Econômica Federal - CEF, nº do contrato 8.7877.1027228-0, 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 CLAUDETE DE OLIVEIRA, brasileira, nascida em 17/01/1975, vendedor de comercio e varejista e atacadista, portadora da carteira de identidade nº 115594509, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 09/03/2017 e do CPF 044.205.377-01, solteira, residente e domiciliada em R Joao Dalla Bernardina, 242, Ca 4, Eng Rocha Freire em Nova Iguaçu/RJ e CASSANDRA DE OLIVEIRA DOS SANTOS, brasileira, nascida em 02/04/1997, auxiliar de escritorio e assemelhados, portadora da carteira de identidade nº 292610961, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 29/06/2015 e do CPF 173.667.097-27, solteira, residente e domiciliada em R Joao Dalla Bernardina, 242, Ca 4, Eng Rocha Freire em Nova Iguaçu/RJ, o imóvel objeto da presente pelo preço de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 26.801,91 (vinte e seis mil oitocentos e um reais e noventa e um centavos) com recursos propios, R\$ 7.608,00 (sete mil seiscentos e oito reais) do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, R\$ 2.439,05 (dois mil quatrocentos e trinta e nove reais e cinco centavos) dos recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 128.151,04 (cento e vinte e oito mil cento e cinquenta e um reais e quatro 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. A compradora tem ciência das diversas certidoes positivas em face do vendedor. Foi apresentado a Guia de Isenção do ITBI nº 2021/000530, datado de 29 de junho de 2021. Nova Iguaçu, 16 de setembro de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi, e Eu,  Oficial a subscrevo.  
SELO ELETRONICO: EDWE 71324 QFW

R.04-31.977. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da Caixa Econômica Federal - CEF, nº do contrato 8.7877.1027228-0, 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) \_\_\_\_\_

CONTINUA FICHA (02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HASE4-Q69B4-S4474-S97HE>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Nova Iguaçu 04 of de Justica-RJ  
Serviço do Registro de Imóveis

Valide aqui  
este documento

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ  
E-mail: cartorio04ni@gmail.com  
Telefone: (21)3900-6602

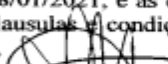
**CERTIDÃO**


Livro: 2 / Matrícula: 31977 / CNM: 092353.2.0031977-76 / Recibo: 78445 / Data da Certidão: 05/02/2025.

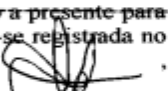
MATRÍCULA  
**31.977**

FICHA  
**02**

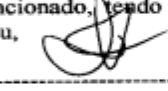
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

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. CLAUDETE DE OLIVEIRA, e CASSANDRA DE OLIVEIRA DOS SANTOS, acima qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, 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 3/4, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), o valor da dívida é de R\$ 128.151,04 (cento e vinte e oito mil cento e cinquenta e um reais e quatro centavos) correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R\$ 782,68 (setecentos e oitenta e dois reais e sessenta e oito centavos), vencendo-se a primeira no dia 08/01/2021, 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, 16 de setembro de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi.

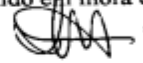

E eu,  Oficial a subscrevo.  
SELO ELETRÔNICO: EDWE 71325 BFR

Av.05-31.977. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Procedo a presente para constar que a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO 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.06-31.977. HABITE-SE PARCIAL. Fica averbado na matrícula 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 Subsecretário de Urbanismo SEMDUR, Luiz Carlos Gouvea, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado, tendo como número de entrada do condomínio nº 1.052. Nova Iguaçu, 22 de janeiro de 2024. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e

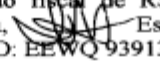
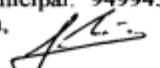
Eu,  Oficial a subscrevo.

Av.07-31.977. NOTIFICAÇÃO. Procedo-se a esta averbação para constar que a requerimento da credora através da notificação, prenotado sob o nº 57.619, o devedor fiduciante do R.04 foi constituído em mora e está sendo notificado para purgação do débito. Nova Iguaçu, 06 de setembro de 2024. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: EEUM 58757 ZST

Av.08-31.977. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 04 de dezembro de 2024, assinado por seu gerente Milton Fontana, prenotado sob o nº 59.150, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.04 desta matrícula. Nova Iguaçu, 03 de fevereiro de 2025. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: EEWQ 93912 DXG

Av.09-31.977. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, datado de 04 de dezembro de 2024, 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 59.150, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte do devedor fiduciante, Claudete de Oliveira e Cassandra de Oliveira dos Santos, acima qualificados. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº. 2024/003595, no valor de R\$ 6.307,77 em 03/12/2024 (avaliação fiscal de R\$ 210.000,00). Inscrição Municipal: 949943. Nova Iguaçu, 03 de fevereiro de 2025. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: EEWQ 93913 ONW

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HASE4-Q69B4-S4474-S97HE>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital