



Valide aqui
este documento

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: 32320 / CNM: 092353.2.0032320-17 / Recibo: 90810 / Data da Certidão: 09/03/2026.

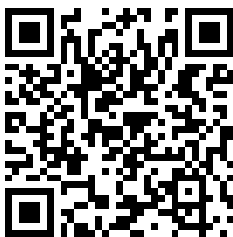
CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Nova Iguaçu, 09 de março 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\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpgerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



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

EFCG 02844 JJF

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/NZGTF-335R3-FK8BK-PS2N4>



Valide aqui este documento

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: 32320 / CNM: 092353.2.0032320-17 / Recibo: 90810 / Data da Certidão: 09/03/2026.



MATRÍCULA
32.320

FICHA
01

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

MATRÍCULA CNM Nº 092353.2.0032320-17

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 301 DO BLOCO Nº 20, 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 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 matricula 28.062, em 26/03/2018, desmembrado da matricula 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 matricula 28.062, sob o R.01. Nova Iguaçu, 04 de maio de 2020. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.

Av.01-32.320. HIPOTECA MODULO II. De acordo 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 Santa Rita I 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 8.7877.1284509-0, datado de 19 de novembro de 2021, a HIPOTECA do imóvel: Nova Iguaçu, 15 de fevereiro de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi, e eu,  Oficial a subscrevo.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZGTF-335R3-FK8BK-PS2N4>

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



Valide aqui este documento

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

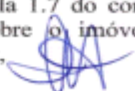

Telefone: (21)3900-6602

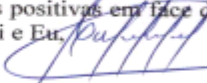

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 32320 / CNM: 092353.2.0032320-17 / Recibo: 90810 / Data da Certidão: 09/03/2026.

MATRÍCULA
32.320

FICHA
01Vº

Av.02-32.320. 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, 06 de abril de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi, e Eu,  Oficial a-subcrevo.
SELO ELETRONICO: EECN 27246 ZNC

R.03-32.320. 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 da Caixa Econômica Federal - CEF, nº do contrato 8.7877.1285726-9 datado de 15 de dezembro de 2021, DELMO SIMOES FILHO e sua esposa ISABELLE VAILANT SILVA SIMOES e RAFAEL ARMANDO SANCHEZ LAMEGO DE ALMEIDA, acima qualificados, VENDERAM À VALDEIR SILVA DE ALMEIDA, brasileiro, nascido em 01/03/1991, trabalhador dos serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, portador de CNH nº 05980149757/ expedida por Orgao de Transito/RJ em 27/06/2018 e do CPF 139.176.477-37, casado no regime da comunhao parcial de bens, na vigencia da lei 6.515/77, e seu conjugue THAISA NOVAES GUEDES, brasileira, nascida em 01/03/1994, agente administrativo, portadora da carteira de identidade nº 266915180, expedida por Secretaria de Segurança Publica/RJ em 04/03/2008 e do CPF 150.327.507-86, residentes e domiciliados em R Cotegi, 268, Casa, Boa Vista em Nova Iguaçu/RJ, o imóvel objeto da presente pelo preço de R\$ 180.00,00 (cento e oitenta mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) com recursos propios e R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais) 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 2022/000157, no valor de R\$ 4.956,90 em 18/02/2022. A compradora tem ciência das diversas certidoes positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 06 de abril de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subcrevo.
SELO ELETRONICO: EECN 27247 CGU

R.04-32.320. 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 da Caixa Econômica Federal - CEF, nº do contrato 8.7877.1285726-9 datado de 15 de dezembro de 2021, 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 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.

CONTINUA FICHA (02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZGTF-335R3-FK8BK-PS2N4>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

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


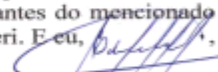
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 32320 / CNM: 092353.2.0032320-17 / Recibo: 90810 / Data da Certidão: 09/03/2026.



MATRÍCULA
32.320



FICHA
02



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

VALDEIR SILVA DE ALMEIDA, e seu conjugue THAISA NOVAES GUEDES, acima qualificados, ALIENARAM 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 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\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais) correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R\$ 937,25 (novecentos e trinta e sete reais e vinte e cinco centavos), vencendo-se a primeira no dia 15/01/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as clausulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 06 de abril de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.



SELO ELETRONICO: EECN 27248 IKS

Av.05-32.320. HABITE-SE. Fica averbado que na matrícula 28.062 sob o nº 08, instruído com a Certidão de Habite-se nº 822/2023, legalizado pelo processo nº 2019/026207, foi averbada a edificação do empreendimento e do apartamento acima mencionado, com entrada pelo nº 1.052. Nova Iguaçu, 13 de novembro de 2024. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.



R.06-32.320. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Fica registrado que na matrícula 28.062 sob o nº 09, instruído com o Memorial de Instituição e Especificações de Condomínio datado de 04 de outubro de 2024, foi registrada a instituição do condomínio. Nova Iguaçu, 13 de novembro de 2024. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.

Av.07-32.320. INTIMAÇÃO POR EDITAL. De acordo com o Ofício nº 597923/2025 de 05/06/2025, promovido pela credora já qualificada, prenotado sob o nº 60.255, foi intimado os devedores VALDEIR SILVA DE ALMEIDA, CPF nº 139.176.477-37 e THAISA NOVAES GUEDES, CPF nº 150.327.507-86, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta Serventia, resultando "positiva", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Publicados em 09/09/2025, 10/09/2025, 11/09/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal. Nova Iguaçu, 24 de novembro de 2025. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: EFAU 87414 ENO

Av.08-32.320. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 13 de fevereiro de 2026, prenotado sob o nº 62.339 assinado por seu gerente Milton Fontana, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.04 desta matrícula. Nova Iguaçu, 06 de março de 2026. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu, , Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: EFCG 02754 RAM

Av.09-32.320. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, datado de 13 de fevereiro de 2026, 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 62.339, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte dos devedores fiduciantes, Valdeir Silva de Almeida e Thaisa Novaes Guedes acima qualificados. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº 2026/000014 no valor de R\$ 5.256,23 em 07/01/2026 (valor do laudo fiscal R\$ 174.922,50). Inscrição Municipal: 950279. Nova Iguaçu, 06 de março de 2026. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu, , Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: EFCDG 02755 KKW

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZGTF-335R3-FK8BK-PS2N4>

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

