

FRAÇÃO IDEAL de 0,003540 avos do terreno da Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti, com entrada pelo nº 175, que ao todo mede: 52,48m de frente, 54,26m nos fundos onde confronta, parte com uma servidão existente, parte com a Rua Iguape e finalmente parte com Sebastião Mendes ou sucessores, 198,10m à direita em dois lances, o 1º de 89,70m confrontando com dois lances, o 1º 89,70m confrontando com Maria da Silva Almeida e o 2º de 102,40m confrontando com uma remanescente da área descrita da transmitente ou sucessores, e 200m à esquerda, confrontando com terra dos espólios de Casemiro Pinto e Alexandre José com área total de 10.000,00m², situado neste Município, no perímetro urbano, de propriedade de **CCISA 21 INCORPORADORA LTDA**, com sede na Rua Buenos Aires, nº 48, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 13.318.024/0001-35; adquirido conforme título registrado no R.4 da Matrícula nº 50.462. Nova Iguaçu, 16/08/2017. Eu _____, a digitei. Eu _____, a conferi. E eu _____, a subscrevo.

Maria Evelyn Cersosim
Auxiliar de Cartório
Cart. nº 67.904 Série 159-R

MANUEL JOSÉ DA SILVA
Tabelião/Oficial
Matr. 90/68

Cláudia Cristina B. da Silva
Escritorante
CTPS: 9944 Série 098-RJ

Av.1 - 53.972 - **AVERBAÇÃO**: (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 159.430 em 06/07/2017). CERTIFICO que a Fração Ideal objeto desta matrícula, corresponderá ao Apartamento nº 604 do Bloco 01 da Estrada Deputado Darcílio Ayres Raunhetti, com entrada pelo nº 175, a ser construído. Nova Iguaçu, 16/08/2017. Eu _____, a digitei. Eu _____, a conferi. E eu _____, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: ECCY 37708 LQK

Maria Evelyn Cersosim
Auxiliar de Cartório
Cart. nº 67.904 Série 159-R

Cláudia Cristina B. da Silva
Escritorante
CTPS: 9944 Série 098-RJ

MANUEL JOSÉ DA SILVA
Tabelião/Oficial
Matr. 90/68

Av.2 - 53.972 - **AV. NOTÍCIA DE AÇÕES POSITIVAS**: (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 159.430 em 06/07/2017). CERTIFICO que existem Ações Positivas constantes no R.2 - 50.462, em nome da vendedora: **COMECA CONSTRUTORA METALÚRGICA CARIOCA LTDA**, Nova Iguaçu, 16/08/2017. Eu _____, a digitei. Eu _____, a conferi. E eu _____, a subscrevo.

Cláudia Cristina B. da Silva
Escritorante
CTPS: 9944 Série 098-RJ

MANUEL JOSÉ DA SILVA
Tabelião/Oficial
Matr. 90/68

Selo Eletrônico Número: ECCY 37709 HJY

Maria Evelyn Cersosim
Auxiliar de Cartório
Cart. nº 67.904 Série 159-R

AV.3 - 53.972 - **AV. NOT. DE AFETAÇÃO**: (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 159.430 em 06/07/2017). CERTIFICO que consta na Av.6 da Matrícula nº 50.462, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento denominado

"RESIDENCIAL DEZ NOVA IGUAÇU", situado na Estrada do Deputado Darclio Ayres Raunhetti, nº 175, Rancho Novo, Nova Iguaçu/RJ, de conformidade com o disposto no artº 1º da Lei 10.931, de 02 de Agosto de 2004, Nova Iguaçu, 16/08/2017. Eu, [assinatura], a digitei. Eu, [assinatura], a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.-

Selo Eletrônico Número: ECCY 37710 NRF

Evelyn Cersosimo
Auxiliar de Cartório
CTPS: 9944 Série 098-RJ

MANUEL JOSÉ DA SILVA
Tabelião/Oficial
Matr. 90/68

Cláudia Cristina B. da Silva
Escrivente
CTPS: 9944 Série 098-RJ

AV.4 - 53.972 - AV. NOT. HIPOTECA: (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 159.430 em 06/07/2017). CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, acha-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme consta no R.9 da Matrícula 50.462. Nova Iguaçu, 16/08/2017. Eu, [assinatura], a digitei. Eu, [assinatura], a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.-

Selo Eletrônico Número: ECCY 37711 QXT

Evelyn Cersosimo
Auxiliar de Cartório
CTPS: 9944 Série 159-RJ

Cláudia Cristina B. da Silva
Escrivente
CTPS: 9944 Série 098-RJ

MANUEL JOSÉ DA SILVA
Tabelião/Oficial
Matr. 90/68

AV.5 - 53.972 - AV. CANC. DE HIPOTECA: (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 159.430 em 06/07/2017). Por Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 155553829912, datado de 17 de Fevereiro de 2017, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira 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, no ato representada por Juliana de Almeida Batista, conforme procuração lavrada às folhas 173 do Livro 2878 em 02/06/2011 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às folhas 101-110 do Livro 185 em 29/08/2014 e substabelecimento lavrado no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ às folhas 023 do Livro 561 em 04/11/2004 no 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, no item 1.1 do Contrato, autoriza o cancelamento da hipoteca constante no R.9 - 50.462 e Av.4 - 53.972, ficando, portanto, sem mais efeito legal. Nova Iguaçu, 16/08/2017. Eu, [assinatura], a digitei. Eu, [assinatura], a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo.-

Selo Eletrônico Número: ECCY 37712 JEA

Evelyn Cersosimo
Auxiliar de Cartório
CTPS: 9944 Série 159-RJ

Cláudia Cristina B. da Silva
Escrivente
CTPS: 9944 Série 098-RJ

MANUEL JOSÉ DA SILVA
Tabelião/Oficial
Matr. 90/68

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

R.6 - 53.972 - **COMPRA E VENDA:** (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 159.430 em 06/07/2017). Por Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 155553829912, datado de 17 de Fevereiro de 2017, **CCISA 21 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente já qualificada, no ato representada por Leonardo Mesquita da Cruz, conforme procuração do 12º Ofício de Notas em 09/11/2016, fls. 031/032, no Livro: P-958, ato nº 017; **VENDEU** à **CARLOS VINICIUS SOUZA DE MORAES**, brasileiro, solteiro, médico, portador da carteira de identidade CI nº 5201042653RJ expedida pelo CRM/RJ em 16/07/2015, inscrito no CPF sob o nº 004.355.459-81, residente e domiciliado na Avenida Prefeito Jorge Julio da Costa, nº 1000, Bl 1, Apto 410, Centro, Belford Roxo/RJ; a Fração Ideal objeto desta matrícula, mais a conclusão da obra da unidade, com direito ao uso de uma vaga de garagem, pelo preço de R\$ 260.000,00, sendo composto pela integralização dos valores abaixo: Recursos próprios: R\$ 53.000,00, Financiamento concedido pela CAIXA R\$ 207.000,00 e Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 28.314,16, cujo pagamento será efetivado mediante crédito bloqueado na data da contratação 17/02/2017 na conta nº 4992.003.00000155-4, titulada pela vendedora e liberado após apresentação do Contrato registrado no Registro de Imóveis. Comparece ao ato na qualidade de CONSTRUTORA E FIADORA: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, com sede na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, Conjunto 132 - D, Vila Olímpia/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 08.797.760/0001-83, e na qualidade de INCORPORADORA: **CCISA 21 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente já qualificada. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 2017/000971, no Banco Santander em 26/06/2017, no valor de R\$ 5.205,57, Valor do Laudo Fiscal R\$ 260.000,00 e inscrição nº 919.285. Os compradores declaram que se trata de su primeira aquisição imobiliária com fins residenciais através do sistema financeiro de habitação. Foi declarado no Contrato que é de conhecimento do comprador as distribuições constantes nas Certidões em nome da vendedora, bem como sendo de responsabilidade da vendedora não comprometendo em hipótese alguma o imóvel objeto desta matrícula, isentando o Oficial do Registro de Imóveis de quaisquer responsabilidades. Nova Iguaçu, 16/08/2017. Eu, _____, a digitei. Eu, _____, a conferi. E eu, _____, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: ECCY 37713BCS

Liana Evelyn Cersosimo
Auxiliar de Cartório
nº 57.004 Série 159-R

MANUEL JOSÉ DA SILVA
Tabelião/Oficial
Matr. 90/68

Cláudia Cristina R. da Silva
Escrevente
CTPS. 9924 Série 098-RJ

R-7 - 53.972 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 159.430 em 06/07/2017). Por Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 155553829912, datado de 17 de Fevereiro de 2017, **CARLOS VINICIUS SOUZA DE MORAES**, anteriormente já qualificado, tornou-se **DEVEDORA** da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira 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, da importância de R\$ 207.000,00, que deverá ser paga conforme o quadro resumo abaixo: Origem de Recursos SBPE, Norma Regulamentadora: Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Valor Total da Dívida (Financiamento imóvel + Financiamento Despesas Acessórias) R\$ 207.000,00, Valor da Garantia Fiduciária R\$ 260.000,00, Sistema de Amortização: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO, Prazos (meses) De construção 26, De amortização 420, Taxa de Juros % (a.a) Nominal 10,4815 e Efetiva 11,0001, Taxa de Juros Reduzida Nominal 10,2541 e Efetiva 10,7500, Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j) Taxa de Juros Balcão R\$ 2.300,91 e Taxa de Juros Reduzida R\$ 2.261,68, Prêmios de Seguros Taxa de Juros Balcão R\$ 54,26 e Taxa de Juros Reduzida R\$ 54,26, Taxa e Administração - TA Taxa de Juros Balcão R\$ 25,00 e Taxa de Juros Reduzida R\$ 25,00, Total: Taxa de Juros Balcão R\$ 2.380,17 e Taxa de Juros Reduzida R\$ 2.340,94, Vencimento do Primeiro Encargo Mensal 17/03/2017, Recálculos dos Encargos: De acordo com a Cláusula 8ª do Contrato. O **DEVEDORE/FIDUCIANTE** aliena à **CAIXA**, o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações do contrato, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, tudo de conformidade com as Cláusulas e condições do referido Contrato que se arquivam neste Cartório, Nova Iguaçu, 16/08/2017. Eu _____, a digitei. Eu _____, a conferi. E eu _____, a subscrevo.

MANUEL JOSÉ DA SILVA
Tabelião/Oficial
Matr. 90/68

Selo Eletrônico Número: ECCY 37714 SQB

Cláudia Cristina B. da Silva
Escriturante
Evelyn Cersostima
Auxiliar de Cartório CTPS: 9944 Série 098-RJ
- 027 qnd Série 159-R

AV-8 - 53.972 - **AV. CONSTRUÇÃO**: (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 162.022 em 30/01/2018). ATENDENDO aos termos do requerimento de **CCISA 21 INCORPORADORA LTDA**, datado de 19 de Janeiro de 2018, no ato representada por seu procurador: Leonardo Mesquita da Cruz, por força da procuração pública lavrada no Cartório do 12º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº P-958, fls. 031/032, ato nº 017 em 09/11/2016, instruído com a Certidão de Habite-se nº 018/2018, Emissão em 12/01/2018 expedida pela SEMIF - PCNI, que se arquivam, fica declarado que o Apartamento nº 604 - Bloco 1 da Estrada Deputado Darclio Ayres Raunheitti, com entrada pelo nº 175, com área construída de 53,07m², acha-se edificado, legalizado e em condições de Habitabilidade em nome de **CCISA 21 INCORPORADORA LTDA**. Nova Iguaçu, 27/03/2018. Eu _____, a digitei. Eu _____, a conferi. E eu _____, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: ECMA 49832 VRJ

Paulo Roberto Mantini Filho
Auxiliar de Cartório
CTPS 0972783 Série 002-D
MANUEL JOSÉ DA SILVA
Tabelião/Oficial
Matr. 90/68

MATRÍCULA

53.972

FICHA

3

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

CNPJ (M.F.) 30.651.434/0001-12

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

AV-9-53.972 - INTIMAÇÃO: Prenotado: 188.816 de 31/10/2024. Nos termos do requerimento de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, procedo a averbação dos ARs e das certidões de notificações das intimações em nome do devedor fiduciário do R-7 desta matrícula: **1 - Retorno do AR - Em nome de CARLOS VINICIUS SOUZA DE MORAES - 1.1 - Endereços: 1.1 - Estrada do Iguaçu NR 175 Ap 604 B1 Rancho Novo, Nova Iguaçu/RJ - CEP: 26023-310; Código de Rastreamento: BN 148 274 528 BR; Data do Retorno: 19/11/2024, Resultado: Recusado na portaria. 1-2 - Rua Emília de Jesus NR 176 B1 Ap 608 Dom Rodrigo, Nova Iguaçu/RJ - CEP: 26260290; Código de Rastreamento: BN 148 274 514 BR; Tentativas de entrega: 11/11/2024 às 15:25h, Data do Retorno: 12/11/2024, Resultado: Mudou-se inf. Claudio Santana. 2 - Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ: CERTIDÃO** - Certifico que o notificador Thiago Amorim da Silva compareceu no endereço indicado na notificação, ou seja, na Avenida Prefeito Jorge Júlio Costa dos Santos, nº 1000, B1 1 Apto. 410, Centro, Belford Roxo/RJ, no dia 12.11.2024 às 09:03 horas. Em cumprimento à notificação requerida, restou **NEGATIVA** quanto ao senhor **CARLOS VINICIUS SOUZA DE MORAES**, inscrito no CPF/MF nº 004.355.459-81. Sendo informado pela Senhora Elizandra de Almeida, nova moradora, bem como por uma senhora chamada Rafella, da administração do condomínio, que o notificado **mudou-se, estando em lugar incerto**. Dou fé. Conforme Certidão de Notificação Extrajudicial do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ em 12/11/2024. **3 - Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ: CERTIDÃO DE NOTIFICAÇÃO** - Certifico e dou fé, em atendimento ao requerido por: **2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA IGUAÇU**, encaminhado pela Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº: 76760, datada de: 01/11/2024, selo eletrônico nº: EETL40228XOH, foi procedida a diligência no endereço cito: **ESTRADA DO IGUAÇU, 175, AP 604, BL1, RANCHO NOVO, NOVA IGUAÇU/RJ**, com a finalidade de notificar **CARLOS VINICIUS SOUZA DE MORAES (004.355.459-81)**. No dia 13/11/2024 às 15:57min fui ao endereço indicado, porém o notificado recusou-se a receber. No endereço: **RUA EMILIA DE JESUS, B1, AP608, DOM RODRIGO, NOVA IGUAÇU/RJ**. No dia 19/11/2024 às 17:00min, fui ao endereço indicado e **JEFERSON (porteiro)** informou que o notificado mudou-se. **SENDO ASSIM**, dou a presente notificação como **NEGATIVA**. Conforme Certidão de Notificação Extrajudicial do Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ de 22/11/2024. **4 - Intimação Por Edital:** averbo que o notificado acima mencionado, foi intimado através de **INTIMAÇÃO POR EDITAL ELETRÔNICO**, publicado nos dias 27/11/2024, 28/11/2024 e 29/11/2024, no site de Editais Eletrônicos - Sistema de Registro de Imóveis Eletrônicos (www.registrodeimoveis.org.br), para pagamento das prestações em atraso relativas ao Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 155553829912, datado de 17 de Fevereiro de 2017, objeto do R-7-53.972. **Certifico ainda, que o notificado acima mencionado não purgou a mora do débito junto a Serventia.** Todos os documentos acima mencionados, se arquivam nessa Serventia. Nova Iguaçu, DD/MM/AAA. Eu, Wagner da Silva Barboza, a digitei e a conferi. E eu, [assinatura], a subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EEVX 87731 ICQ**

RESSALVO: Nova Iguaçu-RJ, 04/02/2025

Cláudio Pires C. de Amorim
Escriturante
Matrícula 44/22206

O Oficial.

Wagner da Silva Barboza
Substituto - Mat. 94/10.006

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

53972

FICHA

3v

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

CNPJ (M.F.) 30.651.434/0001-12

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

AV-10-53.972 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotado: 190.354 de 26/02/2025. Por requerimento do Caixa econômica Federal, datado de 24/02/2025, 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. O fiduciante foi intimado para satisfazer, no prazo de 15 dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, o prazo transcorreu sem purgação da mora, referente a dívida do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 155553829912, datado de 17 de Fevereiro de 2017, registrado sob o nº R-7-53.972. ITBI pago pela guia nº 2025/000446, no valor do laudo fiscal de R\$272.544,53 e inscrição do imóvel na PCNI nº 979285. Nova Iguaçu, 07/03/2025. Eu, Cleide Dias, a digitei e a conferi. E eu, Wagner da Silva Barboza, a subscrevo. **Selo de Fiscalização Eletrônico Número: EEWR 04471 K92**

Wagner da Silva Barboza
Substituto - Mat. 94/10.006

Cleide Dias
Escriturante
Matrícula: 94/22206

AV-11-53.972 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotado: 190.354 de 26/02/2025. Em decorrência da consolidação de propriedade do AV-10-53.972, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R-7-53.972, conforme Art. 1488 do CNCGJ/RJ, Nova Iguaçu, 07/03/2025. Eu, Cleide Dias, a digitei e a conferi. E eu, Wagner da Silva Barboza, a subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EEWR 04472 HGM**

Cleide Dias
Escriturante
Matrícula: 94/22206

Wagner da Silva Barboza
Substituto - Mat. 94/10.006

- **CERTIFICO** que, a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula **53972**, extraída nos Termos do art. 1.055, caput e §1º do Código de Normas da CGJ/RJ, 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, 07/03/2025** Eu, Cleide Dias Correa de Amorim, mat. 94/22206-CGJ/RJ, conferi a Matrícula, consultei as Prenotações, os Bancos de Indisponibilidades e a expedi. Eu, Wagner da Silva Barboza, matrícula nº 94/10006, a assino eletronicamente.

MATRÍCULA

FICHA

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE NOVA IGUAÇU

Protocolo Nº 190354 - Data do Ato: 07/03/25

Certidão

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

EEWR 04473 MIH



Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/SFE_CPA/Default.aspx

Emol.:	102,61
Ressag:	2,05
FETJ:	20,52
Fundperj:	5,13
Funperj:	5,13
Funarpen:	6,15
I.S.S.:	5,23
Total:	149,53



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SANUD-8JJPL-RJRVG-ZDJX8

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

Bruna Lira De Souza (CPF 128.985.187-51)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SANUD-8JJPL-RJRVG-ZDJX8>

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

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