

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58364 / CNM: 088989.2.0058364-03 / Protocolo: 192835 / Data da Certidão: 08/10/25

CNM: 088989.2.0058364-03

MATRÍCULA

58.364

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 403, Bloco 03, a ser construído, do Condomínio do Edifício Residencial França, situado na Rua Damas Batista, s/n, sem direito ao uso de vaga de garagem e correspondente fração ideal 0,00270579 avos da Área B - 2B, que ao todo mede: 42,86m em dois lances de frente para a Rua Damas Batista, o primeiro medindo 16,92m e o segundo medindo 25,94m; 72,03m de fundos confrontando com terras de Teodoro Romualdo dos Santos ou sucessores, 195,96m pelo lado direito, confrontando com Área do Supermercado Vianense Ltda e 237,26m pelo lado esquerdo em três lances, o primeiro medindo 74,64m confrontando com terras de Teodoro Romualdo dos Santos ou sucessores, o segundo medindo 30,54m e o terceiro medindo 132,08m ambos confrontando com área remanescente da área B-2 com a superfície de 10.485,61m², situada nesta Cidade, no Bairro Jardim Tropical, no dentro do perímetro urbano do 1º distrito deste Município; de propriedade de RIO SAMPA I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede na Avenida Governador Roberto Silveira, 820, Moquetá, Nova Iguaçu/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 28.781.512/0001-51, adquirido em maior porção por compra feita de Milano Empreendimentos e Participações S/A, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 05 de Fevereiro de 2018, nas Notas do Cartório do 2º Ofício local, no Livro: 592 F/S, fls. 135/137, ato nº 059, devidamente registrado sob o nº. R.3 - 55.014, e posteriormente objeto de Incorporação imobiliária registrada sob o nº. R.2 - 55.076. Nova Iguaçu, 08/10/2021. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a digitei e a conferi. E eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a subscrevo.

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat. 94.20989

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

AV.1 - 58364 - OBRA PROJETADA: (Prenotado sob nº 175816 em 24/09/2021). Procedo a presente averbação, com fulcro no art. 661, §2º da CNCGJ, para consignar que o empreendimento **Residencial França** é uma obra projetada que encontra-se pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão. Nova Iguaçu, 08/10/2021. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a digitei. Eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a conferi. E eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDXV 83157 FIJ

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

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat. 94.20989

AV.2 - 58364 - NOTICIA DE AFETAÇÃO: (Prenotado sob nº 175816 em 24/09/2021). Certifico que consta na Av.3 da Matrícula nº 55.076 a constituição do patrimônio de AFETAÇÃO para o imóvel objeto desta Matrícula, integrante do Edifício "Residencial França" da Rua Damas Batista, s/n, 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, 08/10/2021. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a digitei. Eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a conferi. E eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDXV 83158 MLW

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat. 94.20989

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

CONTINUA NO VERSO

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58364 / CNM: 088989.2.0058364-03 / Protocolo: 192835 / Data da Certidão: 08/10/25

CNM: 088989.2.0058364-03

MATRÍCULA
58.364

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 - 58364 - NOT. AÇÕES POSITIVAS: (Prenotado sob nº 175816 em 24/09/2021). Certifico que existem Ações Positivas constantes nas Certidões apresentadas em nome de **RIO SAMPA I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, Nova Iguaçu, 08/10/2021. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a digitei. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a conferi. E eu, Leonardo de Mello Vallone, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDXV 83159 WVE

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

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat. 94.20989

AV.4 - 58364 - NOT. DE HIPOTECA: (Prenotado sob nº 175815 em 24/09/2021). 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.146 da Matrícula 55.076, Nova Iguaçu, 08/10/2021. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a digitei. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a conferi. E eu, Leonardo de Mello Vallone, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDXV 83467 YZT

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

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat. 94.20989

AV.5 - 58.364 - NOT. DE CANC. DE HIPOTECA: (Prenotado sob nº 178.066 em 25/04/2022). Certifico que a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** autoriza o cancelamento da hipoteca noticiada na AV.4 desta matrícula, conforme consta na AV.224 da Matrícula 55.076. Nova Iguaçu, 03/05/2022. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a digitei e a conferi. E eu, Leonardo de Mello Vallone, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EECK 64962 SFW

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat. 94.20989

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat. 94.20989

R.6 - 58.364 - COMPRA E VENDA: (Prenotado sob nº 178.066 em 25/04/2022). Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, firmado nesta cidade em 08/04/2022, nº contrato 8.7877.1376771-9, **Rio Sampa I Empreendimento Imobiliário SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para **GUILHERME FERREIRA DURAES**, brasileiro, solteiro, nascido em 10/12/1999, motorista, portador da CNH nº 0729024081, expedida pelo DETRAN/RJ, em 24/11/2020, inscrito no CPF sob o nº 036.236.692-61, residente e domiciliado à Av. Barros Peixoto, nº 567, casa 5, Banco de Areia, Mesquita/RJ e **LARISSA VITORIA MIRANDA FERREIRA**, brasileira, solteira, nascida em 26/07/1999, portadora da carteira de identidade nº 293539789, expedida pelo SSP/RJ, em 07/08/2017,

CONTINUA NA FICHA N° 02

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: **58364** / CNM: **088989.2.0058364-03** / Protocolo: **192835** / Data da Certidão: **08/10/25**

CNM: 088989.2.0058364-03

MATRÍCULA

58.364

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

Inscrita no CPF sob o nº 165.065.157-08, residente e domiciliada à Rua Nestor, nº 904, casa 01, Santo Elias, Mesquita/RJ, pelo preço de R\$230.000,00, dos quais R\$50.369,56 correspondem a recursos próprios e R\$179.630,44 à parte dos recursos do financiamento referido no R.7-58.364. ITBI pago pela guia nº 2022/001074, valor do laudo fiscal R\$230.000,00 e inscrição do imóvel: 941646. Nova Iguaçu, 03/05/2022. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a digitei e a conferi. E eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: **EECK 64963 RDA**

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat.94.20989

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

R.7 - 58.364 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Prenotado sob nº 178.066 em 25/04/2022). Pelo instrumento particular mencionado no R.6 desta matrícula, **Guilherme Ferreira Duraes e Larissa Vitoria Miranda Ferreira**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia de dívida no valor de R\$ 179.630,44, 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 de 7,6600% e efetiva de 7,9347% sendo o valor da parcela mensal inicial de R\$ 1.332,37 (amortização, juros, taxa de administração e seguro), vencendo-se a primeira parcela em 09/05/2022 e as demais em igual dia 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\$ 230.000,00. Nova Iguaçu, 03/05/2022. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a digitei e a conferi. E eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: **EECK 64964 VAW**

Leonardo de Mello Vallone
Aux. Cartório
Mat.94.20989

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

AV.8 - 58.364 - NOT.CONV.DE CONDOMINIO: (Prenotado sob nº 179.394 em 19/08/2022). Certifico que a Convenção de Condomínio do Edifício denominado **"RESIDENCIAL FRANÇA"** foi registrado no Livro: 3-Auxiliar sob o nº 1098. Nova Iguaçu, 23/11/2022. Eu, Simone da Silva Souza, a digitei. Eu, Leonardo de Mello Vallone, a conferi. E eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: **EEFD 12688 KYQ**

Leonardo de Mello Vallone
Escrivente
Mat 94/20988

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

Simone da Silva Souza
Auxiliar de Cartório
Matr. 94/23834

Av.9 - 58.364 - CONSTRUÇÃO: (Prenotado sob nº 182.230 em 19/05/2023). Por requerimento de Rio Sampa I Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula com entrada pelo nº 651 da Rua

CONTINUA NO VERSO

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58364 / CNM: 088989.2.0058364-03 / Protocolo: 192835 / Data da Certidão: 08/10/25

CNM: 088989.2.0058364-03

MATRÍCULA
58.364

FICHA
2v

Damas Batista com área total construída de 56,13m², acha-se legalizado e em condições de habitabilidade, conforme certidão nº 1.139/2022 expedida no processo 2018/035863. Nova Iguaçu, 26/05/2023. Eu João Vitor de Souza Rocha, a digitei. Eu Leonardo de Mello Vallone, a conferi. E eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EEKS 18757 MKM

Leonardo de Mello Vallone
Escrevente
Mat. 94/20988

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

João Vitor de Souza Rocha
Auxiliar de Cartório
Matr. 94/23528

AV-10-58.364 - INTIMAÇÃO: Prenotado: 190.137 de 07/02/2025. Nos termos do requerimento da Caixa Econômica Federal, procedo a averbação dos ARs e das certidões de notificações da intimações em nome dos devedores fiduciários do R-7 desta matrícula: **Retorno dos ARs - Em nome de GUILHERME FERREIRA DURAES e LARISSA VITORIA MIRANDA FERREIRA** - Endereços: **1.1** - Avenida Barros Peixoto, nº 567, Casa 5, Banco de Areia, Mesquita/RJ - CEP: 26564-060; Códigos de Rastreamento: BR 17415568 2 BR e BR 17415567 9 BR; Data do retorno 24/02/2025; Resultado: Mudou-se. **1.2** - Rua Damas Batista, nº 701, Bloco 3, Apto 403, Rancho Novo, Nova Iguaçu/RJ - CEP: 26220-180; Códigos de Rastreamento: BR 17415570 5 BR e BR 17415569 6 BR; Tentativas de Entrega: 27/02/2025 às 11:14h, 28/02/2025 às 18:55 e 05/03/2025 às 13:30h; Data do retorno 05/03/2025; Resultado: Ausentes. **2 - Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ: Certidão de Notificação** - Certifico dou fé, que, em atendimento ao requerido por: **2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA IGUAÇU**, encaminhado pela Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº: **77043**, datada de: **26/02/2025**, selo eletrônico nº: **EETL40479XBR**, foi procedida a diligência no endereço: **RUA DAMAS BATISTA, Nº 701, BLOCO 3, APTO 403, NOVA IGUAÇU/RJ**. No dia **05/03/2025**, às **11:10min** e no dia **17/03/2025** às **14:40min**, não encontrando **GUILHERME FERREIRA DURAES (036.236.692-61)** e **LARISSA VITORIA MIRANDA FERREIRA (165.065.157-08)**. Nos termos dos §§3º-A e 3º-B do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, marquei-lhe hora certa na pessoa de **LARYSSA F. JULIAT (administração)**, sendo seu documento de identificação **RG: 32279883-6**, intimando-o de que voltaria no dia **18/03/2025**, às **15h30min**, para efetuar-lhe. Retornei, no dia e hora designados, ali não encontrando os notificados e, deixando a intimação para lhe ser entregue por **LARYSSA F. JULIAT**. O referido é verdade e dou fé. **SENDO ASSIM**, dou a presente notificação como **POSITIVA**. Conforme Certidão de Notificação Extrajudicial do Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ de 26/03/2025. **3 - Cartório do 2º Ofício de Mesquita/RJ - Resposta de Notificação: Resultado: Negativo - Protocolo: 10616 - Notificante: Caixa Econômica Federal - Notificado: Guilhermme Ferreira Duraes / Larrisa Vitoria Miranda Ferreira - Endereço: Av. Barros Peixoto, 567, Cs 5, Banco de Areia, Mesquita/RJ - Diligências: 1ª diligência em 20/03/2025 às 15:06: Não reside. CERTIDÃO** - Certifico e dou fé que, deixei de efetuar a notificação, pois não obstante ter-me dirigido ao local, não foi possível localizar o **GUILHERME FERREIRA DURAES / LARRISA VITORIA MIRANDA FERREIRA** acima, pois o imóvel está vazio e a venda. Tendo sido infrutíferas as tentativas de suas localizações, pois encontram-se em local **IGNORADO** ou **INCERTO**. Certidão de Notificação Extrajudicial do Cartório do 2º

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58364 / CNM: 088989.2.0058364-03 / Protocolo: 192835 / Data da Certidão: 08/10/25

CNM: 088989.2.0058364-03

MATRÍCULA
58.364

FICHA
3

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Ofício de Mesquita/RJ de 31/03/2025. **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. Nova Iguaçu, 08/05/2025. Eu, Cleide Dias C. de Amorim, a digitei e a conferi. E eu, Wagner da Silva Barboza, a subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EEW 05278 DTW**

Cleide Dias C. de Amorim
Escrevente
Matrícula: 94/22206

Wagner da Silva Barboza
Substituto - Mat. 94/10.006

AV-11-58.364 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO; PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 192.835 de 18/09/2025. Procedo à presente averbação de conformidade com o Artº 213, I, da Lei nº 6.015/73, para cancelar o AV-2-58.364, mediante o registro de Compra e Venda constante no R-6-58.364. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EEZW 58790 UVB.** Nova Iguaçu, 08/10/2025. 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-12-58.364 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE; PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 192.835 de 18/09/2025. Por requerimento da Caixa Econômica Federal, datado de 16/09/2025, 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. 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 nesta cidade em 08/04/2022, nº contrato 8.7877.1376771-9, registrado sob o nº R-7-58.364. ITBI pago pela guia nº 2025/002162, no valor do laudo fiscal de R\$ 379.803,66 e inscrição do imóvel na PCNI nº 941646. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EEZW 58791 MWV.** Nova Iguaçu, 08/10/2025. 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-13-58.364 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 192.835 de 18/09/2025. Em decorrência da consolidação de propriedade do AV-12-58.364, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R-7-58.364, conforme Art. 1488 do CNCGJ/RJ. **Selo Eletrônico de Fiscalização: Selo Eletrônico de Fiscalização: EEZW 58792 GIB.** Nova Iguaçu, 08/10/2025. Eu, Bruna Lira de Souza, escrevente, matrícula 94/23833, a digitei e conferi. Assinado digitalmente por Wagner da Silva Barboza, Substituto, Matrícula 94/10006 - - - - -

SELADO NA FOLHA SEGUINTE



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU-RJ

Gilson Carlos Sant'Anna

Oficial Registrador

Travessa Quaresma nº 68 sala 101

Email: cartorio2oficionovaiguacu@hotmail.com

Telefone: (21)3858-3578 e whatsapp: (21)3075-3852

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: / CNM: **088989.2.0058364-03** / Protocolo: **192835** / Data da Certidão: **08/10/25**

- **CERTIFICO** que, a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula **58364**, 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, 08/10/2025** Eu, Bruna Lira de Souza (94/23833)-CGJ/RJ, Escrevente, conferi a Matrícula, consultei as Prenotações, os Bancos de Indisponibilidades, a expedi e a assino eletronicamente.

Custas da Certidão:

Emol: 108,60 | Ressag: 2,17 | FETJ: 21,72 | Fundperj: 5,43 | Funperj: 5,43 | Funarpen: 6,51 | I.S.S.: 5,54 Total: 158,27



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

EEZW 58793 IED

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Y22WJ-2NCPX-TCXC5-CKNRF

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/Y22WJ-2NCPX-TCXC5-CKNRF>

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

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