



Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 98538 / CNM: 089698.2.0098538-37 / Recibo: 137203 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **98538** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e §11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito de **Nova Iguaçu**. O referido é verdade e dá fé. Dada e passada nesta Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, procedi às buscas e assinei eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



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

EFAC 93783 SBQ

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/F98RT-VCBSS-FU256-UJFW9>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



Valide aqui este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ Serviço do Registro de Imóveis

Cláudia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 98538 / CNM: 089698.2.0098538-37 / Recibo: 137203 / Data da Certidão: 20/10/2025.

MATRÍCULA
98.538

FICHA
01

CNM: 089698.2.0098538-37
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

Apartamento 301, do bloco 19, a ser construído, constituído de hall, sala, circulação, 02 quartos, banheiro e cozinha, com área privativa de 43,30m², área privativa total de 43,30m², área de uso comum de 34,02m², e área real total de 77,32m², fração ideal 0,002083 do lote 2, com 125,34m de frente em três segmentos, sendo o primeiro com 21,00m, o segundo com 12,00m (frente do lote para a Rua Ana Carla), e o terceiro com 92,34m, 127,00m na linha dos fundos; 186,20m pelo lado direito em quatro segmentos, sendo o primeiro com 123,53m, o segundo com 30,20m, o terceiro com 21,23m e o quarto com 11,24m, confrontando estes três últimos segmentos com o lote 2-A (Doação) e 133,22m pelo lado esquerdo em dois segmentos, sendo o primeiro com 112,22m e o segundo com 21,00m; com área de 18.885,84m², situado dentro do perímetro urbano, no Residencial "Vila Verde", no Município de Nova Iguaçu-RJ, de propriedade da **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede na Rua Alvares Penteado, 61 – 5º andar – Centro – São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35, adquirido por título devidamente registrado no R-1 da matrícula nº 86.135, neste Cartório, bem como memorial de incorporação registrado no R-3 da matrícula nº 93.023, neste Cartório. Nova Iguaçu, 12 de agosto 2016. Eu, Rosinea Francisco (JULI ANE DIAS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Rosinea Francisco (ROSINEA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi. CTPS: 27460 - S:508

AV-1-98.538: Certifico que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado à Caixa Econômica Federal conforme R-5 da matrícula 93.023 neste Cartório. Nova Iguaçu, 03 de janeiro de 2017. Eu, Roney da Silva Nepomuceno (RONEY DA SILVA NEPOMUCENO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, José Luis Ferreira dos Santos (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi.

AV-2-98.538: (Protocolo nº 117.292) – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Nos termos do requerimento firmado pela proprietária Construtora Tenda S/A, representada por seus procuradores Rodrigo Calil de Carvalho e Mauro André Freitas Nascimento, datado de 09/12/2016, com firmas reconhecidas, procede-se esta averbação para fazer constar a que a incorporação objeto desta matrícula **submete-se ao regime de afetação**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16/12/64, com as alterações da Lei 10.931 de 2/8/2004; que, em decorrência do presente requerimento, constituem-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes, conforme requerimento retro mencionado, arquivado. Nova Iguaçu, 03 de janeiro de 2017. Eu, Roney da Silva Nepomuceno (RONEY DA SILVA NEPOMUCENO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, José Luis Ferreira dos Santos (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi. (Selo Eletrônico EBWW 99491 MWG) CTPS 22725 / 2:3 SP

AV-3-98.538: (Protocolo nº 119.931) – **BAIXA DE HIPOTECA** – Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - programa minha casa, minha vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es) fiduciante(s), datado de 19/07/2017, procede-se esta averbação para fazer constar a baixa da hipoteca registrada no R-5, da matrícula 93.023, conforme cláusula 1, item 1.7, do contrato retro mencionado, liberando o imóvel objeto desta matrícula do ônus que o gravava. Nova Iguaçu, 04 de setembro de 2017. Eu, William Carvalho de Souza (WILLIAM CARVALHO DE SOUZA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, José Luis Ferreira dos Santos (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi. Selo Eletrônico ECFU 42106 LZK

R-4-98.538: (Protocolo nº 119.931) - Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – programa

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F98RT-VCBSS-FU256-UJFW9>



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

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 98538 / CNM: 089698.2.0098538-37 / Recibo: 137203 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CNM: 089698.2.0098538-37

MATRÍCULA
98.538

FICHA
01v

minha casa, minha vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es) fiduciante(s), com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 19/07/2017, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **EDUARDO DIAS MARGARIDA**, brasileiro(a), funcionário público municipal, portador(a) de carteira de identidade nº 221046865, expedida por DETRAN/RJ em 12/01/2012, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 125.880.737-86, solteiro(a), residente(s) e domiciliado(a) em R Riachao, 16, Austin em Nova Iguaçu/RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais). Foi apresentada a Guia de ITBI nº 2017/001369, no valor de R\$ 3.105,57, pago no Santander, em 17/08/2017 e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foi realizada a consulta de informação sobre indisponibilidade de bens em nome da transmitente sob o nº 0167817083144294, certificando que até 31/08/2017, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 04 de setembro de 2017. Eu, _____ (WILLIAM CARVALHO DE SOUZA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, _____ (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi. Selo Eletrônico ECFU 42108 NSZ

R-5-98.538: (Protocolo nº 119.931) - Nos termos do instrumento acima indicado, EDUARDO DIAS MARGARIDA acima qualificado(a), na condição de FIDUCIANTE(S), com o escopo de garantia, transferiu à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de FIDUCIÁRIA, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor da garantia fiduciária é de **R\$ 155.000,00**, sendo R\$ 11.802,92 da compra e venda do terreno, para ser paga da seguinte forma: R\$ 19.742,40 com recursos próprios; R\$ 14.260,72 dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 2.400,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e o restante em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 749,61; Taxa de Administração de R\$ 0,00; Seguro de R\$ 21,39; totalizando R\$ 771,00, calculadas Segundo Price, à taxa nominal de juros de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 19/08/2017, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os devedor(es)/fiduciante(s) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Nova Iguaçu, 04 de setembro de 2017. Eu, _____ (WILLIAM CARVALHO DE SOUZA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, _____ (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi. Selo Eletrônico ECFU 42107 TNZ

Jose Luis Ferreira dos Santos
Substituto do Tabelião
CTPS 22725/240 SP

AV-6-98.538: (Protocolo nº 121.015) - Nos termos do requerimento da proprietária Construtora Tenda S.A, firmado por seus representantes legais Mauro André Freitas Nascimento e Luciana Teixeira Telles Cardia, datado de 22/11/2017, com firmas reconhecidas, procede-se esta averbação para fazer constar a construção do: **Apartamento 301, do Bloco 19**, com área de 47,81m², utilização residencial; edificado no lote objeto desta matrícula, legalizado e em *condição de habitabilidade* através do processo nº 2016/036480, conforme certidão de habite-se Parcial nº 027/2018, emitida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu em 19/01/2018, arquivada. Nova Iguaçu, 31 de janeiro de 2018. Eu, _____ (WILLIAM CARVALHO DE SOUZA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, _____ (ROSINEA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi. Selo Eletrônico ECKW 64796 FVF

Tasso Felipe Francisco Araujo Silva
Substituto do Tabelião
CTPS 4061974 Série 001/RJ

Av.7. 98.538 - **Protocolo 137569 - INTIMAÇÃO POSITIVA**. Nos termos do Ofício nº 444184/2023 datado de 02 de janeiro de 2024 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada e registrada sob o nº 82183 em 03/04/2024, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **EDUARDO DIAS MARGARIDA**, no dia 08/04/2024, às 15h e 15min, sendo atendido pela notificada por si e pelo notificado, que recebeu a notificação, conforme Certidão (continua na ficha 02)



Valide aqui este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 98538 / CNM: 089698.2.0098538-37 / Recibo: 137203 / Data da Certidão: 20/10/2025.

MATRÍCULA
98.538

FICHA
02

CNM: 089698.2.0098538-37
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

Continuação da ficha 01

de Notificação do Cartório do 8º Ofício de Nova Iguaçu/RJ, datada de 08/04/2024, assinada digitalmente por Lucineia Barbosa Furtado, Escrevente Substituto, arquivada. Emol.: R\$ 663,06; FETJ R\$ 132,61; FUNPERJ R\$ 33,15; FUNDPERJ R\$ 33,15; FUNARPEN R\$ 26,52; PMCMV R\$ 13,26; ISS R\$ 33,15; SELO R\$ 2,59 PRENOTAÇÃO R\$ 43,64. Total R\$ 981,13. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 13 de maio de 2024. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Mat. 94/781, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EESF 91575 XFG

Av.8 - 98.538 - Protocolo - 144.999 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 444184/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 08/08/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878770152090-0, firmado em 19/07/2017, registrado no R.5 desta matrícula, com fulcro no art. 26§ 7º da Lei 9.514/97, face o decurso do prazo legal sem purgação de mora, procede-se a presente averbação para fazer constar a Consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2025/002119, número do Título 202500965440 em 17/07/2025, no valor de R\$ 4.838,08, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 928085. Emol.: R\$ 734,83; FETJ R\$ 146,96; FUNPERJ R\$ 36,74; FUNDPERJ R\$ 36,74; FUNARPEN R\$ 44,08; PMCMV R\$ 14,69; ISS R\$ 36,74; SELO R\$ 2,87; Total R\$ 1.053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 17/10/2025. E Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFAC 93606 OHO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F98RT-VCBSS-FU256-UJFW9>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

