

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: 110184 / CNM: 089698.2.0110184-19 / Recibo: 138326 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **110184** 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, Etiene Ferreira Dos Santos Pereira, 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 93112 XOQ

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

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: 110184 / CNM: 089698.2.0110184-19 / Recibo: 138326 / Data da Certidão: 30/10/2025.

MATRÍCULA
110.184

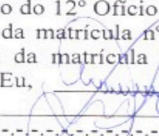
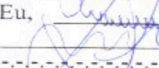
FICHA
01

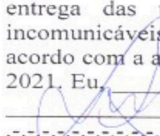
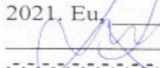
CNM: 089698.2.0110184-19

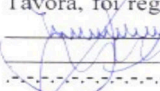
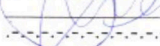
REGISTRO DE IMÓVEIS


DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

APARTAMENTO 201 DO BLOCO 01 DA AVENIDA ABÍLIO AUGUSTO TÁVORA, a ser construído no 2º pavimento, com vaga de estacionamento coletiva, que será constituído em sua parte comum de hall e escada e, em sua parte privativa de hall, sala, circulação, 2 quartos, banheiro e cozinha, com área construída privativa de 40,54m², área de uso comum real de 60,37m², totalizando uma área da unidade de 100,91m² e a respectiva fração ideal de 0,002 avos do **LOTE N.º 01 DA AVENIDA ABÍLIO AUGUSTO TÁVORA**, medindo 97,03m de frente para a referida Avenida; 284,55m pelo lado esquerdo, dividido em 2 lances: sendo o 1º com 85,57m e o 2º com 198,98m, ambos confrontando com a Gleba II; 151,59m pelos fundos, dividido em 4 lances: sendo o 1º com 22,95m, o 2º com 33,61m, o 3º com 26,96m e o 4º com 68,07m, todos confrontando com o Lote 3; 324,67m pelo lado direito, dividido em 4 lances: sendo o 1º com 180,21m, o 2º com 20,69m, ambos confrontando com o Lote 3, o 3º com 15,50m e o 4º com 108,27m, ambos confrontando com o Lote 2, totalizando uma área de 32.552,92m². Há uma faixa de recuo de 15,00m a partir do eixo da Avenida Abílio Augusto Távora (RJ-105), situado no grupamento Residencial denominado **VALE DAS ÁGUAS**, em CABUÇU, NOVA IGUAÇU-RJ, de propriedade da **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade anônima, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1.400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ n.º 09.625.762/0001-58, adquirido nos termos da Por Escritura de Compra e Venda lavrada em 18/02/2021 no Cartório do 12º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, livro 3637, fls.03-09, ato 02, devidamente registrada no R-5 da matrícula n.º 107.348, em 16/03/2021, e memorial de incorporação registrado no R-6, junto a referida matrícula n.º 107.348 em 17/03/2021, ambas neste Cartório. Nova Iguaçu, 21 de Maio 2021. Eu,  (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei e conferi. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevo.

AV-1-110.184: (Protocolo n.º 128.102) – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Nos termos do requerimento da proprietária e incorporadora **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, através de seus procuradores Mauro Andre Freitas Nascimento e Patrick Pierro Vigio, datado de 13/04/2021, com firmas reconhecidas, procede-se esta averbação para fazer constar a que o imóvel 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, 500 (quinhentas) unidades e as acessões objeto da incorporação imobiliária, 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 incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora, de acordo com a averbação feita sob o Av-7, junto a matrícula 107.348, neste Cartório. Nova Iguaçu, 21 de Maio 2021. Eu,  (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei e conferi. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevo.-(Selo Eletrônico EDUQ 35362 IIZ)

AV-2-110.184: (Protocolo n.º 128.774) - Certifico que o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO – **VALE DAS ÁGUAS**, situado no Lote 01 da Avenida Abílio Augusto Távora, foi registrado na Ficha 3-Auxiliar, sob o n.º 341, neste Cartório. Nova Iguaçu, 28 de Maio 2021. Eu,  (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei e conferi. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevo.-(Selo Eletrônico EDVH 71180 UWU).

AV-3-110.184: (Protocolo n.º 129.467) – **MUDANÇA DE SEDE** – Nos termos do requerimento datado de 13/09/2021 da Tenda Negócios Imobiliários S/A, assinado digitalmente por seus representantes legais: Mauro André Freitas Nascimento e Stephanie Príncipe Boneff de Pina, instruído com cópia da Ata de Reunião de Diretoria datada de 06/11/2020, assinada digitalmente por Rodrigo Isaias Gonçalves, secretário, devidamente registrada na JUCESP sob o n.º 1.053/21-8, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula **a mudança de sede da Tenda Negócios Imobiliários S/A, que passou a ser na Rua Boa Vista, n.º 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, São Paulo-SP**, conforme documento arquivado. Nova Iguaçu, 09 de novembro de 2021. Eu,  (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E (continua no verso)

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


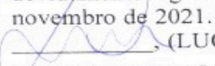
Livro: 2 / Matrícula: 110184 / CNM: 089698.2.0110184-19 / Recibo: 138326 / Data da Certidão: 30/10/2025.


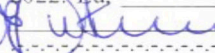
MATRÍCULA
110.184


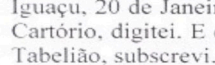
FICHA
01V

CNM: 089698.2.0110 184-19

eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-----
------(Selo Eletrônico EDYQ 35961 MGO).

AV-4-110.184: (Protocolo n.º 129.127) – **REMISSÃO DA HIPOTECA** – Procede-se esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se **HIPOTECADO** junto à Caixa Econômica Federal, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela da Caixa Econômica Federal datado de 27/05/2021, devidamente registrada sob o R-11 da matrícula 107.348, nesta Circunscrição Imobiliária. Nova Iguaçu, 09 de novembro de 2021. Eu,  (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-----
------(Selo Eletrônico EDYQ 36120 XVG).

AV-5-110.184: (Protocolo n.º 129.759) – **CANCELAMENTO 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, datado de 25/06/2021, procede-se esta averbação para fazer constar o cancelamento da hipoteca registrada no R-11, da matrícula 107.348, noticiada no AV-4 desta matrícula, conforme cláusula 1, item 1.7, do contrato retro mencionado, liberando o imóvel objeto desta matrícula do ônus que o gravava. Nova Iguaçu, 20 de Janeiro de 2022. Eu,  (JOSIANE DE SOUZA SALGUEIRO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu,  (ETIENE FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----
-----Selo Eletrônico EEAZ 77266 MJT-

R-6-110.184: (Protocolo n.º 129.759) – **COMPRA E VENDA** - Nos termos do contrato 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 caráter de escritura pública na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 25/06/2021, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **LEANDRO DA SILVA DE MATTOS**, brasileiro, nascido em 09/03/2000, militar, portadora de carteira de identidade n.º 323271163, expedida por DETRAN/RJ em 03/12/2018 e do CPF 196.573.947-40, solteiro, residente e domiciliado em R Mira, 0, Ca 2 Nova Piam em Belford Roxo/RJ pelo preço certo e ajustado de R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil). Foi apresentada a certidão de ITBI n.º 2021/003532, datada em 30/09/2021, pago no valor de R\$ 4.266,25 em 28/10/2021 e certidão de retificação de ITBI n.º 2021/001092, datada em 16/12/2021, e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foi realizada a consulta de informação sobre indisponibilidade de bens em nome da transmitente sob o n.º 01678.22.01.20.17.635 certificando que até 20/01/2022, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 20 de Janeiro de 2022. Eu,  (JOSIANE DE SOUZA SALGUEIRO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu,  (ETIENE FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----
-----Selo Eletrônico EEAZ 77267 MJF

R-7-110.184: (Protocolo n.º 129.759) – **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA** - Nos termos do instrumento acima indicado, LEANDRO DA SILVA DE MATTOS, acima qualificado, na condição de FIDUCIANTE, 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 n.º 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\$ 142.000,00**, para ser paga da seguinte forma: R\$ 24.999,00 com recursos próprios; R\$ 3.401,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 113.600,00 a ser financiado em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 681,08; Taxa de Administração R\$ 25,00, Seguro de R\$ 16,78; totalizando R\$ 722,86, calculadas Segundo TP – Tabela Price, à taxa nominal de juros de 6,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,1677% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 01/08/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A garantia fiduciária, ora devedor(es)/fiduciante(s) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos
(continua na ficha 02)

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: 110184 / CNM: 089698.2.0110184-19 / Recibo: 138326 / Data da Certidão: 30/10/2025.

MATRÍCULA
110.184

FICHA
02

CNM: 089698.2.0110184-19

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Nova Iguaçu, 20 de Janeiro de 2022. Eu, Josiane de Souza Salgueiro (JOSIANE DE SOUZA SALGUEIRO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Etiene Ferreira dos Santos Pereira (ETIENE FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA), Substituta do Tabelião, subscrevi. --
Selo Eletrônico EEAZ 77268 QOR

Av.8-110.184 – Protocolo: 135.704 – HABITE-SE: Por Requerimento datado de 15/06/2023, da Tenda Negócios Imobiliários S.A., qualificada acima, na qualidade de interessada, neste ato representada por seus procuradores: Leandro Soares Souza, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB n.º 199.197, inscrito no CPF sob o n.º 106.972.347-97, e Adriana de Miranda Santos, brasileira, solteira, arquiteta e urbanista, gerente legalização, portadora da identidade RG n.º 11.277.058-1 IFF/RJ, inscrita no CPF sob o n.º 087.839.127-46, conforme certidão da procuração lavrada no 30º Cartório Blasco, Cidade de São Paulo, em 04/07/2022, livro 658, fls. 347/378, procede-se esta averbação para fazer constar a **construção do apartamento e bloco constante no caput desta matrícula, com entrada pela Avenida Abílio Augusto Távora, n.º 6.045, registro de IPTU n.º 952243-3**, com uma área construída de 40,54m², de utilização residencial, edificado no lote objeto desta matrícula, vistoriado em 24/05/2023, legalizado e em condições de *habitabilidade*, através do processo nº 2020/031234, conforme certidão de habite-se nº 513/2023 expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ em 26/06/2023, assinada por Jose Reginaldo Bastos da Cruz, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEMDUR, matrícula n.º 60/726.856-8, arquivada; e em virtude desta averbação, **fica extinto, portanto, sem mais efeito legal, o Patrimônio de Afetação averbado sob o Av-1**, da presente matrícula, de acordo com o artigo 1.357, inciso I do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro/RJ. Emol: R\$ 268,45; 20% FETJ: R\$ 0,00; 5% FUNPERJ: R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ: R\$ 0,00; 4% FUNARPEN: R\$ 0,00; 2% PMCMV: R\$ 5,36; 5% ISS: R\$ 13,42; Selo R\$ 2,48, Total: R\$ 289,71. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 12/09/2023. Eu, Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino. -- (Selo Eletrônico EEOS 70705 IDT).

Av. 9 – 110.184 - Protocolo 141.364 - INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 180309/2024 datado de 21 de Novembro 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 sob o nº 00054791 e registrada sob o nº 00051494, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: Leandro da Silva de Mattos, no dia 27/11/2024, às 18:29 horas, recebeu a notificação na primeira tentativa, que tomou conhecimento do conteúdo e exarou ciência. Conforme Certidão de Notificação do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ, datada de 28 de Novembro de 2024, assinado por Ruana Acioli de Freitas, escrevente e Wilson de Barros Carvalho, Notificador. Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo/RJ em 28/11/2024, arquivada. Emol.: R\$ 663,06; FETJ R\$ 132,61; FUNPERJ R\$ 33,15; FUNDPERJ R\$ 33,15; FUNARPEN R\$ 39,78; PMCMV R\$ 13,26; ISS R\$ 33,15; SELO R\$ 2,59; Total R\$ 950,75. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 24/02/2025. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. Eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, digitei, subscrevo e assino. -- **SELO ELETRÔNICO EEWQ 68680 LIE**

Av.10 – 110.184 – Protocolo – 145.479 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 535323/2024- CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 25/07/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878771175321-4 firmado em 25/06/2021, registrado no R.7 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 2025/001916, número do Título 202500950522 em 30/06/2025, no valor de R\$ 4.982,13, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 952243 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, 28/10/2025. E Eu Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229,

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: 110184 / CNM: 089698.2.0110184-19 / Recibo: 138326 / Data da Certidão: 30/10/2025.


MATRÍCULA

110.184

FICHA

02v

CNM: 089698.2.0110184 - 19

digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EFAC92866 HMY)