



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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110455 / CNM: 089698.2.0110455-79 / Recibo: 145213 / Data da Certidão: 10/06/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **110455** 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, Etienne 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: 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.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDI 76505 NEX

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LB29Y-JFEXGP-5EQX7-HPKKV>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

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

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110455 / CNM: 089698.2.0110455-79 / Recibo: 145213 / Data da Certidão: 10/06/2026.

MATRÍCULA 110.455	FICHA 01	CNM: 089698.2. 0110455-79
REGISTRO DE IMÓVEIS		
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU		
REGISTRO GERAL		

APARTAMENTO 404 DO BLOCO 14 DA AVENIDA ABÍLIO AUGUSTO TÁVORA, a ser construído no 4º 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 da 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-1-110.455: (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 35633 FSV)

AV-2-110.455: (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 71419 LTY)

AV-3-110.455: (Protocolo n.º 129.468) – **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 13/09/2021, assinada digitalmente por Rodrigo Isaías 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, 10 de novembro (Continua no Verso)



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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110455 / CNM: 089698.2.0110455-79 / Recibo: 145213 / Data da Certidão: 10/06/2026.

CNM: 089698.2.0110455-79

MATRÍCULA

110.455

FICHA

01V

de 2021. Eu, (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo. (Selo Eletrônico EDYX 53568 ZHQ).

AV-4-110.455: (Protocolo nº 129.314) – **REMISSÃO DA HIPOTECA** – Proceda-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 18/06/2021, devidamente registrada sob o nº 12 da matrícula 107.348, nesta Circunscrição Imobiliária. Nova Iguaçu, 10 de novembro de 2021. Eu, (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo. (Selo Eletrônico EDYQ 53602 NPQ).

AV-5-110.455: (Protocolo nº 130.273) – **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 14/10/2021, 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, 07 de Fevereiro 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 78268 VTZ).

R-6-110.455: (Protocolo nº 130.273) – **COMPRA E VENDA** - 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, 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 14/10/2021, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **EMERSON SOARES DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 15/07/1995, porteiro, portador de carteira de identidade nº 222298507, expedida por DETRAN/RJ em 09/11/2016 e do CPF 163.163.957-95, solteiro, residente e domiciliado em R. Fatima Cristina, 0, Lt 22 Q 9, Rosa dos Ventos em Nova Iguaçu/RJ e pelo preço certo e ajustado de R\$ 132.550,86 (cento e trinta e dois mil, quinhentos e cinquenta reais e oitenta e seis centavos). Foi apresentada a certidão de ITBI nº 2021/003943, datada em 29/10/2021, pago no valor de R\$ 3.996,25 em 09/11/2021 e certidão de retificação de ITBI nº 2021/000970, datada em 09/12/2021, e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foi realizada a consulta de informação sobre indisponibilidade de bens em nome da transmitente sob o nº 01678.22.02.07.26.820 certificando que até 07/02/2022, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 07 de Fevereiro 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 78269 BPC).

R-7-110.455: (Protocolo nº 130.273) – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do instrumento acima indicado, EMERSON SOARES DOS SANTOS, 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 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\$ 133.000,00**, para ser paga da seguinte forma: R\$ 24.435,86 com recursos próprios; R\$ 30.426,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 77.689,00 a ser financiado em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 393,63; Seguro de R\$ 14,25; totalizando R\$ 407,88, calculadas Segundo TP – Tabela Price, à taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 15/11/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A (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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110455 / CNM: 089698.2.0110455-79 / Recibo: 145213 / Data da Certidão: 10/06/2026.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 089698.2.0110455-79
110.455	02	REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

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 termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Nova Iguaçu, 07 de Fevereiro de 2023. Eu, JOSIANE DE SOUZA SALGUEIRO, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, ETIENE FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA, Substituta do Tabelião, subscrevi. (Selo Eletrônico EEAZ 78270 GQX)

Av.8-110.455 - 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 nº 199.197, inscrito no CPF sob o nº 106.972.347-97, e Adriana de Miranda Santos, brasileira, solteira, arquiteta e urbanista, gerente legalização, portadora da identidade RG nº 11.277.058-1 IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 087.839.127-46, conforme certidão da procuração lavrada no 3º 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, nº 6.045, registro de IPTU nº 952514-9, 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 nº 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, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, digitei. E eu, ETIENE FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEOS 70969 EJY).**

Av.9 - 110.455 - Protocolo 145.622- INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 639742/2025 datado de 27 de outubro de 2025 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 44.571, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **EMERSON SOARES DOS SANTOS**, no dia 25/11/2025, às 15h e 05 min, cheguei no endereço indicado e fui atendido pelo porteiro do edifício; **GEOVANE TEIXEIRA**, RG 31.521501-2, responsável pelo recebimento de correspondência, o qual recebeu a notificação, nos termos dos § 3º A, § 3º B do art. 26 da lei nº 9.514/1997, obrigando-se a entrega-la ao destinatário. O verdadeiro e verdade e dou fé. Sendo assim, dou a presente notificação em positiva. Conforme Certidão de Notificação do Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ, datada de 27/11/2025, assinada por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista, Escrevente, arquivada. Emol.: R\$ 784,33; 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\$ 1053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 06/03/2026. Eu, ETIENE FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA, Escrevente, Matricula CGJ nº 94/16229 digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da responsável pelo expediente do Registro, Matricula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFCA83302 CEN)

Av.10 - 110.455 - Protocolo - 148.130 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 639742/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 14/04/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878771251556-2, firmado em 14/10/2021, registrado no R.7 desta matrícula, com fulcro no art. 26§ 7º da Lei 9.514/97, face o

continua ficha 02V



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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110455 / CNM: 089698.2.0110455-79 / Recibo: 145213 / Data da Certidão: 10/06/2026.

CNM: 089698.2.0110455-79

MATRÍCULA

110.455

FICHA

02vº

Continuação da Ficha 02

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 2026/001128, número do Título 202600892928 em 27/03/2026, no valor de R\$ 4.260,08, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 952514. Emol.: R\$839,62; 20% FETJ R\$167,92; 8,5% FUNPERJ R\$71,36; 8,5% FUNDPERJ R\$71,36; 6% FUNARPEN R\$50,37; 2% PMCMV R\$16,79; 5% ISS R\$41,98; 1% FUNPGALERJ R\$8,39; 1% FUNPGT R\$ 8,39; FUNDACPGUERJ R\$8,39; Selo R\$3,27; Total R\$ 1.287,84. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 03/06/2026. E eu Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFDB74894 VBZ)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LB29Y-UFXGP-5EQX7-HPKKV>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ri digital

onr