Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 110435 / CNM: 089698.2.0110435-42 / Recibo: 148860 / Data da Certidão: 22/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **110435** 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 juridica 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, Thiago Cabral Silva, 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 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 6,20 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 193,08.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEL 76949 ILI
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/M8DK8-QR9GU-WAR9F-QWADE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 110435 / CNM: 089698.2.0110435-42 / Recibo: 148860 / Data da Certidão: 22/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8DK8-QR9GU-WAR9F-QWADE

CNM: 089698.2.0110435-42

MATRÍCULA 110.435 | FICHA 01

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

APARTAMENTO 404 DO BLOCO 13 DA AVENIDA ABILIO 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 nº 107.348, em 16/03/2021, e memorial de incorporação registrado no R-6, junto a referida da matrícula nº 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-1-110.435: (Protocolo nº 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 matricula **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 matricula 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 35613 YWI)

AV-2-110.435: (Protocolo nº 128.774) – Certifico que o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO – **VALE DAS ÁGUAS**, situado no Lote 01 da Avenida Abilio Augusto Távora, foi registrado na Ficha 3-Auxiliar, sob o nº 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 71444 TDR)

AV-3-110.435: (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)

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110435 / CNM: 089698.2.0110435-42 / Recibo: 148860 / Data da Certidão: 22/09/2026.

CNM: 089698.2.0110435-42

MATRÍCULA 110.435 | FICHA 01V

de 2021. Eu, ______ (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu, ______ (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-.(Selo Eletrônico EDYX 53546 DEH).

AV-4-110.435: (Protocolo n.º 129.314) – **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 18/06/2021, devidamente registrada sob o R-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 53595 RBM).

AV.5/MATRÍCULA: 110.435 PROTOCOLO: 131.768 CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se esta averbação nos termos da autorização firmada por instrumento particular datado de 25 de julho de 2022, assinado por ELISANGELA DE FARIAS VINAGRE, brasileira, divorciada, bancária, filha de Gerson Pinto Vinagre e Angela Maria de Farias Vinagre, portadora de identidade nº 11229655-3, expedida por DETRAN/RJ em 30/09/2020 e do CPF nº 084.567.217-78, conforme procuração lavrada nas Notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 3474-P, fls. 035/036 em 19/04/2021, substabelecimento lavrado às fls. 055/056, no livro 3482-P em 17/06/2021 nas Notas do 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 022/026 do livro nº P-051, ato nº 06 em 30/07/2021, no 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 127/132 do livro nº P-51, ato 28 em 25/11/2021, no 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, representante da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para fazer constar a baixa da hipoteca registrada sob o R-12 da matrícula 107.348, mencionada no AV-4 desta matrícula, de acordo com o item 1.7 do citado contrato, liberando o imóvel do ônus que o gravava. Emol.: R$ 67,72; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 4% FUNARPEN R$ 0,00; 2% PMCMV R$ 1,21; 5% ISS R$ 3,38; Total R$ 72,31. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 29 de setembro de 2022. Eu ______ Roney da Silva Nepomuceno, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu ______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.-.-. (Selo Eletrônico EEGW 45848 KPR).

Sonia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 94/781

R.6/MATRÍCULA: 110.435 PROTOCOLO: 131.768 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, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 25 de julho de 2022 de nº 8.7877.1461003-1, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **SARA CRISTINE DE SOUZA BATISTA**, brasileira, nascida em 23/04/1998, vendedora, filha de Claudia de Souza Oliveira e Jeziel Siqueira Batista, portadora de Carteira de Identidade nº 294777156, expedida por DETRAN/RJ em 01/08/2014 e do CPF nº 184.693.757-41, solteira e declara não manter união estável, residente e domiciliada em Rua Aloisio Farias, 41, Cs, São Francisco de Assis em Belford Roxo/RJ, por compra feita a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIARIOS S/A**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimento 8 e 9, Centro, inscrita no CNPJ nº 09.625.762/0001-58 e NIRE nº 35.300.357.469, com seu estatuto social consolidado pela Ata da AGE realizada em 30/04/2021, registrada na JUCESP sob o nº 257.174.21-7 em 02/06/2021, neste ato representada por seus diretores, SIDNEY OSTROWSKI, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 26.884.238-3 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 274.874.888-37 e FABRICIO QUESITI ARRIVABENE, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador da carteira de identidade RG nº 244.208.165 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 260.101.058-46, nomeiam e constituem como seus bastantes procuradores, ANGELA MARIA IZAIAS PEREIRA, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 21.289.651-8 DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob nº 118.115.277-10, CAROLINE FERNANDES DE ARAUJO, brasileira, solteira, analista de repasse II, portadora da cédula

Sonia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 94/781

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8DK8-QR9GU-WAR9F-QWADE

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 110435 / CNM: 089698.2.0110435-42 / Recibo: 148860 / Data da Certidão: 22/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8DK8-QR9GU-WAR9F-QWADE

CNM: 089698.2. 0110435 - 42

MATRÍCULA 110.435 | FICHA 02v

Nepomuceno, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu ______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-(Selo Eletrônico EEGW 45850 OSD).

Sonia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 94/781

Av.8-110.435 – 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 IFP/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 matricula, com entrada pela Avenida Abílio Augusto Távora, n.º 6.045, registro de IPTU n.º 952494-1**, 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 matricula, 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, ______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.-.(Selo Eletrônico EEOS 70954 AFL).

Av.9 - 110.435– Protocolo: 146112 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 646827/2025, datado de 25 de novembro de 2025, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **SARA CRISTINE DE SOUZA BATISTA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 878771461003-1. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, **conforme publicações nºs 1834/2026 de 02/04/2026, 1835/2026 de 06/04/2026 e 1836/2026 de 07/04/2026**. Emol.: R$ 734,83; 20% FETJ R$ 146,96; 8,5% FUNPERJ R$ 36,74; 8,5% FUNDPERJ R$ 36,74; 6% FUNARPEN R$ 44,08; 2% PMCMV R$ 14,69; ISS R$ 36,74; selo R$ 2,87; PROTOCOLO R$ 49,04; Total R$ 1.102,66. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 07/05/2026. Eu, ______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EFCA 84958 ATP).

Av.10 – 110.435 – Protocolo – 149.955 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 646827/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 29/06/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878771461003-1, firmado em 25/07/2022, registrado no R.6 desta matricula, 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 2026/001836, número do Título 202601017586 em 26/05/2026, no valor de R$ 4.248,09, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 952494. 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$3,27; PRENOTAÇÃO R$ 59,65 Total R$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu,

(Continua na ficha 3)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 110435 / CNM: 089698.2.0110435-42 / Recibo: 148860 / Data da Certidão: 22/09/2026.

CNM: 089698.2.0110435-42

MATRÍCULA **110.435**

FICHA **03**

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

Continuação da Ficha 02

22/09/2026. E Eu_______________Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu _______________ Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ-RJ nº 94/9538, subscrevo e assino. -.- (Selo Eletrônico EFEL 76848 FWE)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M8DK8-QR9GU-WAR9F-QWADE

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar