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: 110225 / CNM: 089698.2.0110225-90 / Recibo: 148449 / Data da Certidão: 31/08/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **110225** 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
EESS 29031 ELX
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/KSMQG-4F47R-DRLF3-FVYZY

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110225 / CNM: 089698.2.0110225-90 / Recibo: 148449 / Data da Certidão: 31/08/2026.

CNM: 089698.2.0110225-90

MATRÍCULA 110.225 — FICHA 01

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

APARTAMENTO 202 DO BLOCO 03 DA AVENIDA ABILIO 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 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-1-110.225: (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 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 35403 ZOE).

AV-2-110.225: (Protocolo nº 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 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 71235 CGQ).

AV-3-110.225: (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 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, 09 de novembro

(Continua no Verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSMQG-4F47R-DRLF3-FVYZY

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: 110225 / CNM: 089698.2.0110225-90 / Recibo: 148449 / Data da Certidão: 31/08/2026.

MATRÍCULA 110.225 — FICHA 01V — CNM: 089698.2.0110225-90

de 2021. Eu, ______ (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu, ______ (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-.(Selo Eletrônico EDYQ 36003 AUK).

AV-4-110.225: (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 36167 FXH).

AV-5-110.225: (Protocolo nº 129.672) – **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 29/06/2021, 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, 14 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 EEAC 51434 KXK

R-6-110.225: (Protocolo nº 129.672) – **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 nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 29/06/2021, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **LUCAS DOS SANTOS SOUZA**, brasileiro, nascido em 17/10/1996, auxiliar de escritório, portador de CNH nº 06605922185, expedida por DETRAN/RJ em 04/12/2019 e do CPF 175.263.947-29, solteiro, residente e domiciliado em R Angela, 499, Santo Antonio da Prata em Belford Roxo/RJ pelo preço certo e ajustado de R$ 123.077,15 (cento e vinte e três mil, setenta e sete reais e quinze centavos). Foi apresentada a certidão de ITBI nº 2021/004014, datada em 03/11/2021, pago no valor de R$ 3.996,25 em 11/11/2021 e certidão de retificação de ITBI nº 2021/001085, 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 nº 01678.22.01.14.29.725 certificando que até 14/01/2022, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 14 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 EEAC 51435 UHN

R-7-110.225: (Protocolo nº 129.672) – **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA** - Nos termos do instrumento acima indicado, LUCAS DOS SANTOS SOUZA, 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$ 23.240,00 com recursos próprios; R$ 16.429,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R$ 83.408,15 a ser financiado em 360 prestações mensais e consecutivas de R$ 447,75; Seguro de R$ 14,40; totalizando R$ 462,15, calculadas Segundo TP – Tabela Price, à taxa nominal de juros de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% 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

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSMQG-4F47R-DRLF3-FVYZY

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 110225 / CNM: 089698.2.0110225-90 / Recibo: 148449 / Data da Certidão: 31/08/2026.

CNM: 089698.2.0110225-90

MATRÍCULA 110.225 — FICHA 02

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

vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Nova Iguaçu, 14 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 EEAC 51436 DAI

Av.8-110.225 – 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 Abilio Augusto Távora, n.º 6.045, registro de IPTU n.º 952284-1**, com uma área construída de 40,54m², de utilização residencial, edificado no lote objeto desta matricula, 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, matricula 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 70747 EQB)

AV9.-MATRICULA:110.225 PROTOCOLO 143.519 INTIMAÇÃO NEGATIVA. Nos termos do Ofício nº 594257/2025 datado de 27 de maio 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 44442 e registrada sob o nº 77435, não foi entregue a Lucas dos Santos Souza - CPF Nº 175.263.947-29, na avenida Abilio Augusto Tavora lt 01 bloco 3 apt 202 Cabuçu , Nova Iguaçu/RJ, o endereço encontra-se insuficiente ,deste modo o notificado encontra-se em local incerto e não sabido conforme Certidão do Cartório do 3º Oficio de Nova Iguaçu/RJ, datada de 27 de junho de 2025, assinada por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista Escrevente, , arquivada. 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 2,87 Total R$ 1053,65. O referido é verdade e dou fé Nova Iguaçu, 14 de Janeiro de 2026. Eu, ______, Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matricula CGJ n.º 94/16229 digitei. E E eu, ______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-.(Selo Eletrônico EFBG36027 SLZ)

Av.10 – 110.225 – Protocolo – 149.769 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 594257/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 11/06/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878771169571-0, firmado em 29/06/2021, registrado no R.7 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 2026/001722, número do Título 202600950459 em 15/05/2026, no valor de R$ 4.676,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 952284. 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;

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSMQG-4F47R-DRLF3-FVYZY

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: 110225 / CNM: 089698.2.0110225-90 / Recibo: 148449 / Data da Certidão: 31/08/2026.

MATRÍCULA 110.225

FICHA 02v

CNM: 089698.2.0110 225-90

Selo R$3,27;PRENOTAÇÃO R$ 59,65 Total R$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 04/09/2026. E Eu ________________Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu ________________Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. -.-(Selo Eletrônico EFEL 77662 MMA)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSMQG-4F47R-DRLF3-FVYZY

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