



CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 47998 / CNM: 088989.2.0047998-61 / Protocolo: 26/001815 / Data da Certidão: 09/03/26

MATRÍCULA
47998

FICHA
1

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
CNPJ (M.F.) 30.651.434/0001-12
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FRAÇÃO IDEAL de 0,002238 do terreno que ao todo mede: 30,27m de frente para a Avenida Governador Roberto Silveira, 5,00m de raio pelo lado direito na curva de concordância formada entre as Av. Governador Roberto Silveira e a Rua Athaide Pimenta de Moraes, 5,00m de raio pelo lado esquerdo na curva de concordância formada entre a Av. Governador Roberto Silveira e a Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, 40,00m na linha dos fundos confrontando com o lote 11; 51,47m pelo lado direito confrontando com a Rua Athaide Pimenta de Moraes e 54,75m pelo lado esquerdo confrontando com a Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, totalizando uma área de 2.314,21m² situado nesta Cidade, no perímetro urbano do 1º distrito deste Município, de propriedade de CHL LXXVI INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade limitada, com sede à Praia de Botafogo, nº 228, 16º andar, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 11.686.849/0001-87, adquirido pelo título registrado na Mat. nº 45.760, Nova Iguaçu, 22/10/2012. Eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a digitei. Eu, Valmir G. Mendonça, a conferi. E eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a subscrevo.-

ANDRE LUIS DA SILVA

Tabellião/Oficial

Substituto

CTPS nº 80110-Série 021 RJ

Vitor Gonçalves dos Santos

Aux. Cartório

CTPS: 73.892 Série: 138 RJ

Escrevente
CTPS/50845-S.051

AV.1 - 47.998 - **AVERBAÇÃO:** (Prenotado no Livro 1-H, sob nº 130.599 em 20/06/2012). CERTIFICO que a fração ideal, objeto desta matrícula, corresponderá à **SALA Nº 409**, do Empreendimento denominado TOP COMMERCE, localizado na Rua Governador Roberto Silveira nº 470, nesta Cidade, a ser construída. Nova Iguaçu, 22/10/2012. Eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a digitei. Eu, Valmir G. Mendonça, a conferi. E eu, ANDRE LUIS DA SILVA, a subscrevo.-

ANDRE LUIS DA SILVA

Tabellião/Oficial

Substituto

CTPS nº 80110-Série 021 RJ

Vitor Gonçalves dos Santos

Aux. Cartório

CTPS: 73.892 Série: 138 RJ

Valmir G. Mendonça

Escrevente

CTPS 50845-S.051

R.2 - 47.998 - **HIPOTECA:** (Prenotado no 1-H, sob o nº 130.599 em 20/06/2012). Por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Alocação de Recursos e Outras Avenças - Contrato nº 1273/12, datado de 30/04/2012, CHL LXXVI INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, no ato representada na forma de seu Contrato Social Consolidado em 30/06/2011 - 4ª Alteração Contratual registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o n.º 00002300442 em 08/03/2012, neste ato representada na forma de seu Contrato Social Consolidado por seus Administradores Marcos Saceanu e Hebert Ferreira Braz Júnior, tornou-se **DEVEDORA** do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.ºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, da importância de R\$23.250.000,00, e que deverá ser paga pela **DEVEDORA** conforme o quadro de condições a seguir discriminado: Liberação das parcelas do financiamento de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro: 01 - 06/06/2012 - R\$12.374.900,00; 02 - 06/07/2012 - R\$1.092.200,00; 03 - 06/08/2012 - R\$1.125.500,00; 04 - 06/09/2012 - R\$929.000,00; 05 - 06/10/2012 - R\$996.500,00; 06 - 06/11/2012 - R\$829.900,00; 07 - 06/12/2012 - R\$758.600,00; 08 - 06/01/2013 - R\$822.700,00; 09 - 06/02/2013 - R\$796.900,00; 10 - 06/03/2013 - R\$757.500,00; 11 - 06/04/2013 - R\$795.400,00 - 12 - 06/05/2013 - R\$807.800,00; 13 - 06/06/2013 - R\$1.163.100,00; Encargos financeiros - Taxa de Juros: nominal mensal: 0,9112%, efetiva anual: 11,5000%, seguro de danos físicos no imóvel - DFI: (a contratar), Seguro de responsabilidade civil do construtor - RCC: (a contratar em valor não inferior a R\$500.000,00), tarifa de serviços administrativos - TSA: R\$25,00; Dia

(R) 1. ato
RT30995 CH

(R) 1. ato
RT30997 HM

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QUILC6-EYF7Q-6DHPPF-RGJJA>



Cartorio do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Gilson Carlos Sant'Anna

Oficial/Registrador

Travessa Quaresma nº 68 sala 101

E-mail: cartorio2oficionovaiguacu@hotmail.com

Telefone: (21)3894-3878 e whatsapp : (21)3075-3882

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 47998 / CNM: 088989.2.0047998-61 / Protocolo: 26/001815 / Data da Certidão:09/03/26

MATRÍCULA 47998

FICHA 1

do mes designado para pagamento mensal de juros, seguros, TSA e atualização do saldo devedor: 06, IOF: em se tratando de imóvel comercial, o imposto será devido e cobrado na forma de legislação e respectiva regulamentação pertinente, vigente à época de seu fato gerador. Os valores abaixo informados foram calculados sobre o valor de cada parcela de liberação prevista na alínea "b" do item 3 do instrumento, conforme legislação e regulamentos pertinentes vigentes na data do contrato: 1ª parcela da liberação - data prevista 06/06/2012 - IOF total R\$232.215,00; 2ª parcela da liberação - data prevista 06/07/2012 - IOF total R\$20.495,13; 3ª parcela da liberação - data prevista 06/08/2012 - IOF total R\$21.120,01; 4ª parcela da liberação - data prevista 06/09/2012 - IOF total R\$17.432,68; 5ª parcela da liberação - data prevista 06/10/2012 - IOF total R\$18.699,32; 6ª parcela da liberação - data prevista 06/11/2012 - IOF total R\$15.573,07; 7ª parcela da liberação - data prevista 06/12/2012 - IOF total R\$14.235,13; 8ª parcela da liberação - data prevista 06/01/2013 - IOF total R\$15.437,97; 9ª parcela da liberação - data prevista 06/02/2013 - IOF total R\$14.788,82; 10ª parcela da liberação - data prevista 06/03/2013 - IOF total R\$13.773,01; 11ª parcela da liberação - data prevista 06/04/2012 - IOF total R\$13.963,52; 12ª parcela da liberação - data prevista 06/05/2013 - IOF total R\$13.524,84; 13ª parcela da liberação - data prevista 06/06/2013 - IOF total R\$18.247,26; Prazo total do financiamento: 26 meses, data de inicio: 30/04/2012, data da apuração da dívida/vencimento: 06/06/2014, período para construção: prazo para construção: 14 meses, data de inicio da obra: 30/04/2012, Data de conclusão da obra: 06/06/2013, período para carência: prazo de carência: 06 meses, data de inicio: 07/06/2013, data da apuração de dívida/vencimento: 06/12/2013, prazo de amortização: 06 meses, data de inicio: 07/12/2013, data de apuração da dívida/vencimento: 06/06/2014, Condições de amortização do valor do financiamento: data do inicio da amortização mensal: 07/12/2013, taxa de juros nominal: 0,9112% a.m., taxa de juros efetiva: 11,5000% a.a., prazo de amortização: 06 meses, Sistema de amortização: TP - tabela price, dia do mes designado para vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor: 06, data do vencimento da primeira prestação: 06/01/2014, periodicidade de reajuste das prestações, data do vencimento da dívida: 06/06/2014, valor da avaliação do imóvel objeto da garantia na data do instrumento: R\$3.020.000,00, garantias adicionais: Cessão fiduciária de direitos creditórios - percentual mínimo de garantia: 120% do saldo devedor, acrescido das parcelas do financiamento a liberar no mes, indice mínimo de garantia hipotecária - IG: 2,0, percentual sobre o valor do imóvel para efeito do cálculo do VMD: 60%, condições para a liberação da primeira parcela do cronograma: percentual mínimo de obra executada: 10,00%, percentual mínimo de comercialização das unidades financiadas: 35,00%, valor da alocação dos recursos: R\$14.097.520,00, data de vencimento da alocação de recursos: 06/06/2014, preço da alocação de recursos: R\$232.500,00, tabela de redução de preço da alocação de recursos: i) ate 29% - desconto 0%; ii) de 30% a 39,9% - desconto de 30%, iii) de 40% a 49,9% - desconto de 50%; iv) de 50% a 59,9% - desconto de 80%, v) acima de 60% - desconto de 100%. Em garantia do financiamento que ora lhe é concedido e das demais obrigações assumidas no Instrumento, a DEVEDORA institui em favor da CREDORA, hipoteca em primeiro grau, o imóvel objeto desta matrícula, tudo de conformidade com as cláusulas e condições referidas no citado instrumento que se arquivou neste Cartório. Nova Iguaçu, 22/10/2012. Eu, Valmir G. Mendonça, a digitei. Eu, André Luis da Silva, a conferi. E eu, André Luis da Silva, a subscrevo.

ANDRE LUIS DA SILVA
tabelião/Oficial
Substituto
CTPS nº 80110-Série 021 RJ

Vitor Gonçalves dos Santos
Aux. Cartório
CTPS: 73.892 Série: 138 RJ

Valmir G. Mendonça
Escritor
CTPS 50645-S.051

Av.3 - 47.998 - AV. VISTORIA: (Prenotado no Livro 1-H, sob nº 138.899 em 31/10/2013). ATENDENDO os termos do requerimento de CHL LXXVI INCORPORAÇÕES LTDA, datado de 11 de Outubro de 2013, instruído com a Certidão de Habite-se nº 597/2013, fornecida pela Prefeitura local, que se arquivou, fica declarado que a Sala nº 409, do Empreendimento denominado "TOP COMMERCE", localizado na Avenida Governador Roberto Silveira, nº 470, com área de 53,16m², objeto desta matrícula, acha-se aprovada, licenciada, edificada e vistoriada, em condição de habitabilidade, conforme proc. nº 2010/030884, em nome da requerente, Nova Iguaçu, 29/11/2013. Eu, Juliete Muniz, a digitei. Eu, Cláudia Cristina B. da Silva, a conferi. E

Juliete Muniz de Sousa
Aux. de Cartório
CTPS 4707148-Série 003-0 RJ

Cláudia Cristina B. da Silva
Escritor
CTPS 0944 Série 098-RJ

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QUILC6-EYF7Q-6DHPPF-RGJJA

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



ridigital





Cartorio do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Gilson Carlos Sant'Anna

Oficial/Registrador

Travessa Quaresma nº 68 sala 101

E-mail: cartorio2oficionovaiguacu@hotmail.com

Telefone: (21)3894-3878 e whatsapp : (21)3075-3882

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 47998 / CNM: 088989.2.0047998-61 / Protocolo: 26/001815 / Data da Certidão:09/03/26

MATRÍCULA 47.998

FICHA 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU ... CNPJ (M.F.) 30.651.434/0001-12 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

eu, MANUEL JOSÉ DA SILVA, a subscrevo. Oficial Registrador Matr. 90/68

Av.4 - 47.998 - AV. NOT. CONV.- DE CONDOMÍNIO: (Prenotado no Livro 1-H, sob nº 138.743 em 23/10/2013). CERTIFICO que a Escritura de Convenção de Condomínio do Edifício Comercial denominado "Top Commerce", localizado na Avenida Governador Roberto Silveira, nº 470, lavrada em 23 de Outubro de 2013, nas notas do Cartório do 2º Ofício local, no livro: 421 F/S, fls. 038-055, ato nº 022, foi registrada no livro: 3-Aux sob o nº 814. Nova Iguaçu, 29/11/2013. Eu, Juliete Muniz de Sousa, a digitei. Eu, Cláudia Cristina B. da Silva, a conferi. E eu, MANUEL JOSÉ DA SILVA, a subscrevo.

Cláudia Cristina B. da Silva Escrevente CTPS 9944 Série 098-RJ

Juliete Muniz de Sousa Aux. de Cartório CTPS 4707148-Série 003-0 RJ

MANUEL JOSÉ DA SILVA Oficial Registrador Matr. 90/68

Av-5 - 47.998 - LEI 6.015/73: Procedo à esta averbação de conformidade com o § 1º, Artigo 213 da Lei nº 6.015/73, para constar que foi apresentada a CND expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 14/10/2013 com vigência até 12/04/2014, nº 002042013 - 17060008, relativa às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros qual se arquivava. Nova Iguaçu, 09/01/2014. Eu, Roberta de Araújo Domingos, a digitei. Eu, Cláudia Cristina B. da Silva, a conferi. E eu, MANUEL JOSÉ DA SILVA, a subscrevo.

Cláudia Cristina B. da Silva Escrevente CTPS 9944 Série 098-RJ

Roberta de Araújo Domingos Aux. de Cartório CTPS 58745 Série 145 RJ

MANUEL JOSÉ DA SILVA Oficial Registrador Matr. 90/68

AV-6 - 47998 - CANCELAMENTO: (Prenotado no Livro 1H, sob nº 143608 em 08/08/2014). Por Termo de Liberação de Garantia Hipotecária, datado de 31 de Maio de 2013, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, no ato devidamente representado por seus bastantes procuradores: Katia Aparecida Franzotti e Miquelias da Silva Freitas, conforme procuração lavrada às fls. 327/335 do livro nº. 9993 em 11/12/2012 no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, autoriza o cancelamento da hipoteca constante do R-2 47.998, ficando, portanto, sem mais efeito legal. Nova Iguaçu, 28/08/2014. Eu, André Luis da Silva, a digitei. Eu, Cláudia Cristina B. da Silva, a conferi. E eu, ANDRÉ LUIS DA SILVA, a subscrevo.

Cláudia Cristina B. da Silva Escrevente CTPS 9944 Série 098-RJ

ANDRÉ LUIS DA SILVA Tabelião Oficial Substituto CTPS nº 80110-Série 021 RJ

Selo Eletrônico Número: EAKH 24395 KRL

Maria Evelyn Cersosimo Aux. Cartório Cart. nº 67904 Série 159-RJ

R-7-47.998 - PENHORA - PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 189.390, de 10/12/2024. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, datado de 03/12/2024, assinado pelo Juiz de Direito, Dra Cristina de Araújo Goes Lajchter, da 6ª Vara Cível de Nova Iguaçu/RJ, extraído dos autos do Processo nº 0014523-34.2019.8.19.0038; como EXEQUENTE: CONDOMINIO TOP COMMERCE; e como EXECUTADO: CHL LXXVI INCORPORAÇÕES LTDA. Fica registrada a penhora do imóvel, VALOR DA EXECUÇÃO R\$30.637,45. Fiel depositário não informado. Nova Iguaçu/RJ, 13/01/2025: Eu, Wagner da Silva Barboza, a digitei. Eu, Wagner da Silva Barboza, examinei o título. E eu, Wagner da Silva Barboza, a subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEVX 86483 DKF

Wagner da Silva Barboza Substituto (L8935, A20, 85º) Matr. 94/10.006

Dayvidson S. Sales Escrevente Matrícula 94/05373

Liliane Cesário André Escrevente Matrícula 94/11625

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QUALC6-EYF7Q-6DHPPF-RGJJA

(R) 1 ato RME29899 INT

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

2 OFÍCIO DE JUSTIÇA
Nova Iguaçu

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU-RJ

Gilson Carlos Sant'Anna

Oficial Registrador

Travessa Quaresma nº 68 sala 101

Email: cartorio2oficionovaiguacu@hotmail.com

Telefone: (21)3858-3578 e whatsapp: (21)3075-3852

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: / CNM: **088989.2.0047998-61** / Pedido: **26/001815** / Data da Certidão: **09/03/26**

- **CERTIFICO** que, a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula **47998**, extraída nos Termos do art. 19, §1º da Lei nº. 6.015/73, constando todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior a emissão desta Certidão. **Nova Iguaçu, 09/03/2026** Eu, Suzana Santana Franco-CGJ/RJ, Auxiliar de Cartório, conferi a Matrícula, consultei as Prenotações, os Bancos de Indisponibilidades, a expedi e a assino eletronicamente.

Custas da Certidão:

Emol: 124,08 | Ressag: 2,48 | FETJ: 24,81 | Fundperj: 10,54 | Funperj: 10,54 | Funarpen: 7,44 | I.S.S.: 6,33 Total: 193,21



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

EFBV 25831 NQY

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/QULC6-EYF7Q-6DHPF-RGJJA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR