



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: 110487 / CNM: 089698.2.0110487-80 / Recibo: 140467 / Data da Certidão: 20/01/2026.

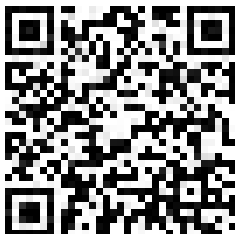
**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **110487** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito 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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,68.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

**EFBG 36471 BHX**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRBBY-F6JCH-P2369-3T7YZ>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: 110487 / CNM: 089698.2.0110487-80 / Recibo: 140467 / Data da Certidão: 20/01/2026.

|           |
|-----------|
| MATRÍCULA |
| 110.487   |

|       |
|-------|
| FICHA |
| 01    |

CNM: 089698.2.0110487-80

### REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

**APARTAMENTO 204 DO BLOCO 16 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 da matrícula n.º 107.348 em 17/03/2021, ambas neste Cartório. Nova Iguaçu, 21 de Maio de 2021. Eu, [assinatura] (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei e conferi. E eu, [assinatura] (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevo.

**AV-1-110.487:** (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 de 2021. Eu, [assinatura] (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei e conferi. E eu, [assinatura] (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevo. (Selo Eletrônico EDUQ 35665 ZSO)

**AV-2-110.487:** (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, [assinatura] (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei e conferi. E eu, [assinatura] (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevo. (Selo Eletrônico EDVH 71489 CNF)

**AV-3-110.487:** (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

## 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: 110487 / CNM: 089698.2.0110487-80 / Recibo: 140467 / Data da Certidão: 20/01/2026.

CNM: 089698.2.0110487-80

MATRÍCULA

110.487

FICHA

01V

de 2021. Eu, (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo. (Selo Eletrônico EDYX 53441 UMC).

**AV-4-110.487:** (Protocolo nº 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 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 53734 JOV).

**AV-5-110.487:** (Protocolo nº 130.154) – **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 12/11/2021, 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 78288 KGA).

**R-6-110.487:** (Protocolo nº 130.154) – **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 12/11/2021, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **GIDEAO LUCAS RAMOS**, brasileiro, nascido em 21/07/2000, agente administrativo, portador de carteira de identidade nº 315339556, expedida por DETRAN/RJ em 07/08/2018 e do CPF, 185.464.427-03, solteiro, residente e domiciliado em R Itapiru 573, Cs 35, Catumbi em Rio de Janeiro/RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 132.999,88 (cento e trinta e dois mil reais, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e oito centavos). Foi apresentada a certidão de ITBI nº 2021/004335, datada em 24/11/2021, pago no valor de R\$ 3.996,25 em 30/11/2021 e certidões de retificação de ITBI nº 2021/001055 e 2022/000052, datadas em 13/12/2021 e 12/01/2022, 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 01678.22.02.07.48.774 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 78290 BDA).

**R-7-110.487:** (Protocolo nº 130.154) – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do instrumento acima indicado, GEDEAO LUCAS RAMOS, 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\$ 21.685,32 com recursos próprios; R\$ 37.439,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 73.875,56 a ser financiado em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 396,57; Seguro de R\$ 13,85; totalizando R\$ 410,42, 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 10/12/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A garantia (continua na ficha 02)





Valide aqui  
este documento

## Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Cláudia 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: 110487 / CNM: 089698.2.0110487-80 / Recibo: 140467 / Data da Certidão: 20/01/2026.

|                                     |             |                          |
|-------------------------------------|-------------|--------------------------|
| MATRÍCULA<br>110.487                | FICHA<br>02 | CNM: 089698.2.0110487-80 |
| REGISTRO DE IMÓVEIS                 |             |                          |
| DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU |             |                          |
| REGISTRO GERAL                      |             |                          |

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 2022. Eu, JOSIANE DE SOUZA SALGUEIRO, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, ETIENE FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA, Substituta do Tabelião, subscrevi. (Selo Eletrônico EEAZ 78291 SYW)

**Av.8-110.487 – 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 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, nº 6.045, registro de IPTU nº 952546-7**, 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, Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEOS 71016 MSS).

**AV.9- 113.349- Protocolo 141682- INTIMAÇÃO POSITIVA.** Nos termos do Ofício nº 551595/2024 datado de 13 de dezembro 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 439221, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **GIDEAO LUCAS RAMOS**, já qualificado no R 6 no dia 02/01/2025, às 14h e 40 min, sendo atendido por Geovane Teixeira, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 3º Ofício de justiça de Nova Iguaçu/RJ, datada de 02/01/2025, assinada por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista, escrevente autorizado, 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, 19/01/2026. Eu, Etienne 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 EEZT20791 HUR)

**Av.10 – 113.349 – Protocolo – 146.280 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 551595/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 22/12/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878771277064-3, firmado em 12/11/2021, 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 2025/003283, número do Título 202501134145 em 24/10/2025, (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: 110487 / CNM: 089698.2.0110487-80 / Recibo: 140467 / Data da Certidão: 20/01/2026.

MATRÍCULA

110.487

FICHA

02v

CNM: 089698.2.0110487-80

no valor de R\$ 5.280,57, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 952546. Emol.: R1203,91; FETJ R\$ 167,92; FUNPERJ R\$ 41,98; FUNDPERJ R\$ 41,98; FUNARPEN R\$ 50,37; PMCMV R\$ 16,79; ISS R\$ 41,98; SELO R\$ 3,27; Total R\$ 1203,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 19/01/2026. 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 EFBG 36412 MPT)

**Av-11-110.487 – EX OFFICIO:** Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, procede-se esta averbação para fazer constar que onde se lê: Av.9 -113.349 e Av.10-113.349, leia-se: **Av.9-110.487 e Av.10-110.487**, bem como fazer constar que onde se lê: "Nova Iguaçu, 19/01/2026 no Av.9", leia-se: "Nova Iguaçu, 21/09/2025 no Av.9", não como constou nesta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 19/01/2026. 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.-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRBY-F6JCH-P2369-3T7YZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital