



Validate this
document here

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 64850 / CNM: 093401.2.0064850-67 / Recibo: 208987 / Data da Certidão: 06/02/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. São Gonçalo, 06 de fevereiro de 2026. Eu. David Daflon de Souza. Escrevente autorizado, mat. 94/04825 pesquisei e digitei e. Eu. Francisco José Monteiro. Escrevente Substituto, mat. 94/0878, conferi.

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 | Pmcmmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 2,58 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 177,06.



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

EFBI 22417 NDT

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBYAZ-WWDYF-Q7656-4DE2F>



Validate this
document here

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 64850 / CNM: 093401.2.0064850-67 / Recibo: 208987 / Data da Certidão: 06/02/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.850

FICHA
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMOVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

Imóvel: Rua Itaocara, s/nº, FRAÇÃO IDEAL de 0,002273 correspondente ao APTº 501, do BLOCO 13, do Grupamento Residencial denominado "SOLAR DOS OITIS I", e ainda em construção sob a ÁREA 1-AA, zona urbana, 1º Distrito deste Município, no loteamento denominado Bairro Trindade, medindo o terreno no seu todo: 84,50m de frente, confrontando com a Rua Itaocara, fundos com 121,00 confrontando com o rio Alcântara. Lado direito com 258,88, em três alinhamentos. O primeiro com 85,00, o segundo com 61,68m, o terceiro com 112,20m. O primeiro e o segundo alinhamento confrontando com a área "1B" e o terceiro alinhamento com a área "B". Lado esquerdo 182,79m, em três alinhamentos. O primeiro com 128,90m, o segundo com 43,53m, e o terceiro com 10,36m. O primeiro e o segundo alinhamento confrontando com a área "1AB", e o terceiro alinhamento confrontando com a Rio Alcântara, perfazendo uma área total de 14.032,95 m2.- O empreendimento é constituído de 22 blocos, contendo térreo e quatro pavimentos, totalizando 440 unidades. O grupamento possui um estacionamento descoberto para 220 carros de passeio, sendo que deste total, 5 (cinco) vagas são destinadas aos PNEs e 11 para idosos.- **PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede e foro no Estado e Cidade de São Paulo, na Rua Álvares Penteado, 61- 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35.- **Registro Anterior:** R:02/R:06 (Aquisição) - Matrícula 37.959, Livro 02, em 20.06.2007 e 20.12.2016 e R:01/Matrícula 62.290, Livro 02, de 17.12.2018 (Incorporação Imobiliária), deste registro. São Gonçalo, 24 de novembro de 2021.

Eu Lucrécia Aparecida Rodrigues, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Lucrécia Aparecida Rodrigues
Escrevente

Rodrigo Marins Bossan

Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

AV:01 - **TRANSPORTE - REGIME DE AFETAÇÃO** - Certifico que consta da AV:02/Matrícula mãe, 62.290, averbação de 28.06.2019, de que a Incorporação do referido empreendimento, está submetido ao **Regime de Patrimônio de Afetação**, nos termos e para os fins previstos nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931, de 02.08.2004, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, 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 do patrimônio geral da requerente. São Gonçalo, 24 de novembro de 2021.

Eu Lucrécia Aparecida Rodrigues, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Lucrécia Aparecida Rodrigues
Escrevente

Rodrigo Marins Bossan

Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

AV:02 - **TRANSPORTE - FAIXA NON AEDIFICANDI** - Certifico que consta da AV:03/Matrícula mãe, 62.290, averbação de 23.09.2019, da **faixa non aedificandi**, sobre o imóvel objeto desta matrícula, como sendo: Trecho 1 - Início: Testada do lote 1-AA da Rua Itaocara, Final: Fundos do lote 1-AA da Rua Itaocara (Rio Itaocara), Largura: 3,60m, Extensão: 154,50m, Eixo da FNA com distância Variável de 8,09m a 9,08m da divida do Continua no verso

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446



Validate this
document here

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 64850 / CNM: 093401.2.0064850-67 / Recibo: 208987 / Data da Certidão: 06/02/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.850

FICHA
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

lote 1-AA com o lote 1-AB da Rua Itaocara; Trecho 2 – Largura: 3,375m, Extensão: 12,26m, Eixo da FNA dista 52,35 da testada do lote 1-AA da Rua Itaocara; Trecho 3 – Largura: 3,375m, Extensão: 47,12m, Eixo da FNA com distância variável de 7,85m a 8,60m dos fundos do lote 1-AA da Rua Itaocara; Extensão total: 213,88m com largura variável de 3,375m a 3,60m. São Gonçalo, 24 de novembro de 2021.

Eu Andréia Aparecida Rodrigues, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

AV:03 - TRANSPORTE – **HIPOTECA de 1º GRAU** – Certifico que conforme R:04/Matrícula mãe, 62.290, de 30.09.2019, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, foi dado em **HIPOTECA de 1º GRAU**, pela Construtora Tenda S/A., CNPJ 71.476.527/0001-35, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA**, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida no valor de R\$ 11.069.230,77, conforme contrato de abertura de crédito e mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliária com Garantia Hipotecária e outras avenças, cuja condições são as constantes do referido registro. São Gonçalo, 24 de novembro de 2021.

Eu Andréia Aparecida Rodrigues, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

AV:04 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 180.005 de 25.10.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 25.08.2021, que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:04/Matrícula 62.290, acima certificada, **tão somente com relação a unidade objeto desta matrícula**, liberando em consequência essa unidade da garantia. São Gonçalo, 24 de novembro de 2021. **SELO: EDUB38749KBR**

Eu Andréia Aparecida Rodrigues, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

R:05 – **COMPRA E VENDA** - Prot. 180.005 de 25.10.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 25.08.2021, que fica arquivado, **RAPHAEL MESQUITA RIBEIRO**, nacionalidade brasileira, nascido em 15.09.1992, estoquista, portador de Carteira de Identidade nº 254752934, expedida por DETRAN/RJ, em 16.10.2020 e do CPF 060.778.847-07, solteiro(a), declarando não conviver em união estável, com endereço eletrônico, ribeiro.raphael40@gmail.com, filiação Antonio Carlos Ribeiro e Martha Regina Mesquita Nunes, residente e domiciliado em Tv. Arsênio de Almeida, 4, Cs, Largo do Barradas em Niterói/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 130.640,46, sendo R\$ 87.160,82, por financiamento concedido pela credora, R\$ 14.670,00 por valor dos recursos próprios, R\$ 3.544,64, por valor dos recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 25.265,00 por valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/ União adquiriu de **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede e

Continua na ficha 02



Validate this
document here

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 64850 / CNM: 093401.2.0064850-67 / Recibo: 208987 / Data da Certidão: 06/02/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.850

FICHA
02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

foro no Estado e Cidade de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, Pavimento 8 e 9, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 4501/2021, no valor de 2.697,94 e fica arquivado.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 133.000,00. BIB nº 0174921110956657 em 09.11.2021. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.360,32. São Gonçalo, 24 de novembro de 2021. **SELO: EDUB38750YWQ**

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matricula 94/5845

R:06 ~~ALIENAÇÃO~~ **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 180.005 de 25.10.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 25.08.2021, com força de escritura pública, que fica arquivado, **RAPHAEL MESQUITA RIBEIRO**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 87.160,82 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 460,75, à taxa nominal de juros de 4,5000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 4,5939% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 24.09.2021.- Época para recálculo dos encargos: de acordo com o item 6.3- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação. Que em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante, transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ela devedora fiduciante com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e esta com a posse indireta, até solução final da dívida.- Valor da garantia fiduciária: R\$ 133000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 24 de novembro de 2021.

SELO: EDUB38751VAY

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matricula 94/5845

AV:07 - **HABITE-SE TOTAL** - Prot. 186.189 de 23.03.2023 - Por Carta de Habite-se nº 0007/JMR/2023, passada pela PMSG em 02.02.2023, em conformidade com as informações contidas no processo nº 22880/2018, e com base na legislação em vigor, instruída de requerimento que ficam arquivados, procede-se a presente averbação de habite-se Total de 200 unidades (blocos 13 ao 22 = 8.951,50m²) + churrasqueira = 9,83m² + casa de bombas 01 = 6,39m² + castelo 01 = 11,46m² + castelo 02 = 11,46m². A análise do projeto e das

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBYAZ-WWDYF-Q7656-4DE2F>

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



Validate this
document here

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 64850 / CNM: 093401.2.0064850-67 / Recibo: 208987 / Data da Certidão: 06/02/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
64.850	02
VERSO	



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

documentações pertinentes à concessão do ALVARÁ de construção foram feitas por Cláudia Tavares Mat. 14908, cabendo às analistas Lidiane Machado Mat. 22423 e Jacqueline Rodrigues Mat. 23092 somente a análise das documentações pertinentes aos habite-se parcial e total. De um grupamento residencial multifamiliar composto, no total, por 440 unidades habitacionais dispostas em 22 blocos. As obras foram legalizadas, assim caracterizadas: Logradouro: Rua Itaocara, nº 400, número de 10 blocos, total de 200 unidades, área total 10.914,98m². Responsável Técnico Autor do Projeto: Lucas Rodrigues Garcia, CREA/CAU: 2010135707, ART/RRT: nº 2020180091751. Responsável Técnico pela Execução da Obra: André Luís Menegazzo Padilha, CREA/CAU: 2013104316, ART/RRT: 2020180091761. São Gonçalo, 16 de maio de 2023. **SELO: EENA65281WMW**

Eu Lidiane Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Lidiane Machado
Escrevente
Matr. 94/2163

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

AV:08 – RETIFICAÇÃO DE HABITE-SE TOTAL - Prot. 188.559 de 03.10.2023 – Por carta de habite-se processo nº 22880/2018, passada pela PMSG em 13.06.2023, instruída de requerimento que ficam arquivados, averba-se o **numero de vagas: 220**. São Gonçalo, 19 de outubro de 2023. **SELO: EEPJ94204IPC**

Eu Lidiane Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Lidiane Machado
Escrevente
Matr. 94/2163

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

AV:09 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) - Prot. 196.569, de 03.06.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 596306/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 02.06.2025 acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 240311 e protocolo nº 291623 em 11.08.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s), a, as) referido(s), a, as) devedor(es), a, as) acidificante(s) **RAPHAEL MESQUITA RIBEIRO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula, **restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALÍCIA**. São Gonçalo, 05 de dezembro de 2025.- **SELO: EFAX19227PPW**. Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves- Escrevente Matr. 94/19134. - Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:10 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA - Prot. Prot. 196.569, de 03.06.2025. Por Editais Eletrônicos de nºs 1702/2025, 1703/2025, 1704/2025, publicados em 22.09.2025, 23.09.2025 e 24.09.2025, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVO o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) RAPHAEL MESQUITA RIBEIRO**, já qualificado(s), no contrato de financiamento

CONTINUA NA FOLHA 3

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBYAZ-WWDYF-Q7656-4DE2F>

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



Validate this
document here

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 64850 / CNM: 093401.2.0064850-67 / Recibo: 208987 / Data da Certidão: 06/02/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0064850-67

MATRÍCULA
64.850

FICHA
03

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(s) mesmo(s) não compareceu(ram) ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97. São Gonçalo, 05 de dezembro de 2025.- **SELO: EFAX19228BVP**. Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves- Escrevente Mat. 94/19134. - Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:11 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 199.684 de 26.01.2026.- Por requerimento firmado em 26.01.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº608/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **RAPHAEL MESQUITA RIBEIRO**, já qualificado(a)(s), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:06, desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20.11.97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. Valor declarado R\$ 140.750,70. BIB nº 0174926012656546, em 26.01.2026.- São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2026.**SELO: EFB122234LQL**. Digitado por Rose da Motta- Escrevente Mat. 94/17718. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBYAZ-WWDYF-Q7656-4DE2F>

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