



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: 65451 / CNM: 093401.2.0065451-10 / Recibo: 209041 / Data da Certidão: 09/02/2026.

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, 09 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 | Pmcmv: 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 22503 SDE

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/X76DY-2QC5B-PC97D-J5EZZ>



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: 65451 / CNM: 093401.2.0065451-10 / Recibo: 209041 / Data da Certidão: 09/02/2026.

CNM: 093401.2.0065451-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
65.451

FICHA
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

Imóvel: Rua Itaocara, s/n °, FRAÇÃO IDEAL de 0,002273 correspondente ao **Apt. 501**, do **BLOCO 18**, 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 Rua 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, 05 de julho de 2022.

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Juan Oliveira Machado
Escrevente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/06878

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, 05 de julho de 2022.

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Juan Oliveira Machado
Escrevente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/06878

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 lote
Continua no verso

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/X76DY-2QC5B-PC97D-J5EZZ>

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



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: 65451 / CNM: 093401.2.0065451-10 / Recibo: 209041 / Data da Certidão: 09/02/2026.

CNM: 093401.2.0065451-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
65.451

FICHA
01

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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, 05 de julho de 2022.

Eu Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo
Juan Oliveira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00373

AV:03 - TRANSPORTE – HIPOTECA de 1º GRAU – Certifico que conforme R:07/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, 05 de julho de 2022.

Eu Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo
Juan Oliveira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00373

AV:04 - BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 182611 de 23.05.2022. -Por instrumento particular com força de escritura pública, de 25.03.2022, que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:07/Matrícula 62.290, acima certificada, **tão somente com relação a unidade objeto desta matrícula**, liberando em consequência essa unidade da garantia. São Gonçalo, 05 de julho de 2022. **SELO: EDUB26176DNE**

Eu Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo
Juan Oliveira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00373

R:05 – COMPRA E VENDA - Prot. 182611 de 23.05.2022. - Por instrumento particular com força de escritura pública, de 25.03.2022, que fica arquivado, **EDSON CARLOS SOARES DA CRUZ**, nacionalidade brasileiro, auxiliar administrativo, nascido em 16.04.1995, e do CPF. 151.320.587-01, solteiro, declarando não conviver em união estável, com endereço eletrônico: edsonc.soares@outlook.com, portador de carteira de identidade: 240361766, expedida por Detran/RJ em 26/10/2013, residente e domiciliado em Tv. Miguelote Viana, 326, Casa 6, Porto Velho em São Gonçalo, por COMPRA e pelo preço de R\$ 131.861,01, sendo R\$ 81.823,90, por financiamento concedido pela credora, R\$ 28.756,11 por recursos próprios, R\$ 20.075,00 por valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 1.206,00 por recurso de conta vinculada pelo FGTS, adquiriu de **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede e 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
Continua na ficha 02

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X76DY-2QC5B-PC97D-J5E22>

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





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: 65451 / CNM: 093401.2.0065451-10 / Recibo: 209041 / Data da Certidão: 09/02/2026.

CNM: 093401.2.0065451-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
65.451

FICHA
62



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 1286/2022, no valor de 2.701,47 e fica arquivado. - Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 133.000,00 BIB nº 01749.22.05.30.06.321 em 30.05.2022. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.360,32. São Gonçalo, 05 de julho de 2022.

SELO: EDUB26177BQE

Eu _____, digitei, e eu, autorizado subscrevo.

Juan Oliveira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00578

R:06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 182611 de 23.05.2022. - Por instrumento particular com força de escritura pública, de 25.03.2022, com força de escritura pública, que fica arquivado, EDSON CARLOS SOARES DA CRUZ, já qualificado, 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\$ 81.823,90 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 433,18 à taxa nominal de juros de 4,5000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 4,5939% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 22.04.2022. - 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, a devedora 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\$ 133.000,00. -Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 05 de julho de 2022. SELO: EDUB26178EWD

Eu _____, digitei, e eu, autorizado subscrevo.

Juan Oliveira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00578

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 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

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/X76DY-2QC5B-PC97D-J5E22



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: 65451 / CNM: 093401.2.0065451-10 / Recibo: 209041 / Data da Certidão: 09/02/2026.

CNM: 093401.2.0065451-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 65.451	FICHA 02
VERSO	



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3.ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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: EENA65517HXB**

Eu, Eduardo Oliveira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00573

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** - Prot. 196.638, de 06.06.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 597931/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 05.06.2025 acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 240379 e protocolo nº 291692 em 09.08.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s), a(s) referido(s), a(s) devedor(es), a(s) acidificante(s) **EDSON CARLOS SOARES DA CRUZ**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, **restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALICIA.** São Gonçalo, 04 de dezembro de 2025. **SELO: EFAIX19115JXJ.** Digitado por Rose da Motta-Escrevente. Matr. 94/17718. Ato assinado eletronicamente, por Francisco José Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALICIA** - Prot. Prot. 196.638, de 06.06.2025.- 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) **EDSON CARLOS SOARES DA CRUZ**, já qualificado(s), no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, 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, 04 de dezembro de 2025. **SELO: EFAIX 19116ZSZ.** Digitado por Rose da Motta- Escrevente Matr. 94/17718. Ato assinado eletronicamente por Francisco José Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

CONTINUA NA FOLHA 3

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X76DY-2QC5B-PC97D-J5EZZ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 65451 / CNM: 093401.2.0065451-10 / Recibo: 209041 / Data da Certidão: 09/02/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM **093401.2.0065451-10**

MATRÍCULA
65.451

FICHA
03

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

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot.199.685, de 26.01.2026.- Por Oficio 597931/2025, de 26.01.2026, acompanhado do requerimento de consolidação de propriedade, firmado em 26.01.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do devedor(as) fiduciante(s), **EDSON CARLOS SOARES DA CRUZ**, já qualificado, 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\$ 140.578,40.- O ITBI foi pago pela guia nº 607/2026.-Valor base de cálculo R\$ 140.578,41.- BIB nº. 01749.26.01.26.46.501 de 26.01.2026.- São Gonçalo, 06 de fevereiro de 2026.-**SELO: EFB122387KSN**. - Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrevente, Mat.94/19134. - Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X76DY-2QC5B-PC97D-J5EZZ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

