



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

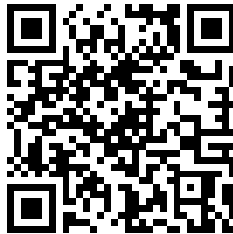
Livro: 2 / Matrícula: 65009 / CNM: 093401.2.0065009-75 / Recibo: 195815 / Data da Certidão: 27/09/2024.

CERTIDÃO

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, 27 de setembro de 2024. 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: 98,00 x 1 = 98,00.
Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pncmv: R\$ 1,96.
Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUS 75165 YZY
Consulte a validade do selo em:
www4.tj.rj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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: 65009 / CNM: 093401.2.0065009-75 / Recibo: 195815 / Data da Certidão: 27/09/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
65.009

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 APTº 102, do BLOCO 16, 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, 12 de janeiro de 2022. *Francisco José Monteiro*
Eu Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, Autorizado subscrevo Francisco José Monteiro
Escrevente *Substituto Legal*
Matr. 94/21636 *Matr. 94/00878*

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, 12 de janeiro de 2022.

Eu Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, Autorizado subscrevo Francisco José Monteiro
Escrevente *Substituto Legal*
Matr. 94/21636 *Matr. 94/00878*

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 1-AA com o

Continua no verso

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

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DAVID DAFILON DE SOUZA - 27/09/2024 11:31

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: 65009 / CNM: 093401.2.0065009-75 / Recibo: 195815 / Data da Certidão: 27/09/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
65.009

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

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, 12 de janeiro de 2022.

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Escritor
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00678

AV:03 - TRANSPORTE – HIPOTECA de 1º GRAU – Certifico que conforme R:06/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\$ 14.600.000,00, 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, 12 de janeiro de 2022.

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Escritor
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00678

AV:04 - BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 180.452, de 29.11.2021. -Por instrumento particular com força de escritura pública, de 15.10.2021, que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:06/Matrícula 62.290, acima certificada, **tão somente com relação a unidade objeto desta matrícula**, liberando em consequência essa unidade da garantia. São Gonçalo, 12 de janeiro de 2022. SELO: EDUB 51943 UQS.-

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Escritor
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00678

R:05 – COMPRA E VENDA - Prot. 180.452, de 29.11.2021. -Por instrumento particular com força de escritura pública, de 15.10.2021, que fica arquivado, CARLOS EDUARDO DA SILVA, brasileiro, nascido em 23/03/1991, filho de Jose Lopes da Siva e Maria Jose da Silva, auxiliar de escritório, portador da Carteira de Identidade nº 238185920, expedida por DETRAN/RJ em 23/02/2011 e do CPF 144.511.947-17, solteiro, declarando não conviver em união estável, residente e domiciliado em Av. Trinta e Um de Marco, S/N, Prp Paulista, Duque de Caxias em Duque de Caxias/RJ com endereço eletrônico taynafamiliar@gmail.com., por COMPRA e pelo preço de R\$ 130.403,86, sendo R\$ 66.583,38, por financiamento concedido pela credora, R\$ 27.344,48 por recursos próprios, e R\$ 36.476,00, por valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, 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 objeto desta matrícula. O ITBI foi pago

Continua na ficha 02

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DAVID DAFILON DE SOUZA - 27/09/2024 11:31

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: 65009 / CNM: 093401.2.0065009-75 / Recibo: 195815 / Data da Certidão: 27/09/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
65.009

FICHA
02



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

pela guia nº 5313/2021, no valor de R\$ 2.697,94 e fica arquivado.-Valor base de cálculo dos emolumentos R\$130.403,86.-ITBI nº 0174921120804189 em 08.12.2021.-Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.360,32. São Gonçalo, 12 de janeiro de 2022. **SELO: EDUB 51942 EEM**
Eu, Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, Autorizado subscrevo PTulacio José Monteiro
Escrivente Substituto Legal
Matr. 94/21636 Matr.: 94/00878

R:06 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Prot. 180.452, de 29.11.2021.- Pelo mesmo instrumento constante do R:05, **CARLOS EDUARDO DA SILVA**, 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\$ 66.583,38, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 352,67, à taxa nominal de juros de 4,5000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 4,5939% a.a.-Vencimento do primeiro encargo mensal: 14.11.2021.- 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 ele devedor 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 para fins de venda em público leilão: R\$ 133.000,00.-Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 12 de janeiro de 2022.-**SELO: EDUB 51942 SEE**-

Eu, Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, Autorizado subscrevo PTulacio José Monteiro
Escrivente Substituto Legal
Matr. 94/21636 Matr.: 94/00878

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 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,

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

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por DAVID DAFILON DE SOUZA - 27/09/2024 11:31

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: 65009 / CNM: 093401.2.0065009-75 / Recibo: 195815 / Data da Certidão: 27/09/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 65.009	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

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: EENA654750925**

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Juan Oliveira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 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: 228**. São Gonçalo, 19 de outubro de 2023. **SELO: EEPJ94255XCX**

Eu Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Juan Oliveira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:09– RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) – Prot. 189.880 de 11.01.2024 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº447359/2024 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CESAV/BU, em 09.01.2024, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 234350, de 11.04.2024, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **CARLOS EDUARDO DA SILVA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06,desta matrícula, **restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALICIA**. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. **SELO: EETB22461HPA**

Eu Adrielly dos Anjos dos Santos digitei, e eu, autorizado subscrevo

Adrielly dos Anjos dos Santos
Escrivente
Matr. 94/24306
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:10- RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALICIA – Prot. 189.880, de 11.01.2024 - Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Site “REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL”, em 06.05.2024, 07.05.2024 e 08.05.2024 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **CARLOS EDUARDO DA SILVA**, já qualificados, 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, 18 de junho de 2024

SELO: EETB22462QZI

Eu, Adrielly dos Anjos dos Santos digitei, e eu, autorizado subscrevo

Adrielly dos Anjos dos Santos
Escrivente
Matr. 94/24306
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878



www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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: 65009 / CNM: 093401.2.0065009-75 / Recibo: 195815 / Data da Certidão: 27/09/2024.

REGISTRO GERAL

CNM **093401.2.0065009-75**

MATRÍCULA

65.009

FICHA

03

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

AV:11 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Prot. 193.043 em 02.09.2024 - Por requerimento firmado em 30.08.2024, 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 nº 5454/2024, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **CARLOS EDUARDO DA SILVA**, 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: **RS 138.093,81**, BIB nº 01749.24.09.02.05.505 de 02.09.2024. São Gonçalo, 20 de setembro de 2024. **SELO: EEUS7469/LLP.**

Eu Thaysa Silva Souza digitei, e eu, autorizado subscrevo

Thaysa Silva Souza
Auxiliar de Cartório
Matr. 94/24716
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

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

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DAVID DAFILON DE SOUZA - 27/09/2024 11:31