



Valide aqui
este documento

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: 63782 / CNM: 093401.2.0063782-70 / Recibo: 199374 / Data da Certidão: 14/02/2025.

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, 14 de fevereiro de 2025. Eu. David Daflon de Souza. Escrevente autorizado, mat. 94/04825 pesquisei e digitei.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 102,61 x 1 = 102,61.
Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcmv: R\$ 2,05.
Iss: R\$ 2,13 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 146,43.



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

EEWD 74803 WPS

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/F2QZN-QCVS7-CEDGM-XDRLS>



Valide aqui
este documento

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: 63782 / CNM: 093401.2.0063782-70 / Recibo: 199374 / Data da Certidão: 14/02/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.782

FICHA
01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

Imóvel: Rua Itaocara, s/nº, FRAÇÃO IDEAL de 0,002272 correspondente ao APTº 103, do BLOCO 02, 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 na Rua Álvares Penteado, nº 61, 5º andar, Centro, em São Paulo/SP, 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 novembro de 2020.

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Andréia Aparecida Rodrigues

Escrevente

Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro

Escrevente Substituto

Mat. 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, 05 de novembro de 2020.

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Andréia Aparecida Rodrigues

Escrevente

Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro

Escrevente Substituto

Mat. 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 lote 1-AB da Rua Itaocara; Trecho 2 - Largura: 3,375m, Extensão: 12,26m, Eixo da FNA dista

Continua no verso

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



Valide aqui
este documento

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: 63782 / CNM: 093401.2.0063782-70 / Recibo: 199374 / Data da Certidão: 14/02/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.782

FICHA
01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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 novembro de 2020.

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

Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

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, 05 de novembro de 2020.

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

Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

AV:04 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 175.961 de 13.10.2020.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 30.09.2019, 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, 05 de novembro de 2020. **SELO: EDOX78014COJ**

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

Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

R:05 – **COMPRA E VENDA** - Prot. 175.961 de 13.10.2020.- Por instrumento particular om força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 30.09.2019, que fica arquivado, **PRISCILLA DE SOUZA NOGUEIRA**, nacionalidade brasileira, nascida em 21.12.1989, operadora de caixa, portadora da CI nº 237606231, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30.09.2014, e do CPF 127.958.757-13, solteira, residente e domiciliada em Rua Vitória Regia, 97 Santa Dalila em Magé/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 116.148,74, sendo R\$ 15.580,98, por recursos próprios R\$ 58.087,58, por financiamento concedido pela credora, **R\$ 260,18, por recursos da conta vinculada do FGTS**, e R\$ 42.220,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, adquiriu de **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede na Rua Álvares Penteado, 61- 5º andar, Centro - São Paulo/SP inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 152/2020, no valor de 264,31 e fica arquivado.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 116.148,74.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2QZN-QCVS7-CEDGM-XDRLS>



Valide aqui
este documento

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: 63782 / CNM: 093401.2.0063782-70 / Recibo: 199374 / Data da Certidão: 14/02/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.782

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

BIB nº 0174920102803791, em 28.10.2020. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.362,69. São Gonçalo, 05 de novembro de 2020. **SELO: EDOX78015CGU**

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

Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

R:06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 175.961 de 13.10.2020.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 30.09.2019, com força de escritura pública, que fica arquivado, **PRISCILLA DE SOUZA NOGUEIRA**, 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\$ 58.087,58 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 309,82, à taxa nominal de juros de 4,5000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 4,5939% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 05.11.2019.- 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 novembro de 2020. **SELO: EDOX78016MLI**

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

Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto -
Mat. 94/00878

AV:07 - HABITE-SE PARCIAL - Prot. 182.001 de 07.04.2022 - Averba-se na presente matrícula, que por Carta de Habite-se nº 0005/JMR/2022, passada pela PMSG em 18.05.2022, em conformidade com as informações contidas no processo nº 22880/2018, e com base na legislação em vigor, instruída de requerimento que ficam arquivados, foi averbado o habite-se parcial de 240 unidades (blocos 01 ao 12 = 10.741,80m²) + áreas comuns (edícula de lazer = 91,70m²; recepção = 4,03m²; administração = 30,82m²; casa de bombas 02 = 23,71m²; castelos 03 e 04 = 22,92m²) de um grupamento residencial multifamiliar composto, no total, por 440 unidades habitacionais dispostas em 22 blocos. O SELO de Fiscalização Eletrônico EDUB24244 vinculado ao presente ato, encontra-se apostado na averbação nº 08 da matrícula 62.290, nesta data. São Gonçalo, 01 de junho de 2022.

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

Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

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



Valide aqui
este documento

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: 63782 / CNM: 093401.2.0063782-70 / Recibo: 199374 / Data da Certidão: 14/02/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.782

FICHA
02

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:08 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) –
Prot. 184.881 de 21.11.2022 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 323831/2022 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 17.11.2022, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 28112023 de 03.01.2023, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **PRISCILLA DE SOUZA NOGUEIRA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, restando, ainda ser a mesma notificada via EDIPALICIA. - São Gonçalo, 07 de julho de 2023. **SELO: EENT71706PEQ**

Eu, Oliveria Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr.: 94/00878

AV:09 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA) –
Prot. 193.804 de 22.10.2024.- Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 528217/2024 - Caixa Economica Federal - CESAV/BU, em 21.10.2024, acompanhado da Certidão comprobatória do Cartório de Registro de Títulos e Documentos 3º Ofício, Magé/RJ, Notificação nº 0176/2024, Protocolo: 44.603, Registro: 32.920, de 13.11.2024, averba-se ter sido **POSITIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **PRISCILLA DE SOUZA NOGUEIRA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula. São Gonçalo, 02 de janeiro de 2025. **SELO: EEVS43660EBM.**

Eu, Rose da Motta, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente
Matr. 94/17718

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr.: 94/00878

AV:10 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prot. 195.134, de 29.01.2025.- Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-528217 Por requerimento firmado em 26.12.2025, 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 dos devedor(es) fiduciante(s), **PRISCILLA DE SOUZA NOGUEIRA**, já qualificada, 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\$ 137.393,59.- O ITBI foi pago pela guia nº 5301/2024.-Valor base de calculo R\$ 137.393,59.- BIB nº 01749.25.01.29.55.537 gerado em 29.01.2025.- São Gonçalo, 11 de fevereiro de 2025.- **SELO: EEWD 74594 HIY.-**

Eu, Francisco José Monteiro, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Matr. 94.191.34

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr.: 94/00878

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2QZN-QCVS7-CEDGM-XDRLS>

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