



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](http://www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

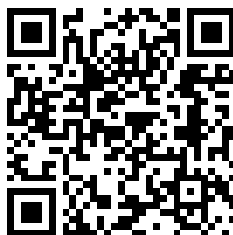
**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 65169 / CNM: 093401.2.0065169-80 / Recibo: 208364 / Data da Certidão: 16/01/2026.

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, 16 de janeiro 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 20937 KFJ**

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/YU9CF-VMGLU-JAR3B-AW86Q>



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](mailto:www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 65169 / CNM: 093401.2.0065169-80 / Recibo: 208364 / Data da Certidão: 16/01/2026.

CNM: 093401.2.0065169-80

**REGISTRO GERAL**

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 65.169    | 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/nº, FRAÇÃO IDEAL de 0.002273 correspondente ao APTº 503, do **BLOCO 14**, 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, 08 de Março de 2022.

Eu Juan Oliveira Machado Escrevente, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Matr. 94/21636

**AV: 01 - TRANSPORTE - REGIME DE AFETAÇÃO** - Certifico que consta da AV: 06/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, 08 de Março de 2022.

Eu Juan Oliveira Machado Escrevente, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Matr. 94/21636

**AV:02 - TRANSPORTE - FAIXA NON AEDIFICANDI** - Certifico que consta da AV:06/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

Continua no verso

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YU9CF-VMGLU-JAR3B-AW86Q>

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

onr



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](mailto:www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 65169 / CNM: 093401.2.0065169-80 / Recibo: 208364 / Data da Certidão: 16/01/2026.

CNM: 093401.2.0065169-80

**REGISTRO GERAL**

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 65.169    | 01    |
|           | VERSO |



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

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 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, 08 de Março de 2022.

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

Francisco José Monteiro  
Substituto Legal  
Matr. 94/00879

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**, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida no valor de R\$ 11.360,32, 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, 08 de Março de 2022.

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

Francisco José Monteiro  
Substituto Legal  
Matr. 94/00879

AV: 04 - **BAIXA DE HIPOTECA**- Prot. 181274 de 09.02.2022. - Por instrumento particular com força de escritura pública, de 13.12.2021, 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, 08 de Março de 2022. **SELO: EDUC05H6AQL**

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

Francisco José Monteiro  
Substituto Legal  
Matr. 94/00879

R:05 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 181274 de 09.02.2022. - Por instrumento particular com força de escritura pública, de 13.12.2021, que fica arquivado, **RONY ANDRADE REIS**, nacionalidade brasileiro, filiação: Ricardo Reis Cabral e Valdeia de Lourdes Andrade, nascido (a) em 27.10.2002, secretário, portador (a) de Carteira de Identidade nº 317808343, expedida por DETRAN/RJ em 09.06.2021 e do CPF. 186.694.117-84, com endereço eletrônico: ronyandrades5@gmail.com, residente e domiciliado (a) em Rua Olivia Cabral, 60, Porto velho em São Gonçalo/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 132.950,78 sendo R\$ 71.665,43 por financiamento concedido pela credora, R\$ 22.784,35 por recursos próprios e R\$ 38.501,00 por recursos de desconto complemento concedido pelo FGTS, **CONSTRUTORA TENDA S/A**,

Continua na ficha 02



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](mailto:www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 65169 / CNM: 093401.2.0065169-80 / Recibo: 208364 / Data da Certidão: 16/01/2026.

CNM: 093401.2.0065169-80

**REGISTRO GERAL**

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 65.169    | 02    |



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

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 pela guia nº 6288/2021, no valor de 2.697,94 e fica arquivado. - Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 133.000,00. BIB nº 01749.22.02.24.47.309 em 24.02.2022. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.360,32. São Gonçalo, 08 de Março de 2022. **SELO: EDUC05117FPU**  
Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Juan Oliveira Machado  
**Escrevente**  
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro  
**Substituto Legal**  
Matr. 94/00878

**R:06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 181274 de 09.02.2022. - Por instrumento particular com força de escritura pública, de 13.12.2021, com força de escritura pública, que fica arquivado, **RONY ANDRADE REIS**, 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\$ 71.665,43 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 402,30, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, à taxa nominal de juros de 5,00% a.a., correspondente a taxa efetiva de 5,1161% a.a - Vencimento do primeiro encargo mensal: 03.01.2022. - 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, 08 de Março de 2022. **SELO: EDUC05118UFM**  
Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Juan Oliveira Machado  
**Escrevente**  
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro  
**Substituto Legal**  
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

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](mailto:www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 65169 / CNM: 093401.2.0065169-80 / Recibo: 208364 / Data da Certidão: 16/01/2026.

CNM: 093401.2.0065169-80

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
**65.169**

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**

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 Luis Menegazzo Padilha, CREA/CAU: 2013104316, ART/RRT: 2020180091761. São Gonçalo, 16 de maio de 2023. **SELO: EENA65429RJMP**

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

João Oliveira Machado  
Escritor  
Matr. 94/21636

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: EEPJ94224OHB**

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

Francisco José Monteiro  
Escritor  
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro  
Substituto Legal  
Matr. 94/00878

**AV:09 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA)** - Prot. 197.036, de 09.07.2025 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-606485- Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 606485/2025 - Caixa Econômica Federal, em 02.06.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 240694- Protocolo nº 292012 em 12.08.2025 averba-se ter sido **POSITIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s),a,as) referido(s),a,as) devedor(es),a,as) fiduciante(s) **RONY ANDRADE REIS**, referente ao 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, 22 de outubro de 2025. **SELO: EFAC66 846NAX**. Digitado por Rose da Motta- Escritor Mat. 94/17718. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

**AV:10- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.**-Prot. 199.343, de 23.12.2025.- Por requerimento firmado em 23.12.2025, 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

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YU9CF-VMGLU-JAR3B-AW86Q>

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

onr



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](http://www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 65169 / CNM: 093401.2.0065169-80 / Recibo: 208364 / Data da Certidão: 16/01/2026.

**REGISTRO GERAL**  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM **093401.2.0065169-80**

MATRÍCULA  
**65.169**

FICHA  
**03**

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

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 5994/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **RONY ANDRADE REIS**, 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: R\$ 140.245,70. Consulta de indisponibilidade negativa de bens nº 0174925122352669 em 23.12.2025. São Gonçalo, 14 de janeiro de 2026. - **SELO:EFBI20755COT** . 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YU9CF-VMGLU-JAR3B-AW86Q>