



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: 65396 / CNM: 093401.2.0065396-78 / Recibo: 200404 / Data da Certidão: 26/03/2025.

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, 26 de março de 2025. 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: 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.

Is: R\$ 2,13 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 146,43.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWR 90220 USJ

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/KMZS3-XHQY9-3BYC4-FUNWR>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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: 65396 / CNM: 093401.2.0065396-78 / Recibo: 200404 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
65.396	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 Apt. 204, 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, 10 de junho de 2022.

E Juan Oliveira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escritor
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

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, 10 de junho de 2022.

E Juan Oliveira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escritor
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

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 Itaocara, Final: Fundos do lote 1-AA da Rua Itaocara (Rio Itaocara), Largura: 3,60m, Extensão:

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: 65396 / CNM: 093401.2.0065396-78 / Recibo: 200404 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
65.396	01
VERSO	



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

154,50m, Eixo da FNA com distância Variável de 8,09m a 9,08m da dívida 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, 10 de junho de 2022.

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

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

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, 10 de junho de 2022.

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

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

AV:04 - **BAIXA DE HIPOTECA**- Prot. 182303 de 29.04.2022. - 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:06/Matrícula 62.290, acima certificada, **tão somente com relação a unidade objeto desta matrícula**, liberando em consequência essa unidade da garantia. São Gonçalo, 10 de junho de 2022. **SELO: EDUB2481SCFD**

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

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

R:05 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 182303 de 29.04.2022. - Por instrumento particular com força de escritura pública, de 25.03.2022, que fica arquivado, **ANTONIO LUCAS DA SILVA COSTA**, nacionalidade brasileiro, filiação: Silvia Helena Oliveira da Silva e Luciano Barbosa da Costa, nascido (a) em 29.09.1993, agente administrativo, portador (a) de carteira de Identidade nº 200.773.108-07, expedida por SSP/CE em 07.11.2014 e do CPF. 061.732.053-51, endereço eletrônico: costa.lucas18@gmail.com, solteiro (a) declarando não conviver em união estável, residente e domiciliado (a) em Rua Florisbela Palmier, 318, Fundos, Mutua em São Gonçalo/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$151.760,31, R\$ 116.589,94 financiamento concedido pela credora, R\$ 31.456,37 por recursos próprios e R\$ 3.714,00 por recursos de desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO, adquiriu da **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com

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
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65396 / CNM: 093401.2.0065396-78 / Recibo: 200404 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65.396

FICHA

02



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

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 1294/2022, no valor de 3.221,47 e fica arquivado. - Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 159.000,00 BIB nº 01749.22.05.11.53.310 em 11.05.2022. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.360,32. São Gonçalo, 10 de junho de 2022. **SELO: EDUB24816PKE**

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

Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

R:06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Prot. 182303 de 29.04.2022. - Por instrumento particular com força de escritura pública, de 25.03.2022, com força de escritura pública, que fica arquivado, **ANTONIO LUCAS DA SILVA COSTA**, 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\$ 116.589,94 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 644,34 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: 24.04.2022. - 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 está com a posse indireta, até solução final da dívida. - Valor da garantia fiduciária: R\$ 159.000,00. - Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 10 de junho de 2022. **SELO: EDUB24817SSR**

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

Escrivente
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

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, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65396 / CNM: 093401.2.0065396-78 / Recibo: 200404 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
65.396

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: 2012104316, ART/RRT: 2020180091761. São Gonçalo, 16 de maio de 2023. **SELO: EENA65367RKH**

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

Escrevente
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, 09 de outubro de 2023. **SELO: EEPJ94194MMS**

Eu, Juan Oliveira 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 (NEGATIVO) – Prot. 192.186 de 04.07.2024.- Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 498037/2024 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CESAV/BU, em 04.07.2024, acompanhado de Certidões do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 236691, Protocolo nº 287923, de 11.09.2024, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **ANTONIO LUCAS DA SILVA COSTA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, **restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALÍCIA**.- São Gonçalo, 07 de novembro de 2024. **SELO: EEVE32098XYT**.

Eu, André Luiz Menegazzo Padilha, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente
Matr. 94/24306
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

AV:10 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA – Prot. 192.186 de 04.07.2024.- Por Editais Eletrônicos de nºs 1451/2024, 1452/2024, 1453/2024, publicados em 19.09.2024, 20.09.2024, 23.09.2024, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **ANTONIO LUCAS DA SILVA COSTA**, já qualificado, 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**



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: 65396 / CNM: 093401.2.0065396-78 / Recibo: 200404 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

CNM **093401.2.0065.396-78**

MATRÍCULA

65.396

FICHA

03

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97.- São Gonçalo, 07 de novembro de 2024. SELO: EEVE 32100KIJ.

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

Escrevente
Matr. 94/00878

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:11- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prot. 195.552 de 06.03.2025.- Por requerimento firmado em 28.02.2025, 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, de 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 comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 154/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **ANTONIO LUCAS DA SILVA COSTA**, já qualificados, para pagamento das prestações vencidas e as que se vencessem 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\$ 165.390,43. BIB nº 0174925030654291 em 06.03.2025, São Gonçalo, 19 de março de 2025.- **SELO: EEWR89760JVX.-**

Eu Leilicia Bani Ana Monteiro, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente
Matr. 94/24722
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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KMZS3-XHQY9-3BYC4-FUNWR>