



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: 64818 / CNM: 093401.2.0064818-66 / Recibo: 205672 / Data da Certidão: 09/10/2025.

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, 09 de outubro de 2025. 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: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZP 37908 NZD

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/KMR6U-QQPEJ-7YHN7-XRM4G>



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: 64818 / CNM: 093401.2.0064818-66 / Recibo: 205672 / Data da Certidão: 09/10/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.818

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 0,002273 correspondente ao APTº 403, do BLOCO 15, 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, 11 de novembro de 2021.

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

Escrevente

Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan

Escrevente Substituto

Matrícula 94/5845

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, 11 de novembro de 2021.

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

Escrevente

Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan

Escrevente Substituto

Matrícula 94/5845

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 de

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/KMR6U-QQPEJ-7YHN7-XRM4G>



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: 64818 / CNM: 093401.2.0064818-66 / Recibo: 205672 / Data da Certidão: 09/10/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.818

FICHA
01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

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, 11 de novembro de 2021.

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

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, 11 de novembro de 2021.

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

AV:04 - BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 179.727 de 04.10.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 31.08.2021, 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, 11 de novembro de 2021. **SELO: EDUB38095VAP**

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

R:05 - COMPRA E VENDA - Prot. 179.727 de 04.10.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 31.08.2021, que fica arquivado, **CAIO ROBERTO GOMES PAIXÃO**, nacionalidade brasileira, nascido em 18.12.1990, segurança, portador da carteira de identidade nº 224036756, expedida pelo DETRAN/RJ em 30.09.2019, e do CPF 134.720.147-50, filho de Jorge Roberto Paixão e Carmelita Eva Gomes, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **TAIANA BORGES COSTA PAIXÃO**, brasileira, nascida em 29.10.1990, vendedora, portadora da carteira de identidade nº 209391408, expedida pelo DETRAN/RJ, em 16.01.2018, e do CPF 136.257.087-79, filho de Ronaldo Costa e Maria Aparecida Borges Costa, residentes em Rua Joaquim Salles Lima, 2 Tribobó, em São Gonçalo/RJ

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: 64818 / CNM: 093401.2.0064818-66 / Recibo: 205672 / Data da Certidão: 09/10/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.818

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 159.000,00, sendo R\$ 127.200,00 por financiamento concedido pela CAIXA, R\$ 23.540,47 por recursos próprios, R\$ 5.724,53, por recursos da conta vinculada do FGTS, e R\$ 2.535,00 por valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, adquiriu de **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista nº 280, Pavimento 8 e 9, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35, o imóvel objeto desta matrícula. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 159.000,00. BIB nº 0174921102815678, em 28.10.2021. Valor da aquisição do terreno R\$ 11.360,32. São Gonçalo, 11 de novembro de 2021. **SELO:EDUB38096OPS**

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

Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan

Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

R:06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Prot. 179.727 de 04.10.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 31.08.2021, com força de escritura pública, que fica arquivado, CAIO ROBERTO GOMES PAIXAO e seu cônjuge TAIANA BORGES COSTA PAIXAO, já qualificados, deram 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\$ 127.200,00 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 848,09 à taxa nominal de juros de 6,5000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 6,6971% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 25.09.2021.- 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, 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\$ 159.000,00 - Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 11 de novembro de 2021. **SELO: EDUB38097FNL**

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

Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

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: 64818 / CNM: 093401.2.0064818-66 / Recibo: 205672 / Data da Certidão: 09/10/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.818

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: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, 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: EENA65315NVO**
Eu, Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo _____
Escrevente
Mat.: 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00378

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: EEPJ94240YAB**

Eu, Juan Oliveira Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo _____
Escrevente
Mat.: 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA)** - Prot. 195.935 de 08.04.2025 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-581138- Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 581138/2025 - Caixa Economica Federal, em 08.04.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 239766 Protocolo nº 291063 em 26.04.2025 e averba-se ter sido **POSITIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s),a(s) referido(s),a(s) devedor(es),a(s) fiduciante(s) **CAIO ROBERTO GOMES PAIXÃO**, 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, 10 de julho de 2025. - SELO: EEYO59707JPA.

"CONTINUA NO VERSO"



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: 64818 / CNM: 093401.2.0064818-66 / Recibo: 205672 / Data da Certidão: 09/10/2025.

REGISTRO GERAL

CNM **093401.2.0064818-66**

MATRÍCULA **64.818**
FICHA **03**

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

Eu Rose da Motta
Escrevente digitei, e eu, autorizado subscrevo
Matr. 94/17718

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:10 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA) -
Prot. 195.935 de 08.04.2025 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-581138- Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 581138/2025 - Caixa Economica Federal, em 08.04.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 239766 Protocolo nº 291063 em 26.04.2025 e averba-se ter sido **POSITIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **TAIANA BORGES COSTA PAIXÃO**, 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, 10 de julho de 2025.
- **SELO: EEYO59708ZAK.**

Eu Rose da Motta
Escrevente digitei, e eu, autorizado subscrevo
Matr. 94/17718

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:11 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Prot. 197.922 em 09.09.2025 - Por requerimento firmado em 04.09.2025, 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 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 3976/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s), **CAIO ROBERTO GOMES PAIXAO e TATIANA BORGES COSTA PAIXAO**, já qualificados, 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\$ 167.415,66**. BIB nº 0174925090918535 e 0174925090916520 de 09.09.2025. São Gonçalo, 03 de outubro de 2025.
SELO: EEZP37573BZY. Digitado por Thayssa Silva Souza - Escrevente, Matr. 94/24716. 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