



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

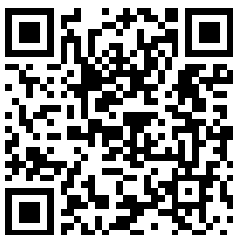
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 63331 / CNM: 093401.2.0063331-65 / Recibo: 195941 / Data da Certidão: 01/10/2024.

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, 01 de outubro 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 | Pmcmv: 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 75352 RIA

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.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, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 63331 / CNM: 093401.2.0063331-65 / Recibo: 195941 / Data da Certidão: 01/10/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.331

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 104, 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 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, 14 de julho de 2020.

Eu, Francisco José Monteiro, Auxiliar de Cartório, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
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, 14 de julho de 2020.

Eu, Francisco José Monteiro, Auxiliar de Cartório, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
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 Continua no verso

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

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onj.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, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 63331 / CNM: 093401.2.0063331-65 / Recibo: 195941 / Data da Certidão: 01/10/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.331

FICHA
01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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, 14 de julho de 2020.

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
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, 14 de julho de 2020.

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
Mat. 94/00878

AV:04 - BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 174.700 de 17.06.2020.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 29.11.2019, 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, tal somente com relação a unidade objeto desta matrícula, liberando em consequência essa unidade da garantia. São Gonçalo, 14 de julho de 2020. SELO: EDLV15656OTC.-

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
Mat. 94/00878

R:05 – COMPRA E VENDA - Prot. 174.700 de 17.06.2020.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 29.11.2019, que fica arquivado, LUIZ FERNANDO ANDRADE FERREIRA, nacionalidade brasileira, nascido em 13/11/1980, auxiliar de escritório, portador de Carteira de Identidade nº 124614678, expedida por IFP/RJ em 16/01/1998 e do CPF 084.363.827-30, solteiro, residente e domiciliado em Rua Tom Jobim, 07, Qd Ia, Morada Do Sol I, Itaboraí/RJ, por COMPRA e pelo preço de R\$ 85.342,98, sendo R\$ 8.700,00, por recursos próprios, R\$ 56.906,29, por financiamento concedido pela credora, R\$ 6.026,69 por recursos da conta vinculada do FGTS, e R\$ 13.710,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS, adquiriu de 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, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº

Continua na ficha 02

onr

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 - 01/10/2024 10:40

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: 63331 / CNM: 093401.2.0063331-65 / Recibo: 195941 / Data da Certidão: 01/10/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.331

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

164/2020, no valor de 264,31 e fica arquivado.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 85.342,98. BIB nº 0174920070346668, em 03.07.2020. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.362,69. São Gonçalo, 14 de julho de 2020. **SELO: EDLV15657ZXC**

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

Francisco José Monteiro
Aux. de Cartório
Mat. 94/00878

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
Mat. 94/00878

R:06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 174.700 de 17.06.2020.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 29.11.2019, com força de escritura pública, que fica arquivado, **LUIZ FERNANDO ANDRADE FERREIRA**, 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\$ 56.906,29 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 322,25, à taxa nominal de juros de 5,00% a.a., correspondente a taxa efetiva de 5,1161% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 06.01.2020.- 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\$ 138.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 14 de julho de 2020. **SELO: EDLV15658BRV**

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

Francisco José Monteiro
Aux. de Cartório
Mat. 94/00878

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
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 João Oliveira Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo

João Oliveira Machado
Aux. de Cartório
Mat. 94/00878

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 94/00878

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

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onj.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, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 63331 / CNM: 093401.2.0063331-65 / Recibo: 195941 / Data da Certidão: 01/10/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.331

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 (NEGATIVA).**- Prot. 184.479, de 17.10.2022.- Por requerimento firmado em 11.10.202, pela credora Caixa Econômica Federal - Ofício nº 316663/2022, e ainda acompanhado das Certidões Negativas do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documentos – Registro nº 230877 – Protocolo nº 281997 de 11.05.2023, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(a) referido(a) devedor(a) fiduciante **LUIZ FERNANDO ANDRADE FERREIRA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, **restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALÍCIA**. - São Gonçalo, 05 de julho de 2024. - **SELO: EETI 18180 WCA.-**

Eu Fátima Daflon de Souza digitei, e eu Autorizado subscrevo
Escrevente
Mat.: 947880

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA** – Prot. 193.037 de 30.08.2024.- Por Editais Eletrônicos de nºs 1371/2024, 1372/2024, 1373/2024, publicados em 29.05.2024, 31.05.2024, 03.06.2024, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVO** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **LUIZ FERNANDO ANDRADE FERREIRA**, já qualificado(s), 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, 30 de setembro de 2024. - **SELO: EEUS 5281 TH.**

Eu Otávio Ladeira de Souza digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Escrevente
Mat.: 94/18472

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 193.037 de 30.08.2024.- Por requerimento firmado em 30.08.2024, através de ofício nº 316663/2022, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 5187/2024, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a) devedor(a)(res) fiduciante **LUIZ FERNANDO ANDRADE FERREIRA**, 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 do referido **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. Valor: R\$ 143.383,23. BIB nº 0174924090256926 de 02.09.2022. São Gonçalo, 30 de setembro de 2024. - **SELO: EEUS 5282 WDH.**

Eu Otávio Ladeira de Souza digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Escrevente
Mat.: 94/18472

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DAVID DAFLON DE SOUZA - 01/10/2024 10:40