



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: 64675 / CNM: 093401.2.0064675-10 / Recibo: 196630 / Data da Certidão: 24/10/2024.

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, 24 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

EEVE 31050 ISX

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

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: 64675 / CNM: 093401.2.0064675-10 / Recibo: 196630 / Data da Certidão: 24/10/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.675

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/n °, FRAÇÃO IDEAL de 0,002272 correspondente ao APTº 301, 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, 17 de setembro de 2021.

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues

Escrevente

Rodrigo Marins Bossan

Escrevente Substituto

Matrícula 94/5845

AV:01 - ~~MIRANSPO~~ **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, 17 de setembro de 2021.

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues

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,

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

Esse documento foi assinado digitalmente por THAYSSA SILVA SOUZA - 24/10/2024 10:52

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: 64675 / CNM: 093401.2.0064675-10 / Recibo: 196630 / Data da Certidão: 24/10/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.675

FICHA
01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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: 212,88m com largura variável de 3,375m a 3,60m. São Gonçalo, 17 de setembro de 2021.

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matricula 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, 17 de setembro de 2021.

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matricula 94/5845

AV:04 - BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 179.221 de 23.08.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 07.06.2021, 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, 17 de setembro de 2021. SEL: EDUB35021MOG

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matricula 94/5845

R:05 - COMPRA E VENDA - Prot. 179.221 de 23.08.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 07.06.2021, que fica arquivado, LUCAS OLIVEIRA FRAGOSO, filiação Luciano Fragoso e Adriana Oliveira Fragoso, nacionalidade brasileira, nascido em 20.12.1999, e-mail: lucas.o.fragoso@hotmail.com, auxiliar mecânico, portador da carteira de identidade nº 309459899, expedida por DETRAN/RJ, em 16.07.2018, e do CPF 202.077.927-71, solteiro, que declara não viver em união estável, residente e domiciliado em Avenida Professora Aida de Sousa Faria 81, Joquei Clube, CEP 24.743-345, em São Gonçalo/RJ, por COMPRA e pelo preço de R\$ 125.941,51, adquiriu de CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede e foro no Estado e Cidade de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, 20º andar, Torre Milano, Água Branca, inscrita no CNPJ sob o 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 THAYSSA SILVA SOUZA - 24/10/2024 10:52

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: 64675 / CNM: 093401.2.0064675-10 / Recibo: 196630 / Data da Certidão: 24/10/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.675

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

71.476.527/0001-35, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 2976/2021, no valor de 3.217,94 e fica arquivado.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 159.000,00. BIB nº 0174921090250503, em 02.09.2021. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.362,69. São Gonçalo, 17 de setembro de 2021. **SELO: EDUB35022EOP**

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

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

R:06 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 179.221 de 23.08.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 07.06.2021, com força de escritura pública, que fica arquivado, **LUCAS OLIVEIRA FRAGOSO** 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\$ 100.753,20 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 589,33, à taxa nominal de juros de 5.5000% a.a., correspondente a taxa efetiva de 5,6407% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 05.07.2021.- 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, o devedor fiduciante, transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele devedor 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, 17 de setembro de 2021. **SELO: EDUB35023HNQ**

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

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

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.

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

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.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: 64675 / CNM: 093401.2.0064675-10 / Recibo: 196630 / Data da Certidão: 24/10/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.675

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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

Juan Oliveira Machado
Aux. de Cartório
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 94/00878

AV:08 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** – Prot. 186.654 de 03.05.2023 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 358495/2023 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CESAV/BU, em 04.04.2023, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 231297, de 16.08.2023, averba-se ter sido **NEGATIVO a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **LUCAS OLIVEIRA FRAGOSO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula. - São Gonçalo, 17 de novembro de 2023.
SELO: EEPY94240LDO

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

Juan Oliveira Machado
Escritor
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/00878

AV:09 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA** – Prot. 186.654 de 03.05.2023 Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Jornal “REGISTO DE IMÓVEIS DO BRASIL”, em 09.10.2023, 10.10.2023 e 11.10.2023 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **LUCAS OLIVEIRA FRAGOSO** já qualificados, 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, 17 de novembro de 2023. **SELO: EEPY94241FCN**

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

Juan Oliveira Machado
Escritor
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/00878

AV:10 – **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 193.567 de 07.10.2024.- Por requerimento firmado em 03.10.2024, 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 5652/2024, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **LUCAS OLIVEIRA FRAGOSO**, 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,

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAYSSA SILVA SOUZA - 24/10/2024 10:52

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: 64675 / CNM: 093401.2.0064675-10 / Recibo: 196630 / Data da Certidão: 24/10/2024.

REGISTRO GERAL

CNM

093401.2.0064675-10

MATRÍCULA

64.675

FICHA

03

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

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\$ 164.576,81. BIB nº 01749.24.10.07.05.733 de 07.10.2024. São Gonçalo, 22 de outubro de 2024. **SELO: EEVC93185CIH.**

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

Escriturante
Matr. 94/24306
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

ONR

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAYSSA SILVA SOUZA - 24/10/2024 10:52