



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

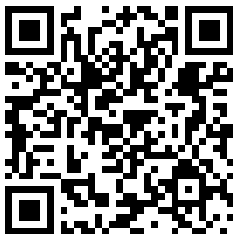
Livro: 2 / Matrícula: 62927 / Recibo: 198506 / Data da Certidão: 09/01/2025.

CERTIDÃO

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 janeiro 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: 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

EEWD 72689 ERP

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/4FB9R-X648U-YTWT-A-B3D6W>



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: 62927 / Recibo: 198506 / Data da Certidão: 09/01/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
62.927

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 503, do BLOCO 03, do Grupo 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, 30 de abril de 2020.

Ótávio Ladeira de Souza, digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Escrevente

Matr. 04/18472

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, 30 de abril de 2020.

Ótávio Ladeira de Souza, digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Escrevente

Matr. 04/18472

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FB9R-X648U-YTWT-A-B3D6W>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 62927 / Recibo: 198506 / Data da Certidão: 09/01/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.927

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: 213,88m com largura variável de 3,375m a 3,60m. São Gonçalo, 30 de abril de 2020.

Eu, Orlando Ladeira de Souza, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.

Escritor

Matr. 94/18472

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, 30 de abril de 2020.

Eu, Orlando Ladeira de Souza, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.

Escritor

Matr. 94/18472

AV:04 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 174.235 de 12.03.2020 - Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 27.12.2019, 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, **tão somente com relação a unidade objeto desta matrícula**, liberando em consequência essa unidade da garantia. São Gonçalo, 30 de abril de 2020. **SELO: EDKP90837/ISO.**

Eu, Orlando Ladeira de Souza, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.

Escritor

Matr. 94/18472

R:05 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 174.235 de 12.03.2020 - Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 27.12.2019, que fica arquivado, **RAFAELE SILVA DE LACERDA**, nacionalidade brasileira, nascida em 05/06/1997, auxiliar administrativo, portadora de CI nº 303886311, expedida por DETRAN/RJ em 21/08/2013 e do CPF 175.095.127-43, solteira, residente e domiciliada em R S Jose, 1, Ca 1, Pitangueiras em Rio de Janeiro/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 119.599,99, sendo R\$ 24.406,38 por recursos próprios, R\$ 77.255,61, por financiamento concedido pela credora, **R\$ 0,00 por recursos da conta vinculada do FGTS**, e R\$ 17.938,00 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

Continua na ficha 02



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FB9R-X648U-YTWT-A-B3D6W>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 62927 / Recibo: 198506 / Data da Certidão: 09/01/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
62.927

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

andar, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 144/2020, no valor de 264,41 e fica arquivado. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 119.367,39, atribuído pelo poder público. BIB nº 0174920041533127, gerado em 15.04.2020. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.362,69. São Gonçalo, 30 de abril de 2020. **SELO: EDKP90838PAP.**

Eu, Odair Lacerda de Souza, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escritor
Mat. 94/18472

R:06 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 174.235 de 12.03.2020.- Por instrumento particular firmado em 27.12.2019, com força de escritura pública, que fica arquivado, a devedora fiduciante, **RAFAELE SILVA DE LACERDA**, 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\$ 77.255,61, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 432,14, 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: 24.01.2020.- 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, 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\$ 133.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 30 de abril de 2020. **SELO: EDKP90839XTW.**

Eu, Odair Lacerda de Souza, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escritor
Mat. 94/18472

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

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/4FB9R-X648U-YTWTA-B3D6W>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 62927 / Recibo: 198506 / Data da Certidão: 09/01/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.927

FICHA

02

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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, José Oliveira Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo

José Oliveira Machado
Auxiliar do Cartório
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Matr. 94/00878

AV:08 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) –
Prot. 184.884 de 21.11.2022 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 323851/2022 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 17.02.2022, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 281137 de 03.01.2023, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **RAFAELE SILVA DE LACERDA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALICIA. - São Gonçalo, 21 de junho de 2023.

SELO: EENN82661TAH

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

José Oliveira Machado
Escritor
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

AV:09 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALICIA – Prot.186.257, de 29.03.2023 - Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Jornal “REGISTO DE IMÓVEIS DO BRASIL”, em 25.01.2023, 26.01.2023 e 27.01.2023 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **RAFAELE SILVA DE LACERDA** 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, 21 de junho de 2023

SELO: EENN82662OLV

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

José Oliveira Machado
Escritor
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

AV:10 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) –
Prot. 193.515 de 02.10.2024.- Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 523894/2024 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CESAV/BU, em 01.10.2024, acompanhado de Certidões do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 237635, Protocolo nº 288884, de 18.10.2024, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s), **RAFAELE SILVA DE LACERDA**, referente ao contrato de financiamento com alienação



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: 62927 / Recibo: 198506 / Data da Certidão: 09/01/2025.

REGISTRO GERAL

CNM **0934012.0062927-16**

MATRÍCULA **62.927** FICHA **03**

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

fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALICIA - São Gonçalo, 18 de Dezembro de 2024. **SELO: EEVS43064VRZ.**

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

Escrevente
Matr.: 94/24306

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:11 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA - Prot. 193.515 de 02.10.2024.- Por Editais Eletrônicos de nºs 1485/2024, 1486/2024, 1487/2024, publicados em 06.11.2024, 07.11.2024, 08.11.2024, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **RAFAELE SILVA DE LACERDA** 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 compareceram 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, 18 de Dezembro de 2024. **SELO: EEVS43065PTA.**

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

Escrevente
Matr.: 94/24306

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:12 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prot. 194.636 de 16.12.2024.- Por requerimento firmado em 13.12.2024, 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, 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 5374/2024, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **RAFAELE SILVA DE LACERDA**, 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\$ 137.310,73, BIB nº 0174924121637577, 16.12.2024, São Gonçalo, 03 de janeiro de 2025., **SELO: EEVS43765MEB.-**

Eu Leticia San'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/4FB9R-X648U-YTWTA-B3D6W>