



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: 63073 / CNM: 093401.2.0063073-63 / Recibo: 197725 / Data da Certidão: 03/12/2024.

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, 03 de dezembro 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

EEVS 41921 CML

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/2HBQ3-ANNFP-DFQDK-82KTD>



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: 63073 / CNM: 093401.2.0063073-63 / Recibo: 197725 / Data da Certidão: 03/12/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.073

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 0,002273 correspondente ao APTº 403, do BLOCO 10, do Grupamento Residencial denominado "SOLAR DOS OITIS I", Módulo II, 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 85,00m, 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, 26 de maio de 2020.-

O Oficial

Margareth R. Murry Lemos

Substituta Legal

Matrícula: 94/12842

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, 26 de maio de 2020.- O Oficial

Margareth R. Murry Lemos

Substituta Legal

Matrícula: 94/12842

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

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/2HBQ3-ANNFP-DFQDK-82KTD>

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: 63073 / CNM: 093401.2.0063073-63 / Recibo: 197725 / Data da Certidão: 03/12/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.073

FICHA
01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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 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, 26 de maio de 2020.- O Oficial

Margareth R. Mury Lemos
Substituta Legal
Matrícula: 94/12842

AV:03 - TRANSPORTE - HIPOTECA de 1º GRAU - Certifico que conforme R:05/Matrícula mãe, 62.290, de 26.05.2020, 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\$ 20.356.000,00, 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, 26 de maio de 2020.- O Oficial

Margareth R. Mury Lemos
Substituta Legal
Matrícula: 94/12842

AV:04 - BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 176.279 de 11.11.2020- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 29.09.2020, 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, 03 de dezembro de 2020. **SELO: EDPB57381IIT**

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

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

R:05 - COMPRA E VENDA - Prot. 176.279 de 11.11.2020.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 29.09.2020, que fica arquivado, **CARLOS FLAVIO DA SILVA DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 13.04.1995, ajudante de pedreiro, portador da CI nº 297529869, expedida pelo DETRAN/RJ em 09.10.2019 e do CPF 169.800.707-89, solteiro, não possui união estável, endereço eletrônico carlosflavio1995@gmail.com, filiação Carlos Roberto dos Santos e Vera Lucia Ferreira Torres da Silva, residente e domiciliado em Est. de Bonsucesso, s nº Lt 10, Cs 05, Santa Isabel, em São Gonçalo, por COMPRA e pelo preço de R\$ 121.106,32 adquiriu de CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede e foro no Estado e Cidade de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 20º andar, Torre Milano, Agua Branca, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35 o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi

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: 63073 / CNM: 093401.2.0063073-63 / Recibo: 197725 / Data da Certidão: 03/12/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.073

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

pago pela guia nº 4437/2020, no valor de 264,35 e fica arquivado.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 121.106,32 BIB nº 0174920111843700, em 18.11.2020. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.364,30. São Gonçalo, 03 de dezembro de 2020. **SELO: EDPB57382KWZ**

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

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

R:06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 176.279 de 11.11.2020.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 29.09.2020, com força de escritura pública, que fica arquivado, CARLOS FLÁVIO DA SILVA DOS SANTOS, 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\$ 69.701,04 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 387,77, à taxa nominal de juros de 5,00% a.a., correspondente a taxa efetiva de 5,1161% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 06.11.2020 - 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 o credor fiduciário, 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, 03 de dezembro de 2020. - **SELO: EDPB57383GPO**

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

Andréia Aparecida Rodrigues
Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
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.

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: 63073 / CNM: 093401.2.0063073-63 / Recibo: 197725 / Data da Certidão: 03/12/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.073

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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

Francisco José Monteiro
Escrivente Substituto
Mat. 94/00878

AV:08 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) - Prot. 191.713 de 31.05.2024.- Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 485542/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 29.05.2024, acompanhado das Certidões do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nºs 235916, 235914 e 235915, de 25.06.2024, 06.07.2024 e 16.07.2024, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **CARLOS FLAVIO DA SILVA DOS SANTOS**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALÍCIA.- São Gonçalo, 09 de outubro de 2024.

SELO: EEUS76004VRQ.

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

Adrielly dos Anjos dos Santos
Escrivente
Mat. 94/24306

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/00878

AV:09 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA - Prot. 191.713 de 31.05.2024.- Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Site "REGISTO DE IMÓVEIS DO BRASIL", em 07.08.2024, 08.08.2024 e 09.08.2024 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **CARLOS FLAVIO DA SILVA DOS SANTOS** 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 para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97. São Gonçalo, 09 de outubro de 2024. **SELO: EEUS76005FEB.**

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

Adrielly dos Anjos dos Santos
Escrivente
Mat. 94/24306
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/00878

AV:10 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.- Prot. 194.066 em 08.11.2024.- Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-485542 Por requerimento da credora, em 06.11.2024, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 6694/2024, que fica arquivado, tendo em vista a regular intimação/notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **CARLOS FLAVIO DA SILVA DOS SANTOS** (BIB 0174924110831826), 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 a mesma tenha purgado a mora no prazo legal, fica, nos

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2HBQ3-ANNFP-DFQDK-82KTD>

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



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: 63073 / CNM: 093401.2.0063073-63 / Recibo: 197725 / Data da Certidão: 03/12/2024.

REGISTRO GERAL

CNM **093401.2.0063073-63**

MATRÍCULA

63.073

FICHA

03

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20.11.97, CONSOLIDADA A
PROPRIEDADE, o imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL – CEF.- Valor declarado R\$ 138.339,22 - Valor base de cálculo
R\$ 138.339,22. -São Gonçalo, 29 de novembro de 2024.- SELO: EEVS41784WIV

Eu, _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Rose da Motta
Escrevente
Matr. 94/177

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 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/2HBQ3-ANNFP-DFQDK-82KTD>

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