



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-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: 63063 / CNM: 093401.2.0063063-93 / Recibo: 212744 / Data da Certidão: 16/06/2026.

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, 16 de junho de 2026. 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: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDJ 98649 HEW

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFXER-KTCZY-HMVTB-66SXZ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-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: 63063 / CNM: 093401.2.0063063-93 / Recibo: 212744 / Data da Certidão: 16/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.063

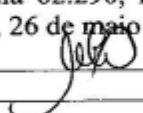
FICHA

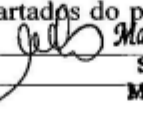
01



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 APT° 201, 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. Mury 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. Mury 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/PFXER-KTCZY-HMVTB-66SXZ>

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 de São Gonçalo-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: 63063 / CNM: 093401.2.0063063-93 / Recibo: 212744 / Data da Certidão: 16/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.063

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. 177.978 de 30.04.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 26.02.2021, 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, 10 de maio de 2021. SELO:EDSV86299MUP

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

Escrevente

Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto

Mat. 94/00878

R:05 - COMPRA E VENDA - Prot. 177.978 de 30.04.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 26.02.2021, que fica arquivado, **HERCULES NATANAEL RODRIGUES**, nacionalidade brasileira, nascido em 25.12.1979, agente administrativo, portador da carteira de identidade nº 117486936, expedida por DETRAN/RJ em 07.06.2010 e do CPF 087.114.327-56, com endereço eletrônico (e-mail) h3rodrigues2@yahoo.com.br, filiação Sandra Maria Rodrigues, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **FABIANA DA SILVA MORAES RODRIGUES**, nacionalidade brasileira, nascida em 03.09.1977, do lar, portadora da carteira de identidade nº 109729558, expedida por DETRAN/RJ, em 29.08.2019, e do CPF 079.044.997-89, com endereço eletrônico (e-mail) binha.moraes2007@hotmail.com, filiação Ana Maria da Silva Moraes, residentes e

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-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: 63063 / CNM: 093401.2.0063063-93 / Recibo: 212744 / Data da Certidão: 16/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.063

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

domiciliados em Rua Sessenta e Dois Lto Grande Rio, 21 Qd, 81 Centro, em Itaboraí/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 159.000,00, sendo R\$ 16.907,28, por recursos próprios, R\$ 127.200,00, por financiamento concedido pela credora, **R\$ 14.892,72 por recursos da conta vinculada do FGTS**, adquiriram 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 71.476.527/0001-35, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 1368/2021, no valor de 3.217,94 e fica arquivado.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 159.000,00. B1B nº 0174921050646304, em 06.05.2021. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.361,95. São Gonçalo, 10 de maio de 2021. **SELO: EDSV86304QBA**

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

R:06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 177.978 de 30.04.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 26.02.2021, com força de escritura pública, que fica arquivado, **HERCULES NATANAEL RODRIGUES** e seu cônjuge **FABIANA DA SILVA MORAES RODRIGUES**, 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 120 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.601,70, à taxa nominal de juros de 7,7208% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,00% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 25.03.2021.- Época para recálculo dos encargos: de acordo com o item 8- 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, os devedores fiduciários, transferem a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ela devedora fiduciária 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, 10 de maio de 2021. **SELO: EDSV86305BMO**

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, Autorizado subscrevo

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

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/PFXER-KTCZY-HMVTB-66SXZ>



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-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: 63063 / CNM: 093401.2.0063063-93 / Recibo: 212744 / Data da Certidão: 16/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.063

FICHA

02

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

legislação em vigor, instruída de requerimento que ficam arquivados, foi averbado o habe-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 Juan Carlos Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Aux. Cartório
Mat. 94/21836

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 94/08878

AV:08 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA). -
Prot. 199.284 de 17.11.2025 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-654185- Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 654185/2025 - Caixa Economica Federal, em 17.12.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 242155 - Protocolo nº 293555 em 12.01.2026 e averba-se ter sido POSITIVA a NOTIFICAÇÃO do(s), a(s) referido(s), a(s) devedor(es), a(s) fiduciante(s) HERCULES NATANAEL RODRIGUES, 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, 05 de maio de 2026.-SELO: BFCP 77712 FIK.- Digitado por Leticia Sant'Ana Monteiro - Escrivente, Mat.94/24722. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV:09 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA). -
Prot. 199.284 de 17.12.2025 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-654185- Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 654185/2025 - Caixa Economica Federal, em 17.12.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 242155 - Protocolo nº 293555 em 12.01.2026 e averba-se ter sido POSITIVA a NOTIFICAÇÃO do(s), a(s) referido(s), a(s) devedor(es), a(s) fiduciante(s) FABIANA DA SILVA MORAES RODRIGUES, 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,

CONTINUA NA FOLHA 3



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-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: 63063 / CNM: 093401.2.0063063-93 / Recibo: 212744 / Data da Certidão: 16/06/2026.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0063063-93

MATRÍCULA
63.063

FICHA
03

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

portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97.- São Gonçalo, 05 de maio de 2026.-SELO:EFCP 77713 LLL.- Digitado por Leticia Sant'Ana Monteiro - Escrevente, Mat.94/24722. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.- - - - -

AV:10 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prot. 201.380 de 03.06.2026.- Por requerimento firmado em 02.06.2026, 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 2417/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), HERCULES NATANAEL RODRIGUES e FABIANA DA SILVA MORAES RODRIGUES, 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\$ 170.072,19. BIB nº 0174926060346403, 0174926060321401 em 03.06.2026, São Gonçalo, 15 de Junho de 2026.-SELO: EFDJ 98621 AZB. Digitado por Leticia Sant'Ana Monteiro - Escrevente, Mat.94/24722. 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