



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](http://www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 62988 / CNM: 093401.2.0062988-27 / Recibo: 207665 / Data da Certidão: 15/12/2025.

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, 15 de dezembro 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: 108,60 x 1 = 108,60.  
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.  
Iss: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EFAX 19936 OFZ**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F38HZ-LDLNC-MW4NZ-3TW3Q>



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](mailto:www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 62988 / CNM: 093401.2.0062988-27 / Recibo: 207665 / Data da Certidão: 15/12/2025.

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
**62.988**

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 302, do BLOCO 06, 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

*Francisco José Monteiro*  
Escrivente Substituto  
Mat. 34/00878

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, 26 de maio de 2020.- O Oficial

*Francisco José Monteiro*  
Escrivente Substituto  
Mat. 34/00878

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

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/F38HZ-LDLNC-MW4NZ-3TW3Q>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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](mailto:www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 62988 / CNM: 093401.2.0062988-27 / Recibo: 207665 / Data da Certidão: 15/12/2025.

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
**62.988**

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 *Francisco José Monteiro*-  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/00878

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\$ 20.556.000,00, 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 *Francisco José Monteiro*  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/00878

AV:04 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 179.002 de 06.08.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 17.05.2021, 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, 30 de agosto de 2021. **SELO: EDUB33820V5F**  
Eu \_\_\_\_\_, digitei, e eu, Autorizado subscrevo *Francisco José Monteiro*  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/00878

R:05 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 179.002 de 06.08.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 17.05.2021, que fica arquivado, **ELMO DOS ANJOS FERREIRA JUNIOR**, nacionalidade brasileira, nascido em 11.09.1997, militar em geral, portador a carteira de identidade nº 329606297, expedida pelo DETRAN/RJ, em 21.02.2017, e do CPF 169.290.417-50, solteiro, declarando não conviver em união estável, endereço eletrônico, (e-mail), [elmojunior97@gmail.com](mailto:elmojunior97@gmail.com), filiação, Elmo dos Anjos Ferreira e Claudia Lana Ferreira, residente e domiciliado em Rua dos Diamantes, 1413, Rocha Miranda em Rio de Janeiro/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 159.000,00 adquiriu de **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede na cidade e Estado de

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](http://www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 62988 / CNM: 093401.2.0062988-27 / Recibo: 207665 / Data da Certidão: 15/12/2025.

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

62.988

FICHA

02



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

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO**

São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 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 2971/2021, no valor de 2.697,94 e fica arquivado.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 159.000,00. BIB nº 0174921082407475, em 24.08.2021. Valor da aquisição do terreno: R\$ 11.361,95. São Gonçalo, 30 de agosto de 2021. **SELO: EDUB33821NWF**

Eu \_\_\_\_\_, 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. 179.002 de 06.08.2021.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado em Rio de Janeiro, aos 17.05.2021, com força de escritura pública, que fica arquivado, **ELMO DOS ANJOS FERREIRA JUNIOR**, 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\$ 127.200,00, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 991,37, à taxa nominal de juros de 8,1600% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,4722% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 16.06.2021.- 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, 30 de agosto de 2021. **SELO:EDUB33822OOX**

Eu \_\_\_\_\_, 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 vigor, instruída de requerimento que ficam arquivados, foi averbado o habite-se parcial de 240 unidades (blocos legislação 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

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/F38HZ-LDLNC-MW4NZ-3TW3Q>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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](mailto:www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 62988 / CNM: 093401.2.0062988-27 / Recibo: 207665 / Data da Certidão: 15/12/2025.

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

62.988

FICHA

02

VERSO



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

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO**

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 aposto na averbação nº 08 da matrícula 62.290, nesta data. São Gonçalo, 01 de junho de 2022.

Eu *[Assinatura]*, digitei, e eu, autorizado subscrevo

*[Assinatura]*  
Gilberto Gonçalves Augusto  
Oficial do Cartório  
Mat. 94/21636

*[Assinatura]*  
Francisco José Monteiro  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/0878

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** - Prot. 194.338 de 26.11.2024 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 544140/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 25.11.2024, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 238534 de 24.05.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA** a NOTIFICAÇÃO do(s),a,(as) referido(s),a,(as) devedor(es),a,(as) fiduciante(s), **ELMO DOS ANJOS FERREIRA JUNIOR**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALÍCIA. - São Gonçalo, 15 de setembro de 2025. **SELO: EEZP36387MKS.** Digitado por Thayssa Silva Souza - Escrivente, Mat. 94/24716. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA** - Prot. 194.338 de 26.11.2024.- Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Site "REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL", em 30.06.2025, 01.07.2025 e 02.07.2025 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **ELMO DOS ANJOS FERREIRA JUNIOR**, 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, 15 de setembro de 2025. **SELO: EEZP36388FEW.** Digitado por Thayssa Silva Souza - Escrivente, Mat. 94/24716. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot.198.983, de 28.11.2025.- Por Ofício 544140/2024, de 24.11.2025,

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F38HZ-LDLNC-MW4NZ-3TW3Q>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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, Sao Goncalo / RJ  
E-mail: [www.4oficiosg.com.br](http://www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 62988 / CNM: 093401.2.0062988-27 / Recibo: 207665 / Data da Certidão: 15/12/2025.

**REGISTRO GERAL**  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0062988-27

MATRÍCULA  
62.988

FICHA  
03

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

acompanhado do requerimento de consolidação de propriedade, firmado em 27.11.2025, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do devedor(as) fiduciante(s), **ELMO DOS ANJOS FERREIRA JUNIOR**, 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 declarado: R\$ 168.265,84.- O ITBI foi pago pela guia nº 60941/2025.-Valor base de cálculo R\$ 167.959,36.- BIB nº 0174925112858130.- São Gonçalo, 10 de dezembro de 2025.-**SELO EFAX19629IMO**.- Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrevente, Mat.94/19134. - Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 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/F38HZ-LDLNC-MW4NZ-3TW3Q>