



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YK8YV-AASAP-QSMZG-LLA2A>

CNM: 093344.2.0263528-78

sob o AV-10 e AV-11 das matrícula 10.549 e 31.949 que pelo Termo de Urbanização nº037/20136, datado de 19.12.2013, lavrado às fls.037/037V do Livro nº04 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº084.452, datada de 19.12.2013, verifica-se que de acordo com o processo nº02/002.003/2012 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem ATEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e OUTRO, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Avenida Padre Guilherme Decaminada, na pista adjacente aos lotes, na extensão de 266,00m, correspondente a dimensão da testada dos lotes até a Rua Central de Minas, conforme PAA 12.143, de acordo com o despacho de 16.10.2013 da U/CGPIS, as fls.21. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo da execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 25/10/2021. O OFICIAL

Arsevia Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 3 - M - 263528 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-3 da matrícula 258493, em 06/11/2018 que: Pelo Requerimento de 11/09/2018, CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA já qualificada submeteu-se a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 25/10/2021. O OFICIAL

Arsevia Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 4 - M - 263528 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-4 em

Segue às fls.2



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM 09334-4-2-0263528-78 DATA

263528

25/10/2021

fls. 2
Cont. das fls. V.

06/11/2018 e retificado no AV-5, em 15/03/2019 da matrícula 258493, que: De acordo com Requerimento de 11/09/2018, capeando declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 03/09/2018, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida3 - PMCMV3, instituído pela Lei 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 25/10/2021. O OFICIAL

Luiz da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrevente Autorizado

AV - 5 - M - 263528 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-27 da matrícula 258493, em 26/05/2020 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avêncas datado de 17/01/2020, CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA já qualificada, deu em hipoteca a fração do terreno objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de R\$12.835.800,56; Valor da Garantia Hipotecária de R\$23.840.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros nominal de 8.0000%; Taxa de Juros Efetiva de 8.3000%; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 25/10/2021. O OFICIAL

Luiz da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrevente Autorizado

AV - 6 - M - 263528 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 28/09/2021, que hoje se arquivava. **(Prenotação nº704722 de 18/10/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 32104 HDI)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/10/2021. O OFICIAL

Luiz da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrevente Autorizado

R - 7 - M - 263528 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 28/09/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **NILZA MARIA DA SILVA**, brasileira, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, solteira, CNH nº02271716322, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº014.523.437-13, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$397,00, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$40.585,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2432792. **(Prenotação nº704722, em 18/10/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 32105 ISG)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/10/2021. O OFICIAL

Luiz da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrevente Autorizado

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YK8YV-AASAP-QSMZG-LLA2A>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YK8YV-AASAP-QSMZG-LLA2A>

CNM: 093344.2.0263528 78

AV - 8 - M - 263528 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 28/09/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite à compradora **NILZA MARIA DA SILVA**, já qualificada, negociar o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (**Prenotação n°704722 de 18/10/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 32106 QQQ**). Rio de Janeiro, RJ, 28/10/2021. O OFICIAL **Eneses da Silva Caetano**
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

R - 9 - M - 263528 - ALIENACAO FIDUCIARIA: Pelo instrumento particular datado de 28/09/2021, a adquirente deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Em Brasília - Df e Filial Nesta Cidade, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$69.690,32, a ser paga em 327 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 01/11/2021, no valor de R\$425,89, à taxa nominal de 4,5000%a.a. efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação n°704722, de 18/10/2021**) (**Selo de fiscalização Eletrônico n°EDTZ 32107 XQI**). Rio de Janeiro, RJ, 28/10/2021. O OFICIAL **Eneses da Silva Caetano**
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 10 - M - 263528 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 13/06/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n° 25/0533/2021, de 25/11/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°02/200151/2015, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 25/11/2021. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (**Prenotação n°709596 de 21/06/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 67978 MQA**). Rio de Janeiro, RJ, 30/06/2022. O OFICIAL **Allan Augusto de Jesus**
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 11 - M - 263528 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, através do Ofício n°441471/2023 de 21/12/2023, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado 'NEGATIVO'** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei n°9514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante **NILZA MARIA DA SILVA**, CPF/MF sob o n° 014.523.437-13, Publicados em 19/03/2024, 20/03/2024 e 21/03/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação n°722964 de 26/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica n°EEJQ 64929 UBR. Ato concluído aos 14/06/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0263528-78

MATRÍCULA

263528

DATA

25/10/2021

AV - 12 - M - 263528 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor, já qualificado, através do Ofício nº585973/2025 de 25/04/2025, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado 'NEGATIVO'** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante **NILZA MARIA DA SILVA**, já qualificada. Publicados em 11/08/2025, 12/08/2025 e 13/08/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº**738847** de 29/04/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 34091 QHM. Ato concluído aos 17/09/2025 por Matheus conceição (Mat. TURJ 94/23848).

AV - 13 - M - 263528 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 22/10/2025, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04**, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº2722533 em 23/08/2024.

Prenotação nº**744297** de 27/10/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXZ 09196 DFU. Ato concluído aos 12/11/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 14 - M - 263528 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº**744297** de 27/10/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXZ 09197 UNP. Ato concluído aos 12/11/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YK8YV-AASAP-QSMZG-LLA2A>

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

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior a sua emissão. Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 13/11/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:08h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 108,60	R\$ 2,17	R\$ 21,72	R\$ 5,43	R\$ 5,43	R\$ 6,51	R\$ 5,83	R\$ 2,87	R\$ 158,56

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

EEZX 09198 TZD



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

EFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YK8YV-AASAP-QSMZG-LLA2A>