

Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

*** MATRÍCULA**

263113

DATA

16/08/2021

CNM: 093344.2.0263113-62

[illegible]

CADASTRO: Inscrição nº3390104-2 (M.P), CL sob o nº47789-3.x.x.x.x.x
PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº03.633.447/0001-96. Adquirido o terreno por compra a TECA EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA e ATEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, conforme escritura de 16/05/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº3506, fls.053/054 e Ofício confirmatório, registrada sob o R-7 da matrícula 233811 em 03/07/2018, também servindo para registro escritura declaratória do 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº3516, fls.04, ato 02, de 19/06/2018, averbada sob o AV-8 da citada matrícula em 03/07/2018, desmembramento averbado sob o AV-9 da citada matrícula em 17/10/2018 e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 258493 em 06/11/2018.x

AV - 1 - M - 263113 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa do Estado de Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 16/08/2021. O OFICIAL *Guisele da Silva Caetano*

Aluísio da Silva Caetano

Matricola: 94/10046

Escrevente Autorizado

AV - 2 - M - 263113 - TERMÔ DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 258493 em 15/10/2018 que: Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 233811 em 26/02/2014 que: Consta averbado em 26.02.2014

Continua no verso..

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8K3JQ-XKC3T-WLWEA-9ZJSS>

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



המסמך



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8K3JQ-XKC3T-WLWEA-9ZJSS>

CNM: 093344.2.0263113-62

sob o AV-10 e AV-11 das matrículas 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 de 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, 16/08/2021. O OFICIAL

Luís Carlos da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escritor Autorizado

AV - 3 - M - 263113 - 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, 16/08/2021. O OFICIAL

Luís Carlos da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escritor Autorizado

AV - 4 - M - 263113 - 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 nº2 - Registro Geral

MATRÍCULA
263113

DATA
16/08/2021

fls. 2
Cont. das fls. V.

CNM: 093344.2.0263113-62

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, 16/08/2021. O OFICIAL

Guisele da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 5 - M - 263113 - 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 avenças 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, 16/08/2021. O OFICIAL

Guisele da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 6 - M - 263113 - 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 25/06/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº702708 de 06/08/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 20249 MMM). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2021. O OFICIAL

Guisele da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

R - 7 - M - 263113 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 25/06/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **GUILHERME PEREIRA DE MATTOS SILVA**, brasileiro, trabalhador dos serviços de proteção e segurança, exceto militar, solteiro, identidade nº205148018, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº057.151.397-24, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.000,00 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$35.295,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2414727. (Prenotação nº702708, em 06/08/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 20250 EXJ). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2021. O OFICIAL

Guisele da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8K3JQ-XKC3T-WLWEA-9ZJSS>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0263113-62

R - 8 - M - 263113 - ALIENACAO FIDUCIARIA: Pelo instrumento particular datado de 25/06/2021, o 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 nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$69.731,46, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/07/2021, no valor de R\$394,85, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº702708, de 06/08/2021**) (**Selo de fiscalização Eletrônica nºEDTZ 20251 EJS**). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2021. O OFICIAL **Luís Carlos da Silva Caetano**
Matrícula: 94/10046
Escritório Autorizado

AV - 9 - M - 263113 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 13/06/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0533/2021, de 25/11/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/200151/2015, 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 nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (**Prenotação nº709596 de 21/06/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 67915 AHY**). Rio de Janeiro, RJ, 30/06/2022. O OFICIAL **Allan Jorge A. Veloso**
Matrícula: 194/2234
Escritório Autorizado

AV - 10 - M - 263113 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº544142/2024 de 25/11/2024, 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 **GUILHERME PEREIRA DE MATTOS SILVA**, CPF/MF sob o nº 057.151.397-24, 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 nº734073 de 26/11/2024**. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 34039 JRN. Ato concluído aos 17/09/2025 por **Roberta Oliveira** (94/24150).

AV - 11 - M - 263113 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 12/12/2025, 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/MF 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 nº2900305 em 05/12/2025.

Prenotação nº746037 de 22/12/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 91404 NRX. Ato concluído aos 18/03/2026.

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8K3JQ-XKC3T-WLWEA-9ZJSS>

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



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0263113-62

NÚMERO
263.113

FICHA
03

Assinado digitalmente por Clinger Esteves de Oliveira Brasil,
Escrevente, Mat. TJRJ 94/20454. - - - - -

AV - 12 - M - 263113 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:

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 **746037** de 22/12/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EET 91405 PKV. Ato concluído aos 18/03/2026. Assinado digitalmente por Clinger Esteves de Oliveira Brasil, Escrevente, Mat. TJRJ 94/20454. - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, RJ, 24/03/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:33h.

Emolumentos.....	R\$108,60
Fundgrat.....	R\$2,17
Lei 3217.....	R\$21,72
Fundperj.....	R\$5,43
Funperj.....	R\$5,43
Funarpen.....	R\$6,51
Selo Eletrônico.....	R\$2,87
Funpgalerj.....	R\$0,00
Funpgt.....	R\$0,00
Fundac.....	R\$0,00
ISS.....	R\$5,83
Total.....	R\$158,56

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EET 91406 PRX



Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>
EFS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8K3JQ-XKC3T-WLWEA-9ZJSS>