

Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10.º OFÍCIO

MATRICULA

40.534

FICHA

01

IMÓVEL - aptº 501, a ser construído, do prédio à rua Juiz de Fora nº 170, distrito do Andaraí, e 0,082805 do terreno, com direito a uma vaga(s) no local de estacionamento no pavimento térreo 1ª garagem ou no 2º pavimento garagem elevado, medindo 16,00m de frente e fundos por 20,00m de ambos os lados; confronta à direita com o nº 174 de Hugo de Sousa Lopes; à esquerda com o nº 166 de Carlos Nogueira, e nos fundos com o nº 38 da rua Henrique Morize, de Alvaro Amorim. Aos proprietários dos aptºs 501 e 502, localizados no último pavimento do prédio, fica assegurado irrevogavelmente o direito de uso e ocupação exclusiva das partes superiores do prédio existente na projeção das respectivas prumadas, ficando assegurado por sua conta, inteiro risco e exclusiva responsabilidade de procederem as obras de ampliação daquelas unidades; obras essas que não poderão importar em criação de novas unidades autônomas tão somente se estenderem pelas áreas utilizáveis, não se aplicando qualquer disposição da convenção de condomínio que implique direta ou indiretamente, em restrição ou limitação do pleno exercício dos direitos aqui consubstanciados, não se estendendo entretanto tais direitos exclusivos às partes comuns, tais como, escadarias de acesso, caixa d'água superior, casa de máquinas dos elevadores e instalações de lixo. (C.L. 7498 - Inscr. 218.556- MP).

PROPRIETÁRIO - Mutz Construtora Ltda. com sede n/cidade CGC nº 34.273.417/0001-40.

REGISTRO ANTERIOR - Lº 2.BM fls. 233 mat. 39310, d/cartório.

R-1-1ª HIPOTECA - a proprietária deu o imóvel em 1ª hipoteca ao Bradesco S/A Crédito Imobiliário, com sede em Osasco, São Paulo, CGC nº 60.917.036/0001-66, conforme instrumento particular de 11.10.88, garantindo dívida global de CZ\$141.400.596,00, sujeito a correção monetária na forma do título, vencendo-se em 11.07.90, aos juros de 10%a.a. (taxa nominal) e taxa efetiva de 10,47%a.a. acrescida, na impontualidade, dos encargos que, em espécie e valor, forem permitidos pelo Órgão Federal competente, além da multa de 10% sobre o total do débito, a título de pena convencional. Rio, 24.10.88. O Oficial,

AV-2-CONSTRUÇÃO- nos termos da petição de 10.10.89, certidão do DGE e CND nº 936.395 de 12.10.89, no terreno foi construído um prédio que tomou o nº 170 pela rua Juiz de Fora, figurando dentre outros, o apto 501. Habite-se em 06.10.89. Rio, 18.10.89. O Oficial. *Dr. Antônio Augusto Lopes de Souza Vinto*

AV-3-NOVA RAZÃO SOCIAL- nos termos do instrumento particular de 18.09.90, e xerox das certidões da JUCESP em face das atas das AGE's de 29.08.87, 29.12.88 e 13.01.89, registradas sob os nºs 477014, 699912 e 699915, em 30.10.87, e 22.02.89, a nova razão social do credor do R-1, passou a ser " Banco Brasileiro de Descontos S.A.", depois para "Bradesco S.A. Ban

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZARXT-R954H-GMEYQ-PPWSM>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

MATRÍCULA  
40.534

FICHA  
01  
VERSO

Banco Comercial e de Crédito Imobiliário" e atualmente Banco Bra  
desco S.A.". Rio, 15.10.90. O Oficial, *Dr. Paulo César de Souza Vito*

**AV-4-CANCELAMENTO DO R-1** - nos termos do instrumento particular de  
18.09.90, por quitação dada pelo credor  
da hipoteca objeto do R-1, fica a mesma cancelada. Rio, 15.10.90.  
O Oficial, *Dr. Paulo César de Souza Vito*

**AV-5-ALTERAÇÃO DA MATRÍCULA** - nos termos da petição de 21.06.91 e  
xerox da guia do predial de 1991, fi  
a alterada a matrícula para constar que o aptº esta inscrito no  
PRE sob o nº 1862451. Rio, 03.07.91. O Oficial, *Dr. Paulo César de Souza Vito*

**R-6-COMPRA** - Marcio Accioli Viana, brasileiro, comerciante, casa-  
do pelo regime da comunhão parcial de bens com Lia  
Rohloff Coelho de Souza Viana, brasileira, do lar, CIC nº 507.288.  
07-87 e 740.466.757-72, residente n/cidade, comprou o imóvel de  
Lutz Construtora Ltda, conforme escritura de 26.11.90 do 18º Of.  
nº 5401 fls. 1, pelo valor de CR\$1.325.802,25. Rio, 03.07.91. O O  
ficial, *Dr. Paulo César de Souza Vito*

**AV-7-OBRAS** - nos termos da petição de 16.06.95, certidão do 5º -  
Departamento Regional de Licenciamento e Fiscaliza -  
ção da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, é CND -  
nº 221211 de 11.09.95, foi concedida licença para modificação e -  
acréscimo, transformando o imóvel em duplex, situado à rua Juiz -  
de Fora nº 170, aptº 501. Obras aceitas em 02.06.95. Rio, 05.10.-  
95. O Oficial, *Dr. Paulo César de Souza Vito*

**R-8-COMPRA** - Carlos Alberto Maciel Fontes, economiário e s/m Hor-  
tencia Maria Nabuco Fontes, aposentada, brasileiros,  
casados pelo regime da comunhão de bens, CIC nos 103.467.917-15 e  
126.980.831-15, residentes n/cidade, compraram o imóvel de Marcio  
Accioli Viana e s/m Lia Rohloff Coelho de Souza Viana, conforme a  
escritura de 27.11.95 do 23º Of. Lº ST-233 fls. 79, pelo preço de  
R\$90.000,00. Servindo também de título o instrumento particular de  
aditamento de 27.11.95. Rio, 18.12.95. O Oficial, *Dr. Paulo César de Souza Vito*

**R-9-1ª HIPOTECA** - os adquirentes do R-8 deram o imóvel em 1ª hipo-  
teca à Fundação dos Economiários Federais, FUN-  
DEF, com sede em Brasília, DF, CGC nº 00.436.923/0001-90, confor-  
me a citada escritura de 27.11.95 e instrumento particular de adi-  
tamento de 27.11.95, garantindo dívida de R\$86.800,00, sujeita à  
correção monetária na forma do título, a ser paga em 240 presta-  
ções mensais e sucessivos, compostos de parcela de amortização e  
juros no valor de R\$672,96, calculados segundo o Sistema Francês  
de Amortização - Tabela Price, correspondendo o primeiro a .....  
R\$672,96, composta de R\$166,63 relativos a amortização do saldo  
devedor e R\$506,33 aos juros, elevados na impontualidade de .....  
0,033% por dia e multa de 10% sobre o total devido e mais 10% de  
pena convencional. Rio, 18.12.95. O Oficial, *Dr. Paulo César de Souza Vito*

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZARXT-R954H-GMEYQ-PPWSM



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10.º OFÍCIO

MATRÍCULA
40.534

FICHA
02

AV-10-ADITAMENTO AO R-9- fica aditado ao R-9 que incidirão juros compensatórios à taxa nominal de 7%a.a. equivalente à taxa efetiva de 7,2290%a.a. Rio, 18.12.95. O Oficial, *Em. Subst. Paulo Lopes de Souza*

R-11-PENHORA - o imóvel foi penhorado nos autos da execução fiscal nº 2002.120.102250-5, certidão de dívida nº 01/125801/2002, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Carlos Alberto Maciel Fontes, para garantia da importância de R\$2.653,14 e mais os acréscimos legais, por determinação do Juiz Dr. Adolpho Corrêa de Andrade Mello Junior, sendo depositário o executado, conforme mandado da 12ª Vara da Fazenda Pública de 25.05.04, assinado pela Escrivã Substituta Marlene da Silva, contendo o auto de 08.07.04. Rio, 15.09.04. O Oficial. *Em. Subst. Paulo Lopes de Souza*

AV-12-NOVO CPF - nos termos da petição de 04.05.2010, prenotada sob o nº 280624 em 04.05.2010, e xerox do comprovante de inscrição e de situação cadastral no CPF, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, o novo CPF de Hortencia Maria Nabuco Fontes, passou a ser 218.728.307-06. Rio, 17.05.2010. O Oficial. *Em. Subst. Paulo Lopes de Souza*

AV-13-CANCELAMENTO DA HIPOTECA DO R-9 - nos termos do instrumento particular de 27.05.2010, prenotado sob o nº 281380 em 07.06.2010 em virtude de quitação dada pelo credor da hipoteca objeto do R-9, fica a mesma cancelada. Rio, 22.06.2010. O Oficial. *Em. Subst. Paulo Lopes de Souza*

AV-14-CANCELAMENTO DA PENHORA DO R-11 - nos termos do Ofício nº 1951/2010, da 12ª Vara da Fazenda Pública de 24.06.2010, prenotado sob o nº 282002 em 05.07.2010, assinado pelo Juiz Dr. Andre Pinto, fica cancelada a penhora objeto do R-11. Rio, 12.07.2010. O Oficial. *Em. Subst. Paulo Lopes de Souza*

AV-15-INSCRIÇÃO FISCAL E C.L. - nos termos do instrumento particular de 04.08.2010, prenotado sob o nº 282912 em 12.08.2010 e anexo, o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 1.861.451-1 e C.L. 07498-9. Rio, 16.09.2010. O Oficial. *Em. Subst. Paulo Lopes de Souza*

R-16-COMPR - NELSON OLIVEIRA DOS SANTOS CUNHA, servidor público estadual, portador da carteira de identidade nº

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZARXT-R954H-GMEYQ-PPWSM>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
**40534**

FICHA  
**02**  
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZARXT-R954H-GMEYQ-PPWSM>

105330, expedida pelo CRC/RJ, em 16/10/2009, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.586.867-03, e sua mulher DEILZE GONÇALVES VIEIRA DOS SANTOS CUNHA, estudante, portadora da carteira de identidade nº 00056657031, expedida pelo DETRAN/RJ, em 05/08/2008, inscrita no CPF/MF sob o nº 005.627.437-82, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, compraram o imóvel de HORTENCIA MARIA NABUCO FONTES, portadora da carteira de identidade nº 022075642, expedida pelo SSP/RJ, em 27/04/2004, e seu marido CARLOS ALBERTO MACIEL FONTES, portador da carteira de identidade nº 2145601, expedida pela SSP/RJ, em 11/06/1973, conforme instrumento particular de 04/08/2010, prenotado sob o nº 282912 em 12.08.2010, e anexo, pelo valor de R\$278.000,00. Imposto de transmissão, guia nº 1484707, de 11/08/2010. Rio, 16/09/2010. O Oficial.

*Car. Paulo Augusto de Souza*  
*Car. Paulo Augusto de Souza*  
*Car. Paulo Augusto de Souza*

**R-17-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - os adquirentes do R-16, deram o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, DF, e filial nesta cidade; CGNPJI nº 00.360.305/0001-04, conforme o citado instrumento particular de 04/08/2010, prenotado sob o nº 282912 em 12.08.2010, e anexo, garantindo dívida de R\$250.000,00, sujeita a conexão monetária na forma do título, a ser paga em 360 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 04.09.2010, no valor de R\$2.903,64, aos juros à taxa nominal de 10,0262% a.a. e taxa efetiva de 10,5000% a.a.; na opção pelos devedores fiduciários, na data da assinatura deste instrumento, pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa ou em folha de pagamento, conforme indicado na letra DII deste contrato, a taxa de juros definida na letra D7 deste contrato será reduzida para todos os efeitos para 9,5690% a.a. (nominal) e 10,0000% a.a. (efetiva); na ocorrência de cancelamento do débito do encargo mensal vinculado ao financiamento conforme estabelecido no parágrafo primeiro desta cláusula, e/ou, ainda, na constatação de não pagamento do encargo mensal até o último dia útil anterior ao vencimento do encargo subsequente, a aplicação da taxa de juros reduzida será cancelada e as obrigações deste contrato estarão sujeitas à taxa de juros prevista na letra D7 do presente instrumento. O retorno à taxa mencionada na letra D7 alcançará as prestações

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

MATRÍCULA  
**40534**

FICHA  
**03**

CNM: 088542.2.0040534-27

subsequentes, inclusive a primeira prestação vencida e não paga, cujo inadimplemento deu causa ao cancelamento da taxa reduzida, sendo concedido um redutor adicional à taxa de juros do contrato, mencionada no parágrafo primeiro, no caso dos devedores possuírem na data da contratação do presente instrumento, conta corrente na Caixa com Crédito Rotativo - CROT, cartão de crédito, crédito do salário e débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento na referida conta especificada no parágrafo oitavo, passando a ser de 9,1098% a.a. (nominal) e 9,5001% a.a. (efetiva), elevados de juros remuneratórios a mesma taxa de juros acima, juros moratórios de 0,033% por dia de atraso e multa moratória de 2% nos termos da legislação vigente na impontualidade, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$280.000,00, e demais cláusulas do título. Rio, 16.09.2010. O Oficial. *Car. Silva*

**R-18-40534-PENHORA DOS DIREITOS À AQUISIÇÃO SOBRE 50% DO IMÓVEL.** - 50% dos direitos à aquisição do imóvel foi penhorado nos autos da ação de Execução Fiscal nº 0110948-15.2015.4.02.5101/RJ, para a garantia da importância de R\$13.310,91, e mais os acréscimos legais, movida pela União - Fazenda Nacional, em face de Nelson Oliveira dos Santos Cunha, por determinação do Juiz Dr. Alfredo Jara Moura, sendo nomeado depositário o executado, conforme mandado da 10ª Vara Federal de Execução Fiscal nº 510005081992, de 14/05/2021, prenotado sob o nº 358168 em 25/10/2021, assinado eletronicamente por Orlando Vianna Cardoso Junior, Diretor de Secretaria, auto de penhora de 21/10/2021, e Ofício nº 510009863527, de 15/03/2023, da referida vara, assinado eletronicamente pelo juiz supracitado. Selo de fiscalização eletrônico EELN 29850 LUW. Rio; 29/03/2023. O Oficial. *Car. Silva*  
**Marzo de A. Gonçalves**  
**Esc. Substituta - Mat. 047607**

**AV-19-40534-CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES)** - nos termos dos Ofícios nº 364422/2023 - Caixa Econômica Federal - GESAV/BU, de 19/04/2023, prenotado sob o nº 369453 em 20/04/2023, assinado eletronicamente pelo Gerente Gilberto Silva Nunes, e de 15/05/2023, assinado eletronicamente pela Gerente Flavia Andrade Bezerra de Melo, por solicitação da

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZARXT-R954H-GMEYQ-PPWSM>

Documentos assinados digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:088542.2.0040534-27

MATRÍCULA  
**40534**

FICHA  
**03**  
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZARXT-R954H-GMEYQ-PPWSSM>

credora (fiduciária) foram os devedores (fiduciantes) intimados a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EENH 50412 MBB. Rio, 13/07/2023. O Oficial.

*Marize do N. Gonçalves*  
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

**AV-20-40534-CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES) DA AV-19** - nos termos dos instrumentos particulares de 03/01/2024, prenotado sob o nº 374782 em 04/01/2024, e de 22/01/2024, em virtude de autorização dada pelo credor, fica cancelada a constituição em mora dos devedores (fiduciantes) objeto da AV-19. Selo de fiscalização eletrônico EEPV 12094 AAZ. Rio, 01/02/2024. O Oficial.

*Marize do N. Gonçalves*  
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

**AV-21-40534-CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES)** - nos termos do Ofício nº 439292/2023 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, de 14/12/2023, prenotado sob o nº 374493 em 19/12/2023, assinado eletronicamente pelo Gerente Flavia Andrade Bezerra de Melo, por solicitação da credora (fiduciária) foram os devedores (fiduciantes) intimados a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EERU 27684 ALN. Rio, 17/04/2024. O Oficial.

*Marize do N. Gonçalves*  
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

**AV-22-40534-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - nos termos do Ofício nº 439292/2023 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, de 08/05/2024, prenotado sob o nº 376952 em 13/05/2024, assinado eletronicamente pela Gerente, Daniele Fydryszewski Vilasfam, e instrumento particular de 06/05/2024, instruídos com documentação de que os devedores fiduciantes não atenderam à intimação para pagar a dívida objeto do R-17, e com o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão pago pela guia nº 2632435, de 13/11/2023, fica consolidada à Caixa Econômica Federal, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, devendo a

CONTINUA NA FICHA Nº 4

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO  
CNM: 088542.2.0040534-27

MATRÍCULA  
40534

FICHA  
04

mesma promover público leilão do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (Artigo 27 da Lei 9514, de 20.11.97). Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$1.055.380,38. Selo de fiscalização eletrônico EERU 27903 UHS. Rio, 07/06/2024. O Oficial.

*Marize do N. Gonçalves*  
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

**AV-23-40534-CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO R-17** - nos termos do Ofício nº 439292/2023 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, de 08/05/2024, prenotado sob o nº 376952 em 13/05/2024, assinado eletronicamente pela Gerente, Daniele Fydryszewski Vilasfam, e instrumento particular de 06/05/2024, em face da consolidação da propriedade objeto da AV-22, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-17. Selo de fiscalização eletrônico EERU 27904 WYK. Rio, 07/06/2024. O Oficial.

*Marize do N. Gonçalves*  
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

Certifico convenção de condomínio Lº 3, fls.164, nº 1234. Dou fé. O Oficial.

ESTADO RIO DE JANEIRO - CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
Travessa do Paço, 23 Sala 1103

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do original dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. Certifico mais que não constam indisponibilidades e ações reais e pessoais reipersecutórias relativamente ao imóvel, aos atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo. Custas: **R\$143,08**

**Busca efetuada em: 10/06/2024**  
**Rio de Janeiro, 11/06/2024**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EESS 24491 YVU**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZARXT-R954H-GMEYQ-PPWSM>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado