

**Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis  
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ  
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com  
Telefone: (21)3760-3565

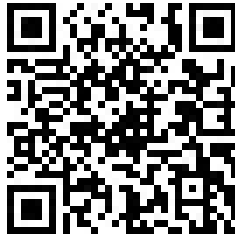
**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 12926 / CNM: 092148.2.0012926-53 / Recibo: 19034 / Data da Certidão: 09/10/2025.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 12926 extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 dela constando todos os ônus, condições ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado. DOU FÉ. Nilópolis-RJ, aos 09 de outubro de 2025. Eu Mat.94.215/14 Escrevente, subscrevo e assino.

**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\$ 0,00 | Fetj: R\$ 0,00 | Fundperj: R\$ 0,00 | Funperj: R\$ 0,00 | Funarpen: R\$ 0,00.  
Iss: R\$ 0,00 | Total: R\$ 0,00.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEZX 79509 VOX**  
Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

**Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis  
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ  
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com  
Telefone: (21)3760-3565

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 12926 / CNM: 092148.2.0012926-53 / Recibo: 19034 / Data da Certidão: 09/10/2025.

**IMÓVEL**= Fração ideal de 34,26/745,14, destinada ao apartamento 302 da rua São Matheus número 243 (duzentos e quarenta e três), Bloco 3, que terá 34,26m<sup>2</sup> de área de construção privativa e a respectiva fração de condomínio do Bloco 3 de 34,26/745,14 no correspondente terreno lote número 13-C da rua Tenente Agapito de Albuquerque, medindo, em sua totalidade, 20,00m (vinte metros) de frente,, igual largura na linha dos fundos, por 18,00m (dezoito metros) de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 360,00m<sup>2</sup>, confrontando, na linha da frente e em todos os lados com a servidão pela qual referido lote tem acesso, e, nos fundos com a Cia. De Expansão Territorial, medindo a servidão pela qual o referido lote tem acesso, em comum com os demais lotes, 3,00m (três metros) na linha que faz frente para a rua Tenente Agapito de Albuquerque, por onde tem acesso, 40,00m (quarenta metros) na linha que se inicia na linha da frente para a rua Tenente Agapito de Albuquerque, em direção ao interior da servidão, daí quebrado para a direita, numa extensão de 39,60m (trinta e nove metros e sessenta centímetros) até encontrar a rua São Matheus, 10,20m (dez metros e vinte centímetros) de extensão da rua São Matheus, por onde também tem acesso, daí quebrando para a esquerda numa extensão de 15,85m (quinze metros e oitenta e cinco centímetros) até encontrar a linha dos fundos do lote 13-C, daí quebrando para a esquerda na extensão do lado esquerdo 13-C, medindo 18,00m (dezoito metros), daí quebrando para a direita, na linha da frente do lote 13-C, medindo 20,00m (vinte metros), daí quebrando para a direita, até encontrar a linha dos fundos, do referido lote 13-C, medindo 18,00m (dezoito metros) daí quebrando para a esquerda até encontrar o lote 13-F, medindo, 12,20m (doze metros e vinte centímetros), daí quebrando novamente para a esquerda na extensão da linha da frente dos lotes 13-F, 13-E e 13-D, medindo 54,00m (cinquenta e quatro metros), daí quebrando para a esquerda até encontrar a linha dos fundos do lote 13-B, medindo, 8,75m (oito metros e setenta e cinco centímetros), daí quebrando novamente para a esquerda num ângulo reto, medindo, 3,00m daí quebrando para a direita na extensão da linha lateral do lote 13-B, medindo, 17,00m e finalmente para a direita até encontrar a linha da frente para a rua Tenente Agapito de Albuquerque, na extensão da linha da frente dos lotes 13-A E 13-B, medindo, 43,00m, tendo a referida servidão a área total de 1.167,75m<sup>2</sup>, de uso exclusivo dos lotes 13-A, 13-B, 13-C, 13-D, 13-E e 13-F, da rua Tenente Agapito de Albuquerque e de todas as unidades que venham a ser edificadas nos mesmos, conforme planta de desmembramento aprovada pela PMN através do processo número 599/99, de 23/07/199, dentro do perímetro urbano. **PROPRIETÁRIA:** A.M.S. - CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.247.035/0001-90, com sede nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2, ficha 01, matrícula 12.303, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 31 de Maio de 2001. O Substituto.

**R-1-12.926** = Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para construção com Obrigação, fiança e Hipoteca - Financiamento de Imóveis na Planta e/ou em Construção - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do que dispõe o artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei 5.049 de 29 de junho de 1.966, feito em 04 vias, datado de 04 de Maio de 2.001, A.M.S. CONSTRUÇÕES LTDA., acima descrita, representada neste ato por seu sócio ALDOIR MELCHIADES DE SOUZA, brasileiro, casado, engenheiro, port. da cart. de ident. nº 30473-D do CREA-RJ, e do

**Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis  
Ana Cláudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ  
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com  
Telefone: (21)3760-3565

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 12926 / CNM: 092148.2.0012926-53 / Recibo: 19034 / Data da Certidão: 09/10/2025.

C.P.F. nº 240.937.347/04, residente nesta cidade, vendeu a DELCINEI MENEZES CAVALCANTE, brasileiro, solteiro, maior, militar, port. da cart. de ident. nº 0166153429 do M. Ex., e do C.P.F. nº 858.052.627/20, residente nesta cidade, pelo valor de R\$ 850,45 (oitocentos e cinquenta reais e quarenta e cinco centavos), o móvel objeto da presente matrícula, correspondente à fração ideal de 34,26/45,14 do lote de terreno nº 13-C da rua Tenente Agapito de Albuquerque, para todos os efeitos de direito. Certifico que foi pago o ITBI, conforme autenticação mecânica nº 100, em 25/05/2001, no valor de 262,64, cuja guia fica arquivada em Cartório juntamente com uma via do presente contrato, e, as certidões de praxe, que será remetida a DOI à Receita Federal, no prazo legal, e, ainda, que fica isento da taxa referente à Lei 713/83, alterada pela Lei 723/84 e 3.217/99. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 31 de Maio de 2.001. O Substituto.

**R-2-12.926** = Nos termos do Contrato Particular, mencionada no R-1, DELCINEI MENEZES CAVALCANTE, acima qualificado, deu em primeira e especial hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita na CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Distrito Federal, para garantia da dívida inicial de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), pagáveis no prazo de 240 prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o plano de Amortização, Sistema SACRE à taxa nominal de juros de 6,0000% a.a., efetiva de 6,1677% a.a., sendo que a primeira prestação no valor inicial de R\$ 238,33, vencer-se-á em 04 de junho de 2.001, juntamente com as prestações contratuais o devedor pagará as taxas relativas a seguros no valor de R\$ 19,39, risco de crédito de R\$ 10,83 e taxa de administração R\$ 43,33, sendo o encargo mensal resultante da soma das prestações contratuais com os acessórios a que se refere, correspondente na data do contrato a R\$ 311,88, o imóvel objeto da presente matrícula, designado pelo apartº 30 do Bloco 03 da Rua São Matheus nº 243, a ser edificado no lote de terreno nº 13-C da rua Tenente Agapito de Albuquerque, correspondente à fração ideal acima adquirida, com as demais cláusulas e condições constantes do aludido contrato. Certifico que fica isento da taxa referente à Lei 713/83, alterada pela Lei 723/84 e 3.217/99. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 31 de Maio de 2.001. O Substituto.

**OBSERVAÇÃO** = De acordo com a averbação o feita sob o nº 2 da matrícula nº 12.303, foi averbada a construção do prédio nº 243, do Bloco 03 apartº 302 da rua São Mateus, correspondente à fração ideal do lote 13-C, objeto da presente matrícula.

**AV-3-12.926** = Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e venda de unidade isolada, Mútuo com obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS, datado de 09 de janeiro de 2009, feito em 04 vias, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 19 de junho de 1966, fica averbado junto à presente matrícula, o CANCELAMENTO DE HIPOTECA DE QUE TRATA O R-2, ficando o imóvel objeto da presente matrícula, LIVRE DO ÔNUS QUE O GRAVA, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 27 de Novembro de 2009. O Substituto.

**Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis  
Ana Cláudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ  
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com  
Telefone: (21)3760-3565

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 12926 / CNM: 092148.2.0012926-53 / Recibo: 19034 / Data da Certidão: 09/10/2025.

**R-4-12.926** = Nos termos do Contrato mencionado no AV-3, DELCINEI MENEZES CAVALCANTE, já qualificado acima, vendeu para GIANE CONCEIÇÃO DA SILVA, brasileira, viúva, pensionista, portadora da identidade nº 130075062 da SSP-RJ, e do CPF número 091.831.807/61, residente em Mesquita - RJ, pelo preço de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas adiante, e será pago em conformidade com o disposto na cláusula QUARTA deste instrumento: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 25.000,00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 30.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, sem condições especiais. Certifico que o ITBI foi pago, cuja guia fica arquivada em cartório, juntamente com uma via do presente contrato e as certidões negativas de praxe, que será remetida a DOI à Receita Federal, no prazo legal, e, ainda, que deixa de ser recolhida a taxa referente à Lei 713/83, alterada pelas Leis 723/84 e 3217/99, FUNPERJ e FUNDPERJ. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 27 de Novembro de 2009. O Substituto.

**R-5-12.926** = Nos termos do Contrato mencionado no AV-3, GIANE CONCEIÇÃO DA SILVA, qualificada acima no R-4, DEU EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A FAVOR DE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, representada por ERIKA KREILI AZEREDO, qualificada no contrato, para pagamento da dívida no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), pagáveis no prazo de 240 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, à taxa nominal de juros de 5,0000% a.a., efetiva de 5,1163% a.a., sendo que a primeira prestação no valor de R\$ 249,99, com vencimento para o dia 09 de fevereiro de 2009; juntamente com as prestações mensais, a devedora pagará os seguros no valor de R\$ 16,10, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com o referido acessório, correspondente na data do contrato a R\$ 266,09, o imóvel objeto da presente matrícula e demais cláusulas e condições constantes no aludido contrato. Certifico que deixa de ser recolhida a taxa referente à Lei 713/83, alterada pelas Leis 723/84 e 3217/99. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 27 de Novembro de 2009. O Substituto.

**AV-6-12.926** = Fica averbada a notificação extrajudicial de acordo com § 1º do art. 26 da lei 9514/97, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 19 de Julho de 2022. O Substituto. Selo de fiscalização EDUJ 52599 AYW

**AV-7-12.926** = Fica averbada a notificação extrajudicial de acordo com § 1º do art. 26 da lei 9514/97, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 15 de janeiro de 2023. O Substituto. Selo de fiscalização EEQH14869 ZFJ

**AV-08-12.926**= A requerimento de acordo com Ofício nº 502500/2024, CEF-CESAV/BU,

**Nilopolis 01 Ofício de Justiça-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis  
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilopolis / RJ  
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com  
Telefone: (21)3760-3565

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 12926 / CNM: 092148.2.0012926-53 / Recibo: 19034 / Data da Certidão: 09/10/2025.

datado de 22 de junho de 2024, Fica anotada a notificação extrajudicial de acordo com § 1º do art, 26 da lei 9514/97, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 15 de agosto de 2024. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EETJ09205 RMF

**AV-09-12926-** A requerimento de acordo com Ofício nº 502500/2024, Caixa Econômica Federal-CEF, datado de 07 de julho de 2025, fica averbado a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE a favor da CREDORA. Certifico que foi pago o ITBI guia nº 3563/2025 datado de 10 de junho 2025, no valor de R\$2.398,20, avaliado em R\$119.910,00 Para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé, 21 de julho de 2025. O substituto. EEMH85295 IXV



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GGQHH-K26GH-C25LW-HBVKF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Matheus Miranda Da Silva Hilario (CPF \*\*\*.665.437-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/GGQHH-K26GH-C25LW-HBVKF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>