



4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

CNM:093344.2.0238307-81
MATRICULA: 238307 DATA: 14/08/2014

4AJ-205714-256/1
11/1968

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração ideal de 0,00500 que corresponderá ao Apartamento 101 do Bloco 05, do prédio a ser construído sob o nº2026 da Avenida Padre Guilherme Decaminada, empreendimento que será denominado "CONDOMÍNIO VILLAGGIO VENTURA" e seu respectivo terreno designado por lote 05 da Quadra A do PAL 48109, na Freguesia de Santa Cruz, medindo no todo 38,62m de frente, mais 12,53m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m, concordando com o alinhamento da rua Projetada 19, por onde mede 153,82m, mais 4,71m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, mais 36,68m, mais 4,79m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da rua Projetada30, por onde mede 29,34m; 357,48m do lado esquerdo em 10 segmentos de respectivamente, 50,60m, 29,30m, 14,15m, 52,31m, 43,39m, 9,41m em curva subordinada a um raio interno de 13,00m, mais 67,17m, 21,15m, todos confrontando com o lote 04, mais 50,00m e 20,00m, ambos confrontando com a praça 1, tendo o referido imóvel; área privativa real de 43,47m2 e área privativa real total de 43,47m2. Possuindo o empreendimento 134 Vagas de Garagem destinadas a estacionamento de automóveis, situadas em área de uso comum e não vinculadas a nenhuma das unidades autônomas, cujo uso será definido quando da aprovação do regimento interno do condomínio.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA NOVOLAR S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, CNPJ/MF sob o nº03.633.447/0001-96. Adquirido o terreno por compra de TECA EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA e ATEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, conforme escritura de 11/06/2014, do 24º Ofício de Notas desta cidade, Lº7102, fls.175, registrada sob o R-2 da matrícula 233807, em 24/07/2014 e o memorial de incorporação registrado em 14/08/2014 sob o R-3 da citada matrícula.....

AV - 1 - M - 238307 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do 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, 14/08/2014.....

O OFICIAL  **Katia Regina Diniz**
Responsável pelo Expediente
Metr. 041658

AV - 2 - M - 238307 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado em 26.02.2014 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,

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0e38a6d1-9d4b-4fc4-83c5-7f9ab7a89772


Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 09/08/2024 15:34

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. PARAGRAFO 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 a 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 unico, 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, 14/08/2014.....

O OFICIAL.  **Katia Regina Diniz**
Responsável pelo Expediente

AV - 3 - M - 238307 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 233.807, em 14/08/2014 que: Em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o Registro do Memorial de Incorporação objeto do R-4 da matrícula 4350 e do qual a unidade desta matrícula faz parte, fica consignado que: I- Constam em nome de CONSTRUTORA NOVOLAR S/A inscrição na dívida ativa do Município do Rio de Janeiro, com execução fiscal em andamento, nos termos da Certidão positiva expedida pela Procuradoria Geral deste Município e ainda distribuições na certidão da Justiça Federal/RJ, apontando diversas execuções fiscais em andamento contra a mesma contribuinte, tendo como autora a Fazenda Nacional/INSS. Constam diversas ações cíveis no Tribunal de Justiça de MG, Constam ainda apontamentos de Protestos do Cartório Distribuidor MG, 1º, 2º, 3º e 4º Protesto-MG, Justiça Federal/MG, 1º ao 4º e 7º Distribuidores/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2014.....

O OFICIAL.  **Katia Regina Diniz**
Responsável pelo Expediente

AV - 4 - M - 238307 - AFETAÇÃO: Pelo requerimento de

Segue às fls.1

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0e38a6d1-9d4b-4fc4-83c5-7f9ab7a89772

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 09/08/2024 15:34

RIO DE JANEIRO - RJ

238307

14/08/2014

Cont. das fls: V.

10/09/2015, CONSTRUTORA NOVOLAR S/A, submeteu 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 a 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. **(Prenotação nº 635070 de 14/08/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBEA 63211 COH)**. Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2015. O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 041533

R - 5 - M - 238307 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 22/12/2015, CONSTRUTORA NOVOLAR S/A já qualificada, deu dentre outros a fração ideal de terreno desta matrícula e o apartamento a ser nele construído em primeira e especial hipoteca transferível a terceiros à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrita no CNPJ/ME nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de **R\$3.727.036,72**; Valor da Garantia Hipotecária, no valor de **R\$6.400.000,00**; Sistema de Amortização: **SAC**; Prazo Total de Construção/Regularização: **24 meses**; taxa de juros nominal de **8,0000% a.a.** e efetiva de **8,3001% a.a.**; Prazo Total de Amortização: **24 meses** e demais condições constantes do título. **(Prenotação nº 644781 de 24/05/2016) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBQR 15818 NJS)**. Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2016. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta

AV - 6 - M - 238307 - RAZÃO SOCIAL: Pelo requerimento de 08/03/2017, capeando documentação comprobatória hoje arquivados, verifica-se que CONSTRUTORA NOVOLAR S/A mudou sua razão social para **CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA**. **(Prenotação nº 654621 de 15/03/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBYR 39136 PIC)**. Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta

AV - 7 - M - 238307 - ENQUADRAMENTO: Pelo Requerimento de 08/03/2017 e conforme declaração de enquadramento de 24/02/2017, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, hoje arquivado, verifica-se que o Empreendimento do Memorial de Incorporação objeto do ato precedente é

exclusivamente residencial, tendo sido construído com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e que está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009, devendo desta forma serem observados os seguintes critérios para a alienação das unidades que compõem o empreendimento: Modalidade: 3 a 10 Salários Mínimos; Valor médio das Unidades: R\$160.000,00; Valor Global das Vendas: R\$32.000.000,00; Custo Total para execução da Obra: R\$20.460.499,69; Custo do Terreno: R\$2.000.000,00; Custo Total do Empreendimento: R\$22.460.499,69; (*0 Conforme decreto nº37.222/2013, define-se como custo total do empreendimento a soma do custo total para execução da obra, mais o custo do terreno onde se localiza o empreendimento, não sendo computado o valor destinado à comercialização, bem como, o custo decorrente de urbanização de logradouro público existente em que seja necessária a complementação da infraestrutura (Prenotação nº654620 de 15/03/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBYR 38991 DRZ). Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 9417810

AV - 8 - M - 238307 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Pelo requerimento de 18/09/2017, capeando documentação comprobatória hoje arquivados, verifica-se que fica retificado o memorial incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 233807, em 24/07/2014 citado na aquisição desta matrícula e que deu origem a abertura da mesma, para constar corretamente as seguintes alterações: Custo Global de Construção: R\$16.124.378,89; Custo de cada unidade autônoma do memorial de incorporação; R\$80.621,89 e conforme os quadros VI, VII e VIII foram substituídos alguns equipamentos e acabamentos, apresentando o que foi registrado anteriormente e o que foi alterado conforme quadro comparativo hoje arquivado, permanecendo inalteradas as demais informações. (Prenotação nº663333 de 28/11/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECJS 15570 LID). Rio de Janeiro, RJ, 02/02/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 9417810

AV - 9 - M - 238307 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 17/01/2018, que hoje se arquivava. (Prenotação nº666692 de 19/03/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECLT 93792 YPP). Rio de Janeiro, RJ, 05/04/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 9417810

R - 10 - M - 238307 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 17/01/2018, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **THAIS NASCIMENTO LOPES**, brasileira, enfermeira, divorciada, identidade nº049.581.019-43, do DETRAN/RJ, CPF/ME sob o nº103.355.047-79, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$160.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta

Segue às fls. 2

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0e38a6d1-9d4b-4fc4-83c5-7f9ab7a89772

Jun Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 09/08/2024 15:34

vinculada do FGTS, no valor de R\$8.521,64). Imposto pago pela guia nº2168001 em 08/03/2018. (Prenotação nº666692, em 19/03/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECLT 93793 DYV). Rio de Janeiro, RJ, 05/04/2018. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat: 9417810

AV - 11 - M - 238307 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 17/01/2018, objeto do R-10, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **THAIS NASCIMENTO LOPES** 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 nº666692 de 19/03/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECLT 93794 AXI). Rio de Janeiro, RJ, 05/04/2018. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat: 9417810

R - 12 - M - 238307 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 17/01/2018, a adquirente do R-10, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$128.000,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 17/02/2018, no valor de R\$956,62, à taxa nominal de 7,6600%a.a., efetiva de 7,9347%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº666692, de 19/03/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECLT 93795 TEY). Rio de Janeiro, RJ, 05/04/2018. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat: 9417810

AV - 13 - M - 238307 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 08/05/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº10/0013/2018, de 09/04/2018, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/001845/2012, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 09/04/2018. 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 nº668497 de 14/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 87416 QWZ). Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta

AV - 14 - M - 238307 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2491, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº668498 de 14/05/2018) (Selo de fiscalização

eletrônica nº ECPV 35812 AHQ). Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O
OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 9417810

AV - 15 - M - 238307 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº 429895/2023 de 14/11/2023, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO"** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº 9514/97; a Intimação via edital da devedora fiduciante THAIS NASCIMENTO LOPES, CPF/MF sob o nº 103.355.047-79, Publicados em 29/01/2024, 30/01/2024 e 31/01/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº **721459** de 16/11/2023. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUT 00762 EHQ. Ato concluído aos 07/03/2024 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

AV - 16 - M - 238307 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 20/05/2024, 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 nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, já qualificada, 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 nº 2687840, em 17/05/2024.
Prenotação nº **727785** de 03/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 76086 LVJ. Ato concluído aos 06/08/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 17 - M - 238307 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.
Prenotação nº **727785** de 03/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 76087 WTP. Ato concluído aos 06/08/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

CERTIFICA...

ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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, 07/08/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 13:58h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 98,00	R\$ 1,96	R\$ 19,60	R\$ 4,90	R\$ 4,90	R\$ 5,88	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 143,09

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

EEPH 76088 MGB



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

VSS-

o.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec