



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

CNPJ 09334420238255-4  
 238255  
 14/08/2014

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração ideal de 0,00500 que corresponderá ao Apartamento 301 do Bloco 02, 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 - 238255 - 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 *Roberto Ribeiro de Oliveira*  
 Escrevente  
 Mat: 94-24150

**AV - 2 - M - 238255 - 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, datada de 19.12.2013, verifica-se que de acordo com o processo

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9f43cdf8-c181-4042-9e99-b525e75b669f

saec  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 www.registradores.onr.org.br  
 Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 11/10/2024 06:48

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, 14/08/2014.\*\*\*\*\*

O OFICIAL. *Roberta Ribeiro de Oliveira*  
Escrevente

Mat.: 94-24150

**AV - 3 - M - 238255 - 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. *Roberta Ribeiro de Oliveira*  
Escrevente

Mat.: 94-24150

**AV - 4 - M - 238255 - AFETAÇÃO:** Pelo requerimento de 10/09/2015, CONSTRUTORA NOVOLAR SA, submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9f43cdf8-c181-4042-9e99-b525e75b669f

Jun . . .  
Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 11/10/2024 06:48

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. (Prenotação nº635070 de 14/08/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBEA 63159 KGE).Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2015. O OFICIAL

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
Escritor  
Mat: 94-24150

**R - 5 - M - 238255 - HIPOTECA:** Pelo Instrumento Particular de Mútuo para construção de empreendimento imobiliário de 15/09/2015, a proprietária, já qualificada, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o financiamento no valor de R\$11.251.105,93, tendo como prazo para pagamento de: Construção/legalização - 22 meses e Amortização - 24 meses, Sistema de Amortização Sac, à taxa de juros nominal de 8,0000%a.a. e efetiva de 8,3001%a.a., forma de pagamento e demais condições constantes do título. (Prenotação nº639987 de 10/12/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBHG 28011 VNU).Rio de Janeiro, RJ, 22/12/2015. O OFICIAL

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
Escritor  
Mat: 94-24150

**AV - 6 - M - 238255 - 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 nº654621 de 15/03/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBYR 39104 EJW).Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
Escritor  
Mat: 94-24150

**AV - 7 - M - 238255 - ENQUADRAMENTO:** Pelo Requerimento de 08/02/2017 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 38959 DCY**). Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
 Escrivente  
 Mat.: 94-24150

**AV - 8 - M - 238255 - 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 22/08/2017, que hoje se arquivava. (Prenotação nº661331 de 15/09/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECFB 87543 QNN). Rio de Janeiro, RJ, 21/09/2017. O OFICIAL

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
 Escrivente  
 Mat.: 94-24150

**R - 9 - M - 238255 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 22/08/2017, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **THIAGO DOS ANJOS DE SOUZA**, brasileiro, operador de produção, solteiro, maior, identidade nº 216522284, do SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 128.833.887-25, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$160.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$13.564,00, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$7.324,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2132298. (Prenotação nº661331, em 15/09/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECFB 87544 AYG). Rio de Janeiro, RJ, 21/09/2017. O OFICIAL.

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
 Escrivente  
 Mat.: 94-24150

**AV - 10 - M - 238255 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 22/08/2017, objeto do R-9, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **THIAGO DOS ANJOS DE SOUZA** já qualificado, 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 nº661331 de 15/09/2017**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºECFB 87545 QDP**). Rio de Janeiro, RJ, 21/09/2017. O OFICIAL

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
 Escrivente  
 Mat.: 94-24150

**R - 11 - M - 238255 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 22/08/2017, o adquirente do R-9, 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\$116.035,49, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP-TABELA PRICE, vencendo-se a 1ª em 22/09/2017, no valor de R\$680,36, à taxa nominal de

5,5000%a.a., efetiva de 5,6409%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº661331, de 15/09/2017) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECFB 87546 XOJ) . Rio de Janeiro, RJ, 21/09/2017.O OFICIAL.

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
Escrevente  
Mat.: 94-24150

**AV - 12 - M - 238255 - 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 15518 HJW). Rio de Janeiro, RJ, 02/02/2018.

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
Escrevente  
Mat.: 94-24150

**AV - 13 - M - 238255 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 08/09/2018, 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 87364 UPP). Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018.O OFICIAL

**AV - 14 - M - 238255 - 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 nºECPV 35760 HPY). Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O OFICIAL

*Roberta Ribeiro de Oliveira*  
Escrevente  
Mat.: 94-24150

**AV - 15 - M - 238255 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício nº476722/2024, de 13/05/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **THIAGO DOS ANJOS DE SOUZA, CPF/MF sob o nº 128.833.887-25**, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando "**positiva**", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº727221 de 14/05/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 71518 PDP. Ato concluído aos 16/07/2024 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

**AV - 16 - M - 238255 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 26/08/2024, 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 Brasília - Df, 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 nº2728531, em 26/08/2024.

Prenotação nº731117 de 04/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 88769 BFR. Ato concluído aos 03/10/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

**AV - 17 - M - 238255 - 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 nº731117 de 04/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 88770 GKR. Ato concluído aos 03/10/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

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, 10/10/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:20h.

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 88771 HJP**



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

MFA-