



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0238504-72	
MATRÍCULA	DATA
238504	26/08/2014

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração ideal de 0,00500 que corresponderá ao apartamento 402 do Bloco 01 do prédio a ser construído sob o nº1.956 pela Avenida Padre Guilherme Decaminada, Empreendimento que será denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGGIO NOVITÀ" e seu respectivo terreno designado por lote 04, da quadra A, do PAL 48.109, possuindo o terreno área total de 11.714,70m², onde existe o prédio nº2.056 à demolir, na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 99,93m de frente; 307,58m do lado direito em 08 segmentos de respectivamente, 50,60m, 29,30m, 14,15m, 52,31m, 43,39m e 9,41m em curva subordinada a um raio externo de 13,00m, mais 67,17m, todos confrontando com o lote 05 da mesma quadra e 41,15m, confrontando em parte com o lote 05 e em parte com a praça 1; 224,93m do lado esquerdo em três segmentos de respectivamente, 50,00m, confrontando com o lote 02, 31,88m e 143,05m ambos confrontando com o lote 03 e 4,00m nos fundos por onde faz testada para rua projetada 30. Localizado a 38,62m do início da curva de concordância com o alinhamento da rua Projetada 19, tendo o referido imóvel; **área privativa real de 43,47m² e área privativa real total de 43,47m²**. Possuindo o empreendimento 171 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 por compra à 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 233.806, em 24/07/2014 e o memorial de incorporação registrado em 26.08.2014 sob o R-3 da citada matrícula.*****

AV - 1 - M - 238504 - 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, 26/08/2014.*****

O OFICIAL *Clinger Esteves de Oliveira Brasil*
 Escrivente
 Matrícula: 94-20454

AV - 2 - M - 238504 - 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 nº02/002.003/2012 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem ATEC

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d0ce9acf-78f9-4039-8007-187864a4a365

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 08/11/2024 17:06

EMPREENDEIMENTOS 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, 26/08/2014.*****

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
 Escrivão
 Matrícula 94-20454

O OFICIAL

AV - 3 - M - 238504 - CONSIGNAÇÃO:Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 233.806, em 26.08.2014 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-3 da matrícula 233.806 e do qual a unidade desta matrícula faz parte, fica consignado que:-Constam contra a CONSTRUTORA NOVOLAR S/A distribuições nas certidões expedidas pela Justiça Federal do Rio de Janeiro e de Belo Horizonte, apontando diversas Ações em andamento. Constam diversas ações de natureza cível, conforme certidão expedida pelo Tribunal de Justiça de MG. Constam ainda apontamentos de Protestos contra a CONSTRUTORA NOVOLAR S/A, conforme certidões expedidas pelo Cartório Distribuidor de MG, 1º, 2º, 3ºProtesto-MG. Constam ainda diversas distribuições contra a mesma CONSTRUTORA, conforme certidões expedidas pelos Cartórios do 1º, 2º, 3º, 4º e 7ºDistribuidores da Comarca do Rio de Janeiro. De acordo com certidão expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda do Rio de Janeiro, consta apontamento de Auto de infração impugnado e sem decisão definitiva contra a CONSTRUTORA, sendo que de acordo com declaração expressa da proprietária/incorporadora, tais apontamentos não constituem impedimento ao registro do memorial de incorporação do empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte. Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2014.*****

Segue às fls.2

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash `dcce9acf-78f9-4039-8007-187864a4a365`

www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 08/11/2024 17:06

Clinger Esteves de Oliveira Brasil

O OFICIAL Escrevente
Matrícula: 94-20454

AV - 4 - M - 238504 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado em 26.08.2014 sob o AV-5 da matrícula 233.806 que pelo requerimento de 01.08.2014, hoje arquivado, verifica-se que face a existência da edificação de prédio sob o nº2.056 pela Avenida Padre Guilherme Decaminada no terreno desta matrícula, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº1.956 pelo mesmo logradouro, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá obrigatoriamente ser precedida da averbação de demolição da antiga construção, conforme declaração expressa da proprietária/incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2014.*****

Clinger Esteves de Oliveira Brasil

O OFICIAL Escrevente
Matrícula: 94-20454

AV - 5 - M - 238504 - DEMOLIÇÃO:- Pelo requerimento de 27/07/2015, capeando certidão da SMU nº10/0066/2015, datada de 15/07/2015, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/58/000078/2014, foi requerida e concedida licença para legalização de demolição de prédio comercial, com área total de 351,45m2, com aceitação concedida em 13/07/2015. 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 nº635068 de 14/08/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBHG 27876 BCO). Rio de Janeiro, RJ, 21/12/2015. O OFICIAL:

Clinger Esteves de Oliveira Brasil

Escrevente
Matrícula: 94-20454

AV - 6 - M - 238504 - AFETAÇÃO: Pelo Requerimento de 27/07/2015, CONSTRUTORA NOVOLAR S/A já qualificada 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 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 nº635069 de 14/08/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBHG 28076 PCX). Rio de Janeiro, RJ, 21/12/2015. O OFICIAL

Clinger Esteves de Oliveira Brasil

Escrevente
Matrícula: 94-20454

AV - 7 - M - 238504 - RAZÃO SOCIAL: Pelo requerimento de 28/08/2017, capeando documentação comprobatória hoje arquivados, verifica-se que a CONSTRUTORA NOVOLAR S/A alterou sua razão social para **CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA. (Prenotação n°661283 de 14/09/2017) (Selo de fiscalização eletrônica n°ECFB 85889 ZEA).** Rio de Janeiro, RJ, 20/09/2017. O OFICIAL

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escriturante
Matrícula: 94-20454

R - 8 - M - 238504 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e outras avenças para construção de empreendimento imobiliário datado de 21/07/2017, CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA já qualificada deu dentre outros o imóvel desta matrícula em 1ª única e especial hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob o n°00.360.305/0001-04, tendo como FIADORES: PRMV PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n°25.251.274/0001-84 e RPMV PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o n°26.033.361/0001-28, do pagamento do empréstimo e demais obrigações constantes no citado contrato, sendo valor da Garantia Hipotecária de R\$11.520.000,00 (incluindo outros imóveis) e o valor do crédito aberto de R\$6.748.438,76; Prazo Total de Construção/Legalização: 24 meses; Amortização: 24 meses, Taxa de Juros Nominal de 8,0000%; Taxa de Juros Efetiva de 8,3000%; Sistema de Amortização: SAC; a liberação do crédito será feita, conforme o percentual da obra executada, as prestações serão compostas do principal, juros e mais a tarifa mensal de administração e cobrança que esteja vigente na tabela de tarifas de serviços do credor, sendo o saldo devedor atualizado pelos critérios fixados no citado contrato, forma de pagamento e demais condições constantes do título. **(Prenotação n°661665 de 29/09/2017) (Selo de fiscalização eletrônica n°ECGE 51749 LXX).** Rio de Janeiro, RJ, 05/10/2017. O OFICIAL

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escriturante
Matrícula: 94-20454

AV - 9 - M - 238504 - RETIFICAÇÃO: Pelo requerimento de 18/09/2017, capeando documentação comprobatória hoje arquivados, verifica-se que fica retificado o memorial de incorporação objeto da matrícula 233806, registrado em 26/08/2014, registrado sob o R-3, que originou a abertura desta matrícula e que adita a mesma para constar a alteração dos Quadros III e IV-A (Avaliação de Custo Global e unitário da construções e Avaliação de Custo de Construção de cada unidade autônoma e cálculo de re-rateio da subrogação; Custo Global da Construção: R\$16.097.989,94; Custo de Construção de Cada unidade autônoma; Blocos 01 a 10; Apartamentos 101 a 104, 201 a 204, 301 a 304, 401 a 404, 501 a 504 R\$80.489,95 para cada unidade autônoma. **(Prenotação n°661662 de 29/09/2017) (Selo de fiscalização eletrônica n°ECID 82246 CMQ).** Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2017. O OFICIAL

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escriturante
Matrícula: 94-20454

AV - 10 - M - 238504 - ENQUADRAMENTO: Pelo Requerimento de 02/01/2018 e Ofício n°004/2018/SR RJ, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF de 04/01/2018, 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: Número total das UH: 200; Número UH Enquadradas na FAIXA 1,5: 200; Número UHPMCMV: 200; 2) O valor médio de venda das unidades é de R\$144.000,00. (Prenotação nº663880 de 12/12/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECIW 50919 UDQ). Rio de Janeiro, RJ, 17/01/2018. O OFICIAL

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escritor
Matrícula: 94-20454

AV - 11 - M - 238504 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-8, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 04/05/2018, que hoje se arquiva. (Prenotação nº670167 de 20/06/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 84469 RWB). Rio de Janeiro, RJ, 28/06/2018. O OFICIAL

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escritor
Matrícula: 94-20454

R - 12 - M - 238504 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 04/05/2018, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **FERNANDO MARTINS VIANA**, brasileiro, eletricitista e assemelhados, solteiro, maior, identidade nº11.598.340-5, do SSP/RJ, CPF/MF sob o nº058.565.497-24, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$10.389,04, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$2.585,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2186114. (Prenotação nº670167, em 20/06/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 84470 LFE). Rio de Janeiro, RJ, 28/06/2018. O OFICIAL.

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escritor
Matrícula: 94-20454

AV - 13 - M - 238504 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 04/05/2018, objeto do R-12, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **FERNANDO MARTINS VIANA** 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 nº670167 de 20/06/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 84471 NMW). Rio de Janeiro, RJ, 28/06/2018. O OFICIAL

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escritor
Matrícula: 94-20454

R - 14 - M - 238504 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 04/05/2018, o adquirente do R-12, 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\$115.200,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 04/06/2018, no valor de R\$755,31, à taxa nominal de 6,5000%a.a., efetiva de 6,6971%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação n°670167, de 20/06/2018**) (**Selo de fiscalização Eletrônico n°ECOD 84472 VMH**). Rio de Janeiro, RJ, 28/06/2018.0 OFICIAL.

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escritor
Matrícula: 94-20454

AV - 15 - M - 238504 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 29/06/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n° 80/0018/2019, de 28/06/2019, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°02/001844/2012, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 28/06/2019. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (**Prenotação n°681717 de 11/07/2019**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDBZ 76596 AHN**). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019.0 OFICIAL

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escritor
Matrícula: 94-20454

AV - 16 - M - 238504 - CONVENCAO DE CONDOMINIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar n°2498, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (**Prenotação n°681718 de 11/07/2019**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDBZ 76798 FUF**). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019.0 OFICIAL

Clinger Esteves de Oliveira Brasil
Escritor
Matrícula: 94-20454

AV - 17 - M - 238504 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício n°478159/2024, de 16/05/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado o devedor **FERNANDO MARTINS VIANA, CPF/MF sob o n° 058.565.497-24**, 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 n°727456 de 20/05/2024. Selo de fiscalização eletrônica n°EEPH 71592 OVB. Ato concluído aos 16/07/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 18 - M - 238504 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 03/09/2024, 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 n° 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 n°2727245.

Prenotação n°731737 de 18/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica n°EEQD 58317 LEH. Ato concluído aos 01/11/2024 por Lais Cabral ().

AV - 19 - M - 238504 - 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 nº731737 de 18/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQD 58318 IXB. Ato concluído aos 01/11/2024 por Lais Cabral ()).

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, 05/11/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:11h.

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
EEQD 58319 KUR



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

KMO-