



CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

~~CNM:093344.2.0262228-98~~

262228

-98
DATA

29/04/2021

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHNZ-8GQLH-HMLY6-PAC8D>

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,003571429 que corresponderá ao Apartamento 201 do Bloco 08 do Prédio a ser construído sob o nº250 da Rua Projetada A, do Empreendimento denominado " Condomínio Residencial Villaggio Verona", a ser construído no terreno designado por LOTE 2 DO PAL 49184, de 2ª Categoria, com área total a ser construída de 13.756,83m², na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 46,28m de frente para a Rua Projetada A do PAA 12.246, mais 14,80m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 19 do PAA 12.246, por onde mede 218,35m, mais 4,63m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 30 do PAA 12.246, por onde mede 21,72m; 45,36m de fundo confrontando com Lote 1 do mesmo PAL 49184; 207,67m à direita confrontando com Lote 1 do PAL 49184; tendo o referido imóvel **Área Privativa real** de 44,22m²; **Área de Uso Comum** de 15,5749m²; **Área Total Real** de 59,7949m²; **Possuindo o empreendimento 186 Vagas de garagem descobertas, sendo 9 adaptadas para PNE com numeração seguida de 01 a 186. A cada um dos apartamentos corresponderá o direito de uso de qualquer vaga de garagem, por ordem de chegada ao condomínio, sem direito de preferência exceto aos portadores de necessidades especiais que terão 9 vagas à sua disposição, também por ordem de chegada ao condomínio e bicicletário com 52 vagas.**

CADASTRO: Inscrição nº3390104-2 (M.P), CL sob o nº47789-3.

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº03.633.447/0001-96. Adquirido o terreno por compra a TECA EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA e ATEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, conforme escritura de 16/05/2018, do 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº3506, fls.053/054 e Ofício confirmatório, registrada sob o R-7 da matrícula 233811 em 03/07/2018, também servindo para registro escritura declaratória do 12º Ofício de Notas desta cidade, Lº3516, fls.04, ato 02, de 19/06/2018, averbada sob o AV-8 da citada matrícula em 03/07/2018, desmembramento averbado sob o AV-9 da citada matrícula em 17/10/2018, memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 258493 em 06/11/2018 e retificação de memorial averbado sob o AV-110 da matrícula 258493 em 13/01/2021.

AV - 1 - M - 262228 - 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 dependente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.

Rio de Janeiro, RJ, 29/04/2021. O OFICIAL. *Ana Paula da Silva*

AV - 2 - M - 262228 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 258493 em 15/10/2018 que: Consta averbado sob o AV-1

Continua no verso...

Valide aqui
este documento

da matrícula 233811 em 26/02/2014 que: 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 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, 29/04/2021. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizada

AV - 3 - M - 262228 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-3 da matrícula 258493, em 06/11/2018 que: Pelo Requerimento de 11/09/2018, CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA já qualificada submeteu-se 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. Rio de Janeiro, RJ, 29/04/2021. O OFICIAL.

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizada



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0262228-98

262228

29/04/2021

fls. 2
Cont. das fls. V.

AV - 4 - M - 262228 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-4 em 06/11/2018 e retificado no AV-5, em 15/03/2019 da matrícula 258493, que: De acordo com Requerimento de 11/09/2018, capeando declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 03/09/2018, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida3 - PMCMV3, instituído pela Lei 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 29/04/2021. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizada

AV - 5 - M - 262228 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-27 da matrícula 258493, em 10/12/2019 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 13/09/2019, CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA já qualificada, deu em hipoteca a fração do terreno objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de R\$12.835.800,56; Valor da Garantia Hipotecária de R\$23.840.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros nominal de 8.0000%; Taxa de Juros Efetiva de 8.3000%; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 29/04/2021. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizada

AV - 6 - M - 262228 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 25/02/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº700015 de 21/04/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 35101 USF). Rio de Janeiro, RJ, 04/05/2021. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizada

R - 7 - M - 262228 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 25/02/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **CASSIA DA SILVA JESUS**, brasileira, cabeleireira, barbeira, manicure, pedicure, maquiladora, esteticista e massagista, solteira, identidade nº212310361, expedida pelo SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 117.652.127-66, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$154.000,00 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$8.116,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2385013. (Prenotação nº700015, em 21/04/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHN2Z-8GQLH-HMLY6-PAC8D>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0262228-98

35102 OJX). Rio de Janeiro, RJ, 04/05/2021. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

R - 8 - M - 262228 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 25/02/2021, a adquirente 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\$116.324,17, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/03/2021, no valor de R\$648,33, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº700015, de 21/04/2021) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTB 35103 DRC)**. Rio de Janeiro, RJ, 04/05/2021. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 9 - M - 262228 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 13/06/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0533/2021, de 25/11/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/200151/2015, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" **concedido em 25/11/2021**. 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 nº709596 de 21/06/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 67847 BOU)**. Rio de Janeiro, RJ, 30/06/2022. O OFICIAL

Marcelo B. Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrivente Autorizado

AV - 10 - M - 262228 - CANCELAMENTO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante. Porém, após o envio das notificações, ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor através do **ofício nº431173/2023 de 28/02/2024**, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento. **Prenotação nº721632 de 22/11/2023**. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 00772 MOY. Ato concluído aos 07/03/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 11 - M - 262228 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº529725/2024, de 25/10/2024, promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado (a) o(a) devedor(a) **CASSIA DA SILVA JESUS**, já qualificada, 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 nº733191 de 04/11/2024**. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUB 54422 FKH. Ato concluído aos 08/04/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHN2Z-8GQLH-HMLY6-PAC8D>



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0262228-98

MATRICULA

DATA

262228

29/04/2021

AV - 12 - M - 262228 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 02/06/2025, 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 nº00.360.305/0001-04**, 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 nº2823739. Prenotação nº**740109** de 09/06/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 33232 KHS. Ato concluído aos 09/07/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

AV - 13 - M - 262228 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: 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**740109** de 09/06/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 33233 FWA. Ato concluído aos 09/07/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

CERTIFICA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHN2Z-8GQLH-HMLY6-PAC8D>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da
ma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou
sponsibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados
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, 10/07/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:33h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 108,60	R\$ 2,17	R\$ 21,72	R\$ 5,43	R\$ 5,43	R\$ 6,51	R\$ 5,83	R\$ 2,87	R\$ 158,56

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

EEVA 33234 PLN



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

EFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHN2Z-8GQLH-HMLY6-PAC8D>