



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0263520-05 DATA

263520

25/10/2021

CNM: 093344.2.0263520-05

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,003571428 que corresponderá ao Apartamento 204 do Bloco 06 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.x.x.x.x.x.x

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 e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 258493 em 06/11/2018, retificação de memorial de incorporação averbado sob o AV-110 da matrícula 258493 em 13/01/2021x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

AV - 1 - M - 263520 - 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, 25/10/2021. O OFICIAL

Assessor da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escritor Autorizado

AV - 2 - M - 263520 - 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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXHYW-5FH7-SVGXC-XYQKL>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXHYW-5FHF7-SVGXC-XYQKL>

CNM: 093344.2.0263520-05

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 assume 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, 25/10/2021. O OFICIAL

Luís Carlos da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 3 - M - 263520 - 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, 25/10/2021. O OFICIAL

Luís Carlos da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

Segue às fls 2

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



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM 09334-4-2-0263520-05 DATA
263520 25/10/2021

fls. 2
Cont. das fls. V.

AV - 4 - M - 263520 - 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, 25/10/2021. O OFICIAL

Leandro da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 5 - M - 263520 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-27 da matrícula 258493, em 26/05/2020 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 17/01/2020, 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, 25/10/2021. O OFICIAL

Leandro da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 6 - M - 263520 - 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 30/08/2021, que hoje se arquivava. **(Prenotação nº704754 de 19/10/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 32382 SGN)**. Rio de Janeiro, RJ, 03/11/2021. O OFICIAL

Leandro da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

R - 7 - M - 263520 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 30/08/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **GEOVANNA DA CONCEIÇÃO FARIA MASCARENHAS**, brasileira, servidor público municipal, solteira, identidade nº350161204, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº195.918.087-80, 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\$15.797,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2426603. **(Prenotação nº704754, em 19/10/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 32383 PPJ)**. Rio de Janeiro, RJ, 03/11/2021. O OFICIAL

Leandro da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

Continuação verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXHYW-5FHF7-SVGXC-XYQKL>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXHYW-5FHF7-SVGXC-XYQKL>

CNM: 093344.2.0263520-05

R - 8 - M - 263520 - ALIENACAO FIDUCIARIA: Pelo instrumento particular datado de 30/08/2021, 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 nº00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$95.340,54, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 05/10/2021, no valor de R\$557,93, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6407%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº704754, de 19/10/2021**) (**Selo de fiscalização Eletrônica nºEDTZ 32384 IEA**). Rio de Janeiro, RJ, 03/11/2021. O OFICIAL  Matrícula: 94/10046
Escritor Autorizado

AV - 9 - M - 263520 - 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 67973 AHX**). Rio de Janeiro, RJ, 30/06/2022. O OFICIAL  Matrícula: 94/12234
Escritor Autorizado

AV - 10 - M - 263520 - INTIMAÇÃO VIA EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº440912/2023 de 19/12/2023, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital da devedora fiduciante **GEOVANNA DA CONCEIÇÃO FARIA MASCARENHAS**, CPF/MF sob o nº195.918.087-80, Publicados em 19/03/2024, 20/03/2024 e 21/03/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº722824 de 26/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 65981 YIT. Ato concluído aos 17/06/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 11 - M - 263520 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº587603/2025 de 19/05/2025, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante **GEOVANNA DA CONCEIÇÃO FARIA MASCARENHAS**, brasileira, CPF/MF sob o nº 195.918.087-80, Publicados em 18/07/2025, 21/07/2025 e 22/07/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº739158 de 12/05/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 49106 NTG. Ato concluído aos 25/08/2025 por Diego Mattos (94/14146).

CONTINUA NA FOLHA 3



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093344.2.0263520-05

NÚMERO
263.520

FICHA
03

AV - 12 - M - 263520 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 17/11/2025, 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 nº 00.360.305/0001-04,** 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 nº2722526 em 23/08/2024.

Prenotação nº745141 de 27/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 91152 RHQ. Ato concluído aos 17/03/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 13 - M - 263520 - 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 nº745141 de 27/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 91153 YWB. Ato concluído aos 17/03/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, RJ, 20/03/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:01h.

Emolumentos.....	R\$108,60
Fundgrat.....	R\$2,17
Lei 3217.....	R\$21,72
Fundperj.....	R\$5,43
Funperj.....	R\$5,43
Funarpen.....	R\$6,51
Selo Eletrônico.....	R\$2,87
Funpgalerj.....	R\$0,00
Funpgt.....	R\$0,00
Fundac.....	R\$0,00
ISS.....	R\$5,83
Total.....	R\$158,56

Poder Judiciário - TJRJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYT 91154 QRH



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/TXHYW-5FHF7-SVGXC-XYQKL>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

