



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

CNM 003344.2.0238524-13 DATA

238524

26/08/2014

4AJ-205895-263/1
11/1968

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração "Ideal" de 0,00500 que corresponderá ao apartamento 402 do Bloco 02 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 - 238524 - 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 *Katia Regina Diniz*
Responsável pelo Expediente
Data: 04/11/2014

AV - 2 - M - 238524 - 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

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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 265,00m, 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.*****

O OFICIAL

Responsável pelo Expediente
Matr. 941530

AV. - 3 - M. - 238524 - 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 4691/64, combinado com o artigo 694 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, 3º Protesto-MG. Constam ainda diversas distribuições contra a mesma CONSTRUTORA, conforme certidões expedidas pelos Cartórios do 1º, 2º, 3º, 4º e 7º Distribuidores da Comarca do Rio de Janeiro. De acordo com certidão expedida pela Secretária 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

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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.*****

O OFICIAL *[Assinatura]*
Substituta

AV - 4 - M - 238524 - 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.*****

O OFICIAL *[Assinatura]*
Substituta

AV - 5 - M - 238524 - 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 27896 OVR). Rio de Janeiro, RJ, 21/12/2015. O OFICIAL *[Assinatura]*
Substituta

AV - 6 - M - 238524 - 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 28096 PSL). Rio de Janeiro, RJ, 21/12/2015. O OFICIAL *[Assinatura]*
Substituta

Continua no verso... Mat: 9417810

AV - 7 - M - 238524 - 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 nº661283 de 14/09/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECEB 85909 FCI).** Rio de Janeiro, RJ, 20/09/2017. O OFICIAL

R - 8 - M - 238524 - 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 nº00.360.305/0001-04, tendo como FIADORES: PRMV PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº25.251.274/0001-84 e RPMV PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº26.033.361/0001-28, 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 nº661665 de 29/09/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECGE 51.769 BUH).** Rio de Janeiro, RJ, 05/10/2017. O OFICIAL

AV - 9 - M - 238524 - 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 nº661662 de 29/09/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECID 85066 USC).** Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2017. O OFICIAL

AV - 10 - M - 238524 - ENQUADRAMENTO: Pelo Requerimento de 02/01/2018 e Ofício nº004/2018/SR RJ, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF de 04/01/2018, hoje arquivado, verifica-se que o Empreendimento

Segue às fls.2

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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 UHPCMV: 200; 2) O valor médio de venda das unidades é de R\$144.000,00. **(Prenotação nº 663880 de 12/12/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECIW 50939 GWN).** Rio de Janeiro, RJ, 17/01/2018. O OFICIAL

Melanie M. C. Siqueira
Oficial Substituta de Registro de Imóveis
4.ª RGIRJ - Mat.: 94/19468

AV - 11 - M - 238524 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Fica cancelada a hipoteca objeto do R-8 da presente matrícula, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 22/05/2018, que hoje se arquiva. **(Prenotação nº 670657 de 03/07/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECPV 41078 OSU).** Rio de Janeiro, RJ, 27/07/2018. O OFICIAL.

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

R - 12 - M - 238524 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 22/05/2018, CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ANA BEATRIZ BRAGA DA SILVA CASTELO GUILHERME**, enfermeira e nutricionista, identidade nº 254796824, do SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 134.095.697-74 e seu marido **ALEX LOPES GUILHERME**, operador de máquina, identidade nº 254874548, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 134.227.647-71, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão parcial de bens, residentes 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\$13.533,68, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$2.585,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2189954. **(Prenotação nº 670657, em 03/07/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECPV 41079 ZSM).** Rio de Janeiro, RJ, 27/07/2018. O OFICIAL.

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

AV - 13 - M - 238524 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 22/05/2018, objeto do R-12, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite aos compradores **ANA BEATRIZ BRAGA DA SILVA CASTELO GUILHERME** e seu marido **ALEX LOPES GUILHERME**, já qualificados, negociarem 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 nº 670657 de**

Continua no verso...

03/07/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECPV 41080 NLG). Rio de Janeiro, RJ, 27/07/2018. O OFICIAL

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

R - 14 - M - 238524 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 22/05/2018, os adquirentes do R-12, deram 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, 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 22/06/2018, no valor de R\$748,30, à taxa nominal de 6,5000%a.a., efetiva de 6,6971%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº670657, de 03/07/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECPV 41081 ADR). Rio de Janeiro, RJ, 27/07/2018. O OFICIAL.

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

AV - 15 - M - 238524 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 29/06/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 80/0018/2019, de 28/06/2019, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/001844/2012, 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 nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. (Prenotação nº681717 de 11/07/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDBZ 76616 HCH). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019. O OFICIAL

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

AV - 16 - M - 238524 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2498, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº681718 de 11/07/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDBZ 76818 RSO). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019. O OFICIAL

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

AV - 17 - M - 238524 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº483316/2024, de 27/05/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **ANA BEATRIZ BRAGA DA SILVA CASTELO GUILHERME**, CPF/MF sob o nº 134.095.697-74, e seu marido **ALEX LOPES GUILHERME**, CPF/MF sob o nº 134.227.647-71, 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 nº727850 de 04/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 73469 JFZ. Ato concluído aos 31/07/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 18 - M - 238524 - 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 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 nº2727235.

Prenotação nº731736 de 18/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQD 58314 FQJ. Ato concluído aos 01/11/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 19 - M - 238524 - 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 nº731736 de 18/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQD 58315 FAQ. Ato concluído aos 01/11/2024 por Diego Mattos (94/14146).

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 15:08h.

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 58316 VVF



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

KMO-