



CNS 09334-4
Livre nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260541-18
MATRÍCULA DAT

260541

26/10/2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,003571429 que corresponderá ao Apartamento 501 do Bloco 12 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/ME 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.

AV - 1 - M - 260541 - 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, 26/10/2020. O OFICIAL.

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11704

AV - 2 - M - 260541 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 258493 em 15/10/2018 que: Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 233811 em 26/02/2014 que: Consta averbado em 26.02.2014

Continua no verso...

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ces

Esse documento foi assinado digitalmente por FELLIPE EDUARDO AFFONSO MARCOS DA SILVA - 26/10/2024 17:58

sob o AV-10 e AV-11 das matrícula 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, 26/10/2020. O OFICIAL.

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 3 - M - 260541 - 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, 26/10/2020. O OFICIAL.

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 4 - M - 260541 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-4 em

Segue às fls.2

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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, 26/10/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escritor Autorizado

AV - 5 - M - 260541 - 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 nº 00.360.305/0001-04, 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, 26/10/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escritor Autorizado

AV - 6 - M - 260541 - 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 30/07/2020, que hoje se arquiva. (Prenotação nº 695725 de 15/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDMV 72271 RCS). Rio de Janeiro, RJ, 28/10/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escritor Autorizado

R - 7 - M - 260541 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 30/07/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **DANIEL ROSA SANTOS**, supervisor inspetor e agente de compras e vendas, identidade nº MG20001873, expedida pelo PC/MG, CPF/MF sob o nº 130.151.586-86 e sua mulher **DEBORA BATISTA DOS SANTOS**, identidade nº 29.180.759-2, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 163.491.707-33, brasileiros, casados pelo 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\$5.024,45, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$18.593,00). Isento de

Continua no verso...

imposto de transmissão, conforme guia nº2338662. (Prenotação nº695725, em 15/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDMV 72272 PRN). Rio de Janeiro, RJ, 28/10/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11784
Escrivente Autorizado

AV - 8 - M - 260541 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 30/07/2020, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite aos compradores **DANIEL ROSA SANTOS e sua mulher DEBORA BATISTA DOS SANTOS** 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 nº695725 de 15/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDMV 72273 HMJ). Rio de Janeiro, RJ, 28/10/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11784
Escrivente Autorizado

R - 9 - M - 260541 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 30/07/2020, os adquirentes deram 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\$101.212,44, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 11/08/2020, no valor de R\$531,67, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº695725, de 15/10/2020) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDMV 72274 GTW). Rio de Janeiro, RJ, 28/10/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11784
Escrivente Autorizado

AV - 10 - M - 260541 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Pelo requerimento de 26/11/2020, capeando documentação comprobatória hoje arquivados, pelos quais verifica-se que fica alterado o memorial de incorporação citado na aquisição do imóvel desta matrícula objeto da matrícula 258493, R-2, registrado em 06/11/2018, para constar a modificação de minuta da convenção de condomínio arquivada no citado memorial, permanecendo inalteradas as demais informações. (Prenotação nº697074 de 09/12/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDPO 44637 HJS). Rio de Janeiro, RJ, 13/01/2021. O OFICIAL

João S. R. de Oliveira Costa

AV - 11 - M - 260541 - 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 67815 DYV). Rio de Janeiro, RJ, 30/06/2022. O OFICIAL

Marcelo de Aguiar Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrivente Autorizado

Segue às fls.2

AV - 12 - M - 260541 - INTIMAÇÃO POR 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 nº441512/2023 de 21/12/2023, 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 do devedor fiduciante DANIEL ROSA SANTOS, CPF/MF sob o nº 130.151.586-86, , e sua esposa DEBORA BATISTA DOS SANTOS, CPF/MF sob o nº 163.491.707-33, Publicados em 18/03/2024, 19/03/2024 e 20/03/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº723005 de 26/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 64946 MYX. Ato concluído aos 14/06/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 13 - M - 260541 - 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 nº2722443, em 23/08/2024.
Prenotação nº731488 de 10/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 89785 REK. Ato concluído aos 10/10/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 14 - M - 260541 - 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 nº731488 de 10/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 89786 WDW. Ato concluído aos 10/10/2024 por Diego Mattos (94/14146).

CERTIFICA...

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, 15/10/2024. Apresente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:29h.

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 89787 FGQ



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

KMO-