



Valide aqui
este documento

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

CNM-093344.2.0238232.15

MATRÍCULA
238232

DATA
14/08/2014

4AJ-205639-253/1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 0,00500 que corresponderá ao Apartamento 202 do Bloco 01, do prédio a ser construído sob o nº2026 da Avenida Padre Guilherme Decaminada, empreendimento que será denominado "CONDOMÍNIO VILLAGGIO VENTURA" e seu respectivo terreno designado por lote 05 da Quadra A do PAL 48109, na Freguesia de Santa Cruz, medindo no todo 38,62m de frente, mais 12,53m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m, concordando com o alinhamento da rua Projetada 19, por onde mede 153,82m, mais 4,71m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, mais 36,68m, mais 4,79m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da rua Projetada 30, por onde mede 29,34m; 357,48m do lado esquerdo em 10 segmentos de respectivamente, 50,60m, 29,30m, 14,15m, 52,31m, 43,39m, 9,41m em curva subordinada a um raio interno de 13,00m, mais 67,17m, 21,15m, todos confrontando com o lote 04, mais 50,00m e 20,00m, ambos confrontando com a praça 1, tendo o referido imóvel: área privativa real de 43,47m² e área privativa real total de 43,47m². Possuindo o empreendimento 134 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/ME sob o nº03.633.447/0001-96. Adquirido o terreno por compra de 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 233807, em 24/07/2014 e o memorial de incorporação registrado em 14/08/2014 sob o R-3 da citada matrícula.....

AV - 1 - M - 238232 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do 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, 14/08/2014.....

O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Mat. 941459

AV - 2 - M - 238232 - 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

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8SJ3-JG78B-SCDZF-S9V55>

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/K8SJ3-JG78B-SCDZF-S9V55>

ASSINADOR WEB

CNM: 093344.2.0238232-15

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/CGPI5, 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 a 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 e 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, 14/08/2014.

O OFICIAL:

Responsável pelo Expediente

AV - 3 - M - 238232 - CONSIGNAÇÃO. Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 233.807, em 14/08/2014 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-4 da matrícula 4350 e do qual a unidade desta matrícula faz parte, fica consignado que: I-- Constam em nome de CONSTRUTORA NOVOLAR S/A inscrição na dívida ativa do Município do Rio de Janeiro, com execução fiscal em andamento, nos termos da Certidão positiva expedida pela Procuradoria Geral deste Município e ainda distribuições na certidão da Justiça Federal/RJ, apontando diversas execuções fiscais em andamento contra a mesma contribuinte, tendo como autora a Fazenda Nacional/INSS. Constam diversas ações cíveis no Tribunal de Justiça de MG, Constam ainda apontamentos de Protestos do Cartório Distribuidor MG, 1º, 2º, 3º e 4º Protesto-MG, Justiça Federal/MG, 1º ao 4º e 7º Distribuidores/RJ, Rio de Janeiro, RJ, 14/08/2014.

O OFICIAL:

Katia Regina Diniz

Responsável

onr

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



Valide aqui
este documento

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

CNM:093344.2.0238232-15

MATRICULA

DATA

238232

14/08/2014

fls. 2

Cont. das fls. V.

AV - 4 - M - 238232 - AFETAÇÃO: Pelo requerimento de 10/09/2015, CONSTRUTORA NOVOLAR SA, 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 nº 635070 de 14/08/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBEA 63136 KPR).** Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2015. O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 94/1538

R - 5 - M - 238232 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Mútuo para construção de empreendimento imobiliário de 15/09/2015, a proprietária, já qualificada, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o financiamento no valor de R\$11.251.105,93, tendo como prazo para pagamento de: Construção/legalização - 22 meses e Amortização - 24 meses, Sistema de Amortização Sac, à taxa de juros nominal de 8,0000%a.a. e efetiva de 8,3001%a.a., forma de pagamento e demais condições constantes do título. **(Prenotação nº 639987 de 10/12/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBHG 27988 NAZ).** Rio de Janeiro, RJ, 22/12/2015. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Matr. 94/7810

AV - 6 - M - 238232 - RAZÃO SOCIAL: Pelo requerimento de 08/03/2017, capeando documentação comprobatória hoje arquivados, verifica-se que CONSTRUTORA NOVOLAR S/A mudou sua razão social para **CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA.** **(Prenotação nº 654621 de 15/03/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBYR 39091 WKL).** Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Matr. 94/7810

AV - 7 - M - 238232 - ENQUADRAMENTO: Pelo Requerimento de 08/03/2017 e conforme declaração de enquadramento de 24/02/2017, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, hoje arquivado, verifica-se que o Empreendimento do Memorial de Incorporação objeto do ato precedente é exclusivamente residencial, tendo sido construído com recursos do

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8SJ3-JG78B-SCDZF-S9V55>

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:093344.2.0238232-15

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: Modalidade: 3 a 10 Salários Mínimos; Valor médio das Unidades: R\$160.000,00; Valor Global das Vendas: R\$32.000.000,00; Custo Total para execução da Obra: R\$20.460.499,69; Custo do Terreno: R\$2.000.000,00; Custo Total do Empreendimento: R\$22.460.499,69; (*0 Conforme decreto nº37.222/2013, define-se como custo total do empreendimento a soma do custo total para execução da obra, mais o custo do terreno onde se localiza o empreendimento, não sendo computado o valor destinado à comercialização, bem como, o custo decorrente de urbanização de logradouro público existente em que seja necessária a complementação da infraestrutura (Prenotação nº654620 de 15/03/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBYR 38946 MRK). Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL

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

AV - 8 - M - 238232 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Pelo requerimento de 18/09/2017, capeando documentação comprobatória hoje arquivados, verifica-se que fica retificado o memorial incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 233807, em 24/07/2014 citado na aquisição desta matrícula e que deu origem a abertura da mesma, para constar corretamente as seguintes alterações: Custo Global de Construção: R\$16.124.378,89; Custo de cada unidade autônoma do memorial de incorporação: R\$80.621,89 e conforme os quadros VI, VII e VIII foram substituídos alguns equipamentos e acabamentos, apresentando o que foi registrado anteriormente e o que foi alterado conforme quadro comparativo hoje arquivado, permanecendo inalteradas as demais informações. (Prenotação nº663333 de 28/11/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECJS 15495 UXR). Rio de Janeiro, RJ, 02/02/2018. O OFICIAL

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

AV - 9 - M - 238232 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 13/12/2017, que hoje se arquivava. (Prenotação nº665820 de 21/02/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECLT 87201 NPX). Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2018. O OFICIAL

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

R - 10 - M - 238232 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 13/12/2017, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **EUNICE DA SILVA CHAVES**, brasileira, vendedora, solteira, maior, identidade nº 122850050, do SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 082.342.747-16, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$160.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$11.314,30, e recursos concedidos

Segue às fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8SJ3-JG78B-SCDZF-S9V55>



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL

CNM:093344.2.0238232-15

MATRICULA
238232

DATA
14/08/2014

fls. 3
Cont. das fls. V.

pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$7.130,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2161945. (Prenotação nº665820, em 21/02/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECLT 87202 CRU). Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2018. O OFICIAL.

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

AV - 11 - M - 238232 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 13/12/2017, objeto do R-10, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **EUNICE DA SILVA CHAVES** já qualificada, 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 nº665820 de 21/02/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECLT 87203 XFY). Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2018. O OFICIAL.

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

R - 12 - M - 238232 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 13/12/2017, a adquirente do R-10, 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\$114.689,90, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP-TABELA PRICE, vencendo-se a 1ª em 13/01/2018, no valor de R\$643,91, à taxa nominal de 5,0000%a.a., efetiva de 5,1163%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº665820, de 21/02/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECLT 87204 SVC). Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2018. O OFICIAL.

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

AV - 13 - M - 238232 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 08/05/2018, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº10/0013/2018, de 09/04/2018, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/001845/2012, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" **concedido em 09/04/2018**. 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 nº668497 de 14/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECLT 87341 JNC). Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O OFICIAL.

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

AV - 14 - M - 238232 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2491, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº668498 de 14/05/2018) (Selo de fiscalização

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8SJ3-JG78B-SCDZF-S9V55>

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: 093344.2.0238232-15

eletrônica nºECPV 35737 JWW).Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O
OFICIAL *Joana C.F. da Silveira Costa*
Substituta
Mat.: 9417840

AV - 15 - M - 238232 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº645226/2025, de 18/11/2025, promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **EUNICE DA SILVA CHAVES**, brasileira, solteira, CPF/MF sob o nº 082.342.747-16, residente nesta cidade, 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 nº**745031** de 25/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYL 53161 ABC. Ato concluído aos 29/01/2026 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 16 - M - 238232 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 17/03/2026, 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 nº2924519 em 11/03/2026.

Prenotação nº748514 de 24/03/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZH 68781 QVM. Ato concluído aos 07/04/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 17 - M - 238232 - 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 nº**748514** de 24/03/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZH 68782 KJF. Ato concluído aos 07/04/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8SJ3-JG78B-SCDZF-S9V55>



Valide aqui
este documento

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, 15/04/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:15h.

Emolumentos.....	R\$124,08	Poder Judiciário - TJERJ
Fundgrat.....	R\$2,48	Corregedoria Geral de Justiça
Lei 3217.....	R\$24,81	Selo de Fiscalização Eletrônico
Fundperj.....	R\$10,54	EEZH 68783 EQE
Funperj.....	R\$10,54	
Funarpen.....	R\$7,44	Consulte a validade do selo em:
Selo Eletrônico.....	R\$3,27	http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/
Funpgalerj.....	R\$1,24	EFS -
Funpgt.....	R\$1,24	
Fundac.....	R\$1,24	
ISS.....	R\$6,66	
Total.....	R\$193,54	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8SJ3-JG78B-SCDZF-S9V55>