



Valide aqui este documento

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

CNM:003344.2.0238290.35

MATRÍCULA
238290

DATA
14/08/2014

4AJ-205697-255/1

11/1968

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração ideal de 0,00500 que corresponderá ao Apartamento 104 do Bloco 04, 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/MF 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 - 238290 - 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
Matr. 044456

AV - 2 - M - 238290 - 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,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4VWLE-HHKCJ-YT5S7-XNWRQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

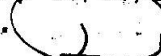





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4VWLE-HHKCJ-YT5S7-XNWRQ

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 de 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.  Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 614555

AV - 3 - M - 238290 - 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 pelo Expediente
Matr. 614555

AV - 4 - M - 238290 - AFETAÇÃO: Pelo requerimento de 10/09/2015, CONSTRUTORA NOVOLAR SA, submeteu a incorporação do

Segue às fls.1



Valide aqui este documento

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

CNM:093344.2.0238290-35

MATRICULA	DATA
238290	14/08/2014

fls. 2
Cont. das fls. V.

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 nº635070 de 14/08/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBEA 63194 SFY).** Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2015. O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 941558

R - 5 - M - 238290 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 22/12/2015, CONSTRUTORA NOVOLAR S/A já qualificada, deu dentre outros a fração ideal de terreno desta matrícula e o apartamento a ser nele construído em primeira e especial hipoteca transferível a terceiros à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de **R\$3.727.036,72; Valor da Garantia Hipotecária no valor de R\$6.400.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 24 meses; taxa de juros nominal de 8,0000% a.a. e efetiva de 8,3001%a.a.; Prazo Total de Amortização: 24 meses e demais condições constantes do título.** **(Prenotação nº644781 de 24/05/2016) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBQR 15801 RFN).** Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2016. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Matr. 9417810

AV - 6 - M - 238290 - 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 nº654621 de 15/03/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBYR 39123 ISQ).** Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Matr. 9417810

AV - 7 - M - 238290 - 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 Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e que está enquadrado no

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4VWLE-HHKCJ-YT5S7-XNWRQ>





Valide aqui este documento

CNM: 093344.2.0238290-35

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4VWLE-HHKCJ-YT5S7-XNWRQ>

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-38978 DDR). Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL

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

AV - 8 - M - 238290 - 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-15553-KSF). Rio de Janeiro, RJ, 02/02/2018. O OFICIAL

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

AV - 9 - M - 238290 - 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 nºECOD-87399-TEX). Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O OFICIAL

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

AV - 10 - M - 238290 - 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 eletrônica nºECPV-35795-BVD). Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O OFICIAL

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

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



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

CNM:09334420238290-35

MATRÍCULA
238290

DATA
14/08/2014

fls. 3
Cont. das fls. V.

AV - 11 - M - 238290 - 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 27/07/2018, que hoje se arquiva. (Prenotação nº 672949 de 23/08/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECRB 79673 PZO). Rio de Janeiro, RJ, 29/08/2018. O OFICIAL

Melanie M. C. Siqueira
Oficial Substituto de Registro de Imóveis - 4º RGJ/RJ

R - 12 - M - 238290 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 27/07/2018, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **ADRIANO STUTZ DOS SANTOS**, operador de guindaste, identidade nº 10180948-1, do IFP/RJ, CPF/MF sob o nº 033.260.887-52 e sua mulher **BARBARA SIQUEIRA VILAÇA STUTZ DOS SANTOS**, desempregada, identidade nº 105084826, do SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 041.430.617-16, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$160.000,00. (tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$50.619,52). Isento do Imposto de transmissão conforme guia nº 2205145. (Prenotação nº 672949, de 23/08/2018) (Selo de fiscalização eletrônica ECRB 79674 BKM). Rio de Janeiro, RJ, 29/08/2018. O OFICIAL.

Melanie M. C. Siqueira
Oficial Substituto de Registro de Imóveis - 4º RGJ/RJ

AV - 13 - M - 238290 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 27/07/2018, objeto do R-12, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite aos compradores **ADRIANO STUTZ DOS SANTOS e sua mulher BARBARA SIQUEIRA VILAÇA STUTZ 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 nº 672949 de 23/08/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECRB 79675 UTO). Rio de Janeiro, RJ, 29/08/2018. O OFICIAL

Melanie M. C. Siqueira
Oficial Substituto de Registro de Imóveis - 4º RGJ/RJ

R - 14 - M - 238290 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo contrato datado de 27/07/2018, os adquirentes do R-12, deram o imóvel desta matrícula 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\$102.614,67, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP-TABELA PRICE, vencendo-se a 1ª em 27/08/2018, no valor de R\$790,63, à taxa nominal de 7,6600%a.a., efetiva de 7,9347%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 672949, de 23/08/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nº ECRB 79676 WUB). Rio de Janeiro, RJ, 29/08/2018. O OFICIAL.

Melanie M. C. Siqueira
Oficial Substituto de Registro de Imóveis - 4º RGJ/RJ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4VWLE-HHKCJ-YT5S7-XNWRQ>



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

CNM: 093344.2.0238290-35

AV - 15 - M - 238290 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº557486/2025 de 15/01/2024, 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 ADRIANO STUTZ DOS SANTOS, CPF/MF sob o nº 033.260.887-52, , e sua esposa BARBARA SIQUEIRA VILAÇA STUTZ DOS SANTOS, CPF/MF sob o nº 041.430.617-16, Publicados em 29/04/2025, 30/04/2025 e 02/05/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº**735706** de 17/01/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 34545 KDH. Ato concluído aos 03/06/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 16 - M - 238290 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 18/08/2025, 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 nº2849321 em
Prenotação nº**742966** de 10/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 86031 LIA. Ato concluído aos 13/10/2025 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

AV - 17 - M - 238290 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNEGGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.
Prenotação nº**742966** de 10/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 86032 XFS. Ato concluído aos 13/10/2025 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

CERTIFICA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4VWLE-HHKCJ-YT5S7-XNWRQ>



Valide aqui
este documento

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, 15/10/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:06h.

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

EEXO 86033 YAL



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/4VWLE-HHKCJ-YT5S7-XNWRQ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

