



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

CNM: 093344.2.0259955-30

MATRÍCULA

DATA

259955

17/07/2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,003571428 que corresponderá ao Apartamento 102 do Bloco 03 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/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.

AV - 1 - M - 259955 - 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, 17/07/2020. O OFICIAL

João C. P. da Silveira Costa
Substituta

AV - 2 - M - 259955 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta 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...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/99UJD-46T94-8CSLE-783KD>

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/99UJD-46T94-8CSLE-783KD>

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 e 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, 17/07/2020. O OFICIAL

Joana L. R. da Silva Costa
Substituta
Mat. 9417810

AV - 3 - M - 259955 - 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, 17/07/2020. O OFICIAL

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

AV - 4 - M - 259955 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-4 em

Segue às fls 2



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

CNM: 093344.2.0259955-30

MATRICULA

DATA

259955

17/07/2020

fls. 2

Cont. das fls. V.

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, 17/07/2020. O OFICIAL

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

AV - 5 - M - 259955 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-7 da matrícula 258493, em 10/12/2019 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 13/09/2019, 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\$13.320.158,51; Valor da Garantia Hipotecária de R\$17.880.000,00; (incluído neste valor outras unidades) 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, 17/07/2020. O OFICIAL

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

AV - 6 - M - 259955 - 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 11/03/2020, que hoje se arquiva. (Prenotação nº692280 de 04/06/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºCEDLL 11349 AWF). Rio de Janeiro, RJ, 20/07/2020. O OFICIAL

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

R - 7 - M - 259955 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 11/03/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JOSÉ AUGUSTO SERAFIM MACHADO**, brasileiro, cozinheiro, divorciado, portador da CNH nº06568172785, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 084.880.787-14, residente 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\$9.510,04, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$22.154,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2316897. (Prenotação

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/99UJD-46T94-8CSLE-783KD>



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/99UJD-46T94-8CSLE-783KD>

CNM: 093344.2.0259955-30

n°692280, em 04/06/2020) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDLL 11350 PNM). Rio de Janeiro, RJ, 20/07/2020. O OFICIAL

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

AV - 8 - M - 259955 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 11/03/2020, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **JOSE AUGUSTO SERAFIM MACHADO** já qualificado, 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 n°692280 de 04/06/2020) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDLL 11351 PLC)**. Rio de Janeiro, RJ, 20/07/2020. O OFICIAL

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

R - 9 - M - 259955 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 11/03/2020, o adquirente do R-7, 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 n° 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$92.319,64, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 12/04/2020, no valor de R\$500,92, à taxa nominal de 4,5000%a.a. efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação n°692280, de 04/06/2020) (Selo de fiscalização Eletrônico n°EDLL 11352 SGV)**. Rio de Janeiro, RJ, 20/07/2020. O OFICIAL

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

AV - 10 - M - 259955 - 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 n°697074 de 09/12/2020) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDPO 44583 BUN)**. Rio de Janeiro, RJ, 13/01/2021. O OFICIAL

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

AV - 11 - M - 259955 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 13/06/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n° 25/0533/2021, de 25/11/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°02/200151/2015, 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 n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (**Prenotação n°709596 de 21/06/2022) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 67761 VLN)**. Rio de Janeiro, RJ, 30/06/2022. O OFICIAL

Marcelo Dutra Coelho
Mat.: 9413003
Escrivente Autorizado



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:09334-4-2-0259955-30 DATA

259955

17/07/2020

AV - 12 - M - 259955 - INTIMAÇÃO VIA EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, através do Ofício nº463604/2024 de 01/03/2024, 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 devedor fiduciante **JOSE AUGUSTO SERAFIM MACHADO, CPF/MF sob o nº084.880.787-14**, Publicados em 06/05/2024, 07/05/2024 e 08/05/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº**725339** de 05/03/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 72077 NAK. Ato concluído aos 17/06/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 13 - M - 259955 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº548467/2024 de 04/12/2024, 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 **JOSE AUGUSTO SERAFIM MACHADO, CPF/MF sob o nº 084.880.787-14**, 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**734704** de 11/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 34787 HRC. Ato concluído aos 03/06/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 14 - M - 259955 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 25/07/2025, 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 nº2841980 em 10/07/2025.
Prenotação nº**743384** de 25/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 86883 HTM. Ato concluído aos 20/10/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 15 - M - 259955 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNGCJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/99UJD-46T94-8CSLE-783KD>





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/99UJD-46T94-8CSLE-783KD>

CNM: 093344.2.0259955-30

Prenotação n° **743384** de 25/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica n° EEXO 86884 KQU. Ato concluído aos 20/10/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

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, 21/10/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:53h.

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 86885 JSU



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

EFS-