



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0264936-25

MATRÍCULA  
264936

DATA  
23/11/2022

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento 402 do Bloco 05 sob o nº250 da Rua Projetada A, do Empreendimento denominado ' Condomínio Residencial Villaggio Verona', e sua respectiva Fração de 0,003571428, terreno designado por LOTE 2 DO PAL 49184, de 2ª Categoria, com área total 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 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.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x**

**CADASTRO:** Inscrição nº3390104-2 (M.P), CL sob o nº47789-3.x.x.x.x.x.x

**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, o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 258493 em 06/11/2018 e construção averbada sob o AV-285 da matrícula 258493 em 30/06/2022 tendo sido o habite-se concedido em 25/11/2021.....

**AV - 1 - M - 264936 - 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 a sua conclusão.Rio de Janeiro, RJ, 23/11/2022. O OFICIAL

*Ulisses da Silva Geramus*  
Escrevente Autorizado  
Matrícula 9410046

**AV - 2 - M - 264936 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 258493 em 15/10/2018 que: Consta averbado sob o AV-1

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 39d7627b-4449-4efd-9d51-2a39510a0d1b

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FELLIPPE EDUARDO AFFONSO MARCOS DA SILVA - 27/09/2024 12:28

da matrícula 233811 em 26/02/2014 que: 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 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, 23/11/2022. O OFICIAL.

Ulisses da Silva Caetano  
 Escrevente Autorizado  
 Matrícula 94/10046

**AV - 3 - M - 264936 - 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, 23/11/2022. O OFICIAL

Ulisses da Silva Caetano  
 Escrevente Autorizado  
 Matrícula 94/10046

Segue às fls.2

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

Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

saec

**AV - 4 - M - 264936 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-4 em 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, 23/11/2022. O OFICIAL

Ulisses da Silva Caetano  
Escrivente Autorizado  
Matrícula 94/10046

**AV - 5 - M - 264936 - 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, 23/11/2022. O OFICIAL

Ulisses da Silva Caetano  
Escrivente Autorizado  
Matrícula 94/10046

**AV - 6 - M - 264936 - 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 14/09/2022, que hoje se arquivava. (Prenotação nº713315 de 18/11/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEEHN 22180 QSB). Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2022. O OFICIAL

Ulisses da Silva Caetano  
Escrivente Autorizado  
Matrícula 94/10046

**R - 7 - M - 264936 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 14/09/2022, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **MARCOS FELIPE DOS SANTOS LAJE**, brasileiro, administrador, solteiro, identidade nº301622247, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 174.867.337-81, residente em Teresópolis/RJ. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R\$159.000,00. Isento do Pagamento do Imposto de Transmissão, conforme guia 2512008. (**Prenotação nº713315, de 18/11/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica EEHN 22181 EMD**). Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2022. O OFICIAL.

Ulisses da Silva Caetano  
Escrivente Autorizado  
Matrícula 94/10046

Continua no verso...

**R - 8 - M - 264936 - ALIENACAO FIDUCIARIA:** Pelo contrato datado de 14/09/2022, o adquirente deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$109.241,63, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 10/10/2022, no valor de R\$571,18, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº713315, de 18/11/2022**) (**Selo de fiscalização Eletrônico nºEEHN 22182 UTK**). Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2022. O OFICIAL

Ulisses da Silva Caetano  
Escritor Autorizado  
Matrícula 94/10046

**AV - 9 - M - 264936 - 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 nº449103/2024 de 12/01/2024, 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 devedor fiduciante **MARCOS FELIPE DOS SANTOS LAJE, CPF/MF sob o nº174.867.337-81**, Publicados em 12/04/2024, 15/04/2024 e 16/04/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.  
Prenotação nº**723860** de 15/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 67904 GEQ. Ato concluído aos 05/07/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

**AV - 10 - M - 264936 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 26/08/2024, 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 nº2727905, em 26/08/2024.  
Prenotação nº**730914** de 29/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 85516 SPV. Ato concluído aos 13/09/2024 por Lais Cabral ().

**AV - 11 - M - 264936 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** 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**730914** de 29/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 85517 XWG. Ato concluído aos 13/09/2024 por Lais Cabral ().

**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, 16/09/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:46h.

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 85518 DWG**



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

KMO-

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec