Valide aqui
este documento

4AJ-205715-256/1
11/1968

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL **Fração ideal de 0,00500 que corresponderá ao Apartamento 102 do Bloco 05, 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 Projetada30, 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 - 238308 - 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. 94/1558

AV - 2 - M - 238308 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado em 26.02.2014 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,

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFKTM-Y6SAV-W37QD-ELHHF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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, 14/08/2014.....
O OFICIAL. Katia Regina Diniz Responsável pelo Expediente Mat. 04/1998

AV - 3 - M - 238308 - 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

AV - 4 - M - 238308 - AFETAÇÃO: Pelo requerimento de

Segue às fls.1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFKTM-Y6SAV-W37QD-ELHHF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 n°635070 de 14/08/2015)(Selo de fiscalização eletrônica n°**EBEA 63212 WQU).Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2015. O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente

R - 5 - M - 238308 - 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 n°00.360.305/0001-04, 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 n°644781 de 24/05/2016)(Selo de fiscalização eletrônica n°**EBQR 15819 FHK).Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2016. O OFICIAL

Ivana C. F. da Silveira Costa
Mat. 0417810

AV - 6 - M - 238308 - 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 n°654621 de 15/03/2017)(Selo de fiscalização eletrônica n°**EBYR 39137 CDH).Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL.

Ivana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat. 0417810

AV - 7 - M - 238308 - 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 construido com recursos do

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFKTM-Y6SAV-W37QD-ELHHF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e que está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituido 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 Minimos; 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 nº**EBYR 38992 HUE).Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL Jenia C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 9417810

AV - 8 - M - 238308 - 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 06/09/2017, que hoje se arquiva. (Prenotação nº661701 de 03/10/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECGE 52004 VWV). Rio de Janeiro, RJ, 09/10/2017. O OFICIAL

R - 9 - M - 238308 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 06/09/2017, a proprietária já qualificada,vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **FABRICIO ASSEM DE CASTRO**, brasileiro, motorista, solteiro, maior, identidade CNH nº05892774634, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 149.877.547-03, 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$2.195,70, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R$7.214,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2134762. (Prenotação nº661701, em 03/10/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nºECGE 52005 GEE). Rio de Janeiro, RJ, 09/10/2017. O OFICIAL Jenia C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 9417810

AV - 10 - M - 238308 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 06/09/2017, objeto do R-9, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **FABRICIO ASSEM DE CASTRO 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 nº661701 de 03/10/2017)(Selo de fiscalização eletrônica nºECGE 52006 JLU)**.Rio de Janeiro, RJ, 09/10/2017. O OFICIAL Jenia C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 9417810

R - 11 - M - 238308 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 06/09/2017, o adquirente do R-9, deu a fração do

Segue às fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFKTM-Y6SAV-W37QD-ELHHF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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$128.000,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP-TABELA PRICE, vencendo-se a 1ª em 06/10/2017, no valor de R$749,02, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6409%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº661701, de 03/10/2017)(Selo de fiscalização Eletrônico nºECGE 52007 YMK)** . Rio de Janeiro, RJ, 09/10/2017.O OFICIAL.

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

AV - 12 - M - 238308 - 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 nº**ECJS 15571 EAA).Rio de Janeiro, RJ, 02/02/2018. O OFICIAL

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

AV - 13 - M - 238308 - 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 87417 WKU).** Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018.O OFICIAL

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

AV - 14 - M - 238308 - 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 nº**ECPV 35813 PDU).Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O OFICIAL

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFKTM-Y6SAV-W37QD-ELHHF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

AV - 15 - M - 238308 - CANCELAMENTO DE PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante. Porém, após o envio das notificações, ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor através do **ofício n°485449/2024 de 08/07/2024**, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento.
Prenotação n°**727902** de 04/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica n°EEPH 73472 KKR. Ato concluído aos 31/07/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 16 - M - 238308 - INTIMAÇÃO:Pelo Requerimento de 02/04/2026 promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **FABRICIO ASSEM DE CASTRO, CPF/MF sob o n° 149.877.547-03,** 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 n°748897 de 07/04/2026. Selo de fiscalização eletrônica n°EEZS 03207 ERX. Ato concluído aos 11/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - - - - - -

AV - 17 - M - 238308 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 30/07/2026, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7°, 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, CNPJ/MF sob o n° 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 n°2983633 em 24/07/2026.
Prenotação n°752715 de 03/08/2026. Selo de fiscalização eletrônica n°EFAE 12117 NGS. Ato concluído aos 25/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - - - - - -

AV - 18 - M - 238308 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a

CONTINUA NA FOLHA 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFKTM-Y6SAV-W37QD-ELHHF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Prenotação nº**752715** de 03/08/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAE 12118 XLE. Ato concluído aos 25/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. -

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, 25/08/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:03h.

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**	**EFAE 12119 WBQ**
Funperj.....:**R$10,54**	
Funarpen.....:**R$7,44**	
Selo Eletrônico.....:**R$3,27**	
Funpgalerj.....:**R$1,24**	
Funpgt.....:**R$1,24**	
Fundac.....:**R$1,24**	Consulte a validade do selo em:
ISS.....:**R$6,66**	http://w w w 4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/
Total.....:**R$193,54**	MLC -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BFKTM-Y6SAV-W37QD-ELHHF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar