IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,003571429 que corresponderá ao Apartamento 503 do Bloco 14 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 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.x.x.x.x.x.x.x.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.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 e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 258493 em 06/11/2018.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

AV - 1 - M - 260146 - 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, 18/08/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat. 3417810

AV - 2 - M - 260146 - 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://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c1622968-e6b2-482c-814c-2142f12b493a

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 06/02/2025 12:23

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
.onr

da matrícula 233811 em 26/02/2014 que: 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 n°037/20136, datado de 19.12.2013, lavrado às fls.037/037V do Livro n°04 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão n°084.452, datada de 19.12.2013, verifica-se que de acordo com o processo n°02/002.003/2012 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 Munícipio 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 2° artigo 2°, da Lei Federal n°6.830, 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, 18/08/2020. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 3 - M - 260146 - 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, 18/08/2020. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

Segue às fls.2

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c1622968-e6b2-482c-814c-2142f12b493a

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 06/02/2025 12:23

AV - 4 - M - 260146 - 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, 18/08/2020. O OFICIAL. Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

AV - 5 - M - 260146 - 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 17/01/2020, 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, 18/08/2020. O OFICIAL. Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

AV - 6 - M - 260146 - 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 05/06/2020, que hoje se arquiva. (Prenotação nº694060 de 11/08/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 16111 KYI). Rio de Janeiro, RJ, 19/08/2020. O OFICIAL. Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

R - 7 - M - 260146 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 05/06/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ALZIRA FELIPE MOREIRA LEITE**, brasileira, vendedora, solteira, identidade nº254949985, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 149.751.417-79, 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$4.796,43, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R$35.440,00).

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c1622968-e6b2-482c-814c-2142f12b493a

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 06/02/2025 12:23

Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2327564.(Prenotação nº694060, em 11/08/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 16112 MUC). Rio de Janeiro, RJ, 19/08/2020. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 8 - M - 260146 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 05/06/2020, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **ALZIRA FELIPE MOREIRA LEITE** 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 nº694060 de 11/08/2020)(Selo de fiscalização eletrônica nºEDKQ 74124 WBT)**.Rio de Janeiro, RJ, 19/08/2020. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

R - 9 - M - 260146 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 05/06/2020, a 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 nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R$74.567,63, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 06/07/2020, no valor de R$394,61, à taxa nominal de 4.5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº694060, de 11/08/2020)(Selo de fiscalização Eletrônico nºEDKQ 74125 SXO)** . Rio de Janeiro, RJ, 19/08/2020.O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 10 - M - 260146 - 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 nº697074 de 09/12/2020)(Selo de fiscalização eletrônica nº**EDPO 44607 IVZ).Rio de Janeiro, RJ, 13/01/2021. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 11 - M - 260146 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 13/06/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0533/2021, de 25/11/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/200151/2015, 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 nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 **(Prenotação nº709596 de 21/06/2022)(Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 67785 WUI)**. Rio de Janeiro, RJ, 30/06/2022.O OFICIAL

Marcelo Bubani Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrevente Autorizado

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c1622968-e6b2-482c-814c-2142f12b493a

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 06/02/2025 12:23

AV - 12 - M - 260146 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasilia - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº490497/2024 de 12/06/2024, 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 **ALZIRA FELIPE MOREIRA LEITE, CPF/MF sob o nº 149.751.417-79**. Publicados em 10/09/2024, 11/09/2024 e 12/09/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº**728276** de 14/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 90010 KBN. Ato concluído aos 15/10/2024 por Lais Cabral ().

AV - 13 - M - 260146 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 02/01/2025, 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 Brasilia - 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 nº2761623.
Prenotação nº**735760** de 17/01/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 29883 MOA. Ato concluído aos 04/02/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 14 - M - 260146 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.
Prenotação nº**735760** de 17/01/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 29884 RUN. Ato concluído aos 04/02/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

CERTIFICA...

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c1622968-e6b2-482c-814c-2142f12b493a

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 06/02/2025 12:23

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 matricula 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, 05/02/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:43h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R$ 102,61	R$ 2,05	R$ 20,52	R$ 5,13	R$ 5,13	R$ 6,15	R$ 5,50	R$ 2,71	R$ 149,80

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEQJ 29885 BHJ

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

KMO-

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c1622968-e6b2-482c-814c-2142f12b493a

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 06/02/2025 12:23

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado