

IMÓVEL: Casa 20, apartamento 101, empreendimento denominado "Condomínio Victoria Reserva Residence Clube", a ser construído sob o nº1.859 pela Estrada da Posse, Santíssimo, na Freguesia de Campo Grande, com uma vaga de garagem coberta situada no pavimento térreo, área privativa: 135,705m²; área privativa construída: 98,265m², que corresponde à fração ideal de 0,012915 do terreno que mede no todo 45,00m de frente e fundos, por 568,00m à esquerda, onde confronta com terreno do Espólio de Julia Campos de Oliveira Ramos, e 570,00m à direita, confrontando com terreno também do Espólio de Julia Campos de Oliveira Ramos. O empreendimento possui ainda 21 vagas descobertas situadas no pavimento de passeio para uso indistinto de visitantes. -x-x

PROPRIETÁRIA: NOVO ENGENHO CONSTRUTORA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.517.833/0001-36. -x-
REGISTRO ANTERIOR: Adquirido em maior porção por compra feita a Preferencial Participações e Empreendimentos Ltda, conforme escritura de 25/08/2014, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Lº5624, fls.030/032, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-15 da matrícula 55.129, em 17/11/2014, averbada neste ofício, sob o AV-15 da matrícula 4935, em 07/04/2016, e o memorial de incorporação registrado no 4º R.I, sob o R-16 da citada matrícula, em 07/04/2015, averbado neste ofício, sob o AV-16 da citada matrícula, em 07/04/2016. Matrícula aberta aos 09/12/2016, por HSL.

AV - 1 - M - 11425 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: 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. Em 09/12/2016, por HSL.

AV - 2 - M - 11425 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-17, da matrícula 55.129, em 07/04/2015, e neste ofício sob o AV-17 da matrícula 4935, em 07/04/2016, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4591/64 combinado com art 654 da consolidação normativa, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do ato precedente, fica consignado que constam distribuições. Constam ainda distribuições de feitos ajuizados contra a Incorporadora, nos Cartórios do 3º e 4º distribuidores, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 09/12/2016, por HSL.

AV - 3 - M - 11425 - AFETAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-18, da matrícula 55.129, em 07/04/2015, e neste ofício, sob o AV-18 da matrícula 4935, em 07/04/2016, que pelo Requerimento de 01/10/2014, NOVO ENGENHO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, 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. Em 09/12/2016, por HSL.

AV - 4 - M - 11425 - HIPOTECA: Consta registrado neste ofício sob o R-20 da matrícula 4935, em 07/04/2016, que pelo instrumento particular de 17/12/2015, NOVO ENGENHO CONSTRUTORA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Avenida das Américas, nº8445, Sala 1405, Barra da Tijuca, nesta cidade, deu o imóvel desta matrícula em HIPOTECA ao BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida referente a abertura de crédito no valor máximo de R\$11.096.000,00, a ser paga em 36 meses, com vencimento da primeira parcela em 12/11/2017, juros, forma de pagamento, nas demais condições do título. Em 09/12/2016, por HSL.

AV - 5 - M - 11425 - ADITAMENTO: Prenotação nº 13849, aos 28/12/2016. Pelo instrumento particular de 27/11/2016, a proprietária e o **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificados, em comum acordo aditaram a hipoteca registrada sob o R-20 da matrícula 4935, e AV-4 desta matrícula para constar que valor máximo da abertura de crédito passa a ser de **R\$12.596.000,00**, a ser pago em 36 meses, com vencimento da dívida em 12/10/2017, juros, forma de pagamento, e demais condições constantes do título. Averbação concluída aos 11/01/2017, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 16470 KDR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 6 - M - 11425 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Prenotação nº 17325, aos 31/05/2017. Pelo requerimento de abril de 2017, fica rerratificado o memorial de incorporação objeto do AV-16 da matrícula 4935, para constar na modificação do projeto, as seguintes alterações no empreendimento: a) Na planta de situação: Ajuste de geometria da lixeira; Inserção das FNAS para implantação da rede de drenagem; Alteração da geometria da ETE, cisternas, caixa de retardo e reuso; Inserção de casteo d'água; Ajustes nas áreas de permeabilidade de acordo com o projeto executivo do empreendimento; Inserção dos medidores; Ajuste de níveis e rampas de acesso ao empreendimento; Acerto da conta de dimensionamento dos reservatórios de reuso e retardo; b) Na planta baixa no térreo: Ajuste de layout do apartamento zelador; Ajuste da geometria da lixeira; Alteração de geometria da ETE, cisternas, caixa de retardo e reuso; Inserção de castelo d'água; Ajuste nas áreas de permeabilidade de acordo com o projeto executivo do empreendimento; Inserção dos medidores; Inserção dos postes da via; Ajuste de níveis e rampas de acesso ao empreendimento; c) Planta baixa da casa bifamiliar: Ajuste no layout da área de serviço; Ajuste da locação do ar condicionado. d) Não houve alteração nas áreas privativas. e) Em virtude da exigência técnica para implantação da rede de drenagem do empreendimento, houve demarcação de FNAS, no fundo de 10 casas, a seguir descritas: **Casa 28, apartamentos 101 e 102:** Faixa FNA (Faixas Non Aedificandi) medindo 3,40m de largura em toda extensão da divisa dos fundos; **Casa 30, apartamentos 101 e 102:** Faixa FNA (Faixas Non Aedificandi) medindo 3,40m de largura em toda extensão da divisa dos fundos; **Casa 32, apartamentos 101 e 102:** Faixa FNA (Faixas Non Aedificandi) medindo 3,40m de largura em toda extensão da divisa dos fundos; **Casa 34, apartamentos 101 e 102:** Faixa FNA (Faixas Non Aedificandi) medindo 3,40m de largura em toda extensão da divisa dos fundos; **Casa 36, apartamentos 101 e 102:** Faixa FNA (Faixa Non Aedificandi) medindo 3,40m de largura em toda extensão da divisa dos fundos; **Casa 38, apartamentos 101 e 102:** Faixa FNA (Faixa Non Aedificandi) medindo 3,40m de largura em toda extensão da divisa dos fundos; **Casa 40, apartamento 101:** Faixa FNA (Faixas Non Aedificandi) na divisa dos fundos, medindo 3,40m de largura na extensão/segmento de 3,11m, e finalizando com a medida de 1,30m de largura na extensão/segmento de 2,44m. **Casa 40, apartamento 102:** Faixa FNA (Faixas Non Aedificandi) medindo 1,30m de largura em toda extensão da divisa dos fundos; **Casa 41, apartamentos 101 e 102:** Faixa FNA (Faixas Non Aedificandi) medindo 1,30m de largura em toda extensão da divisa dos fundos; **Casa 40, apartamentos 101 e 102:** Faixa FNA (Faixas Non Aedificandi) medindo 1,30m de largura em toda extensão da divisa dos fundos; **Casa 43, apartamentos 101 e 102:** Faixa FNA (Faixas Non Aedificandi) medindo 1,30m de largura em toda extensão da divisa dos fundos, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 10/08/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 33118 FEL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 7 - M - 11425 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 17322, aos 31/05/2017. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0257/2017, de 26/06/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 26/06/2017. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 10/08/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 33116 IMI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 8 - M - 11425 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-25 da matrícula 4935 em 10/08/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 10/08/2017, por HSL.

AV - 9 - M - 11425 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 17324, aos 31/05/2017. Foi registrada em 10/08/2017, no Registro Auxiliar sob o nº119, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 10/08/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 33195 PWL.

AV - 10 - M - 11425 - ADITAMENTO: Prenotação nº 21667, aos 22/11/2017. Pelo instrumento particular de 10/10/2017, a proprietária e o BANCO BRADESCO S/A, já qualificados, em comum acordo aditaram a hipoteca averbada sob o AV-4 e AV-5, desta matrícula para constar que na data de 10/10/2017 a dívida atinge a importância de **R\$8.212.362,18**, a alteração da data do vencimento da dívida de 12/10/2017 para **12/04/2018**, e alteração do vencimento da primeira prestação de 12/11/2017 para **12/05/2018**, juros, forma de pagamento, e demais condições constantes do título registrado sob o R-20 da matrícula 4935. Averbação concluída aos 06/03/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 90071 LEE.

R - 11 - M - 11425 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº21919, aos 28/11/2017. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 20/06/2017, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$435.000,00**, a **RICARDO JOSE MARTINS**, brasileiro, solteiro, empresário sócio, inscrito no RG sob o nº 05.641.858-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 719.029.537-20, residente e domiciliado na Rua Nicolau Barreto nº 614, AP 134 A, Vila Cordeiro, São Paulo/SP. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$190.904,39 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$244.095,61 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$435.000,00**, guia nº2146910. Registro concluído aos 12/03/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 90463 KXA.

AV - 12 - M - 11425 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº21919, aos 28/11/2017. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 20/06/2017, objeto do R-11, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 12/03/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 90464 XXX.

AV - 13 - M - 11425 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº21919, aos 28/11/2017. Face à concessão do habite-se para o empreendimento e ao registro objeto do R-11, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 12/03/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 90465 ICY.

R - 14 - M - 11425 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº21919, aos 28/11/2017. Pelo mesmo instrumento referido no R-11, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, ao **BANCO BRADESCO SA**, com sede na Vila Yara, S/N, Osasco/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, em garantia de dívida no valor de **R\$244.095,61**, a ser paga em 302 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 9,57% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 10,00% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$3.047,44, com vencimento para 10/08/2017. Origem dos Recursos: SFH. Valor para fins de leilão extrajudicial: R\$435.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 12/03/2018, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECKM 90466 AGD.

AV - 15 - M - 11425 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 42191, aos 30/10/2019. Pelo requerimento de 16/09/2019 formulados pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **RICARDO JOSE MARTINS**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que

MATRÍCULA

11425

FICHA

2-v

grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 13/08/2020, 14/08/2020 e 17/08/2020, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 06/10/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 71306 XPS.

AV - 16 - M - 11425 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 52798, aos 27/11/2020. Pelo requerimento de 06/11/2020, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, 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). Valor declarado do imóvel: **R\$435.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$435.000,00**, guia nº2351319. Averbação concluída aos 28/12/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 43860 KLN.