



4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ

CNM:003344.2.0238329-15  
MATRÍCULA: 238329 DATA: 14/08/2014

4AJ-205736-257/1  
11/1968

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Fração ideal de 0,00500 que corresponderá ao Apartamento 103 do Bloco 06, 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 - 238329 - 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

*Kátia Regina Diniz*  
Responsável pelo Expediente  
Matr. 94/1358

**AV - 2 - M - 238329 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** 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

Continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 66fb866a-ebcf-46c1-b775-71dc56b8a773

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por RICARDO ESPINOSA BRANDAO - 26/09/2023 09:46

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 UNICO: 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 de 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, 14/08/2014.

O OFICIAL.

*Regina Diniz*  
 Responsável pelo Expediente  
 Matr. 94/1538

**AV - 3 - M - 238329 - 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: 1- Constam em nome de CONSTRUTORA NOVO LAR 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 sob as seguintes distribuições na certidão da Justiça Federal/RJ, apontando diversas execuções fiscais em andamento contra a mesma contribuinte, tendo como autora a Fazenda Nacional/IMSSU. 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, 1ª ao 4ª e 5ª Distribuidores/RJ, RJ, 14/08/2014.

O OFICIAL: *Regina Diniz*  
 Responsável pelo Expediente  
 Matr. 94/1538

**AV - 4 - M - 238329 - AFETAÇÃO:** Pelo requerimento de

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 66fb8e6a-ebcf-46c1-b775-71dc56b8d773

4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ

CNM:093344.2.0238329-15

MATRICULA

DATA

238329

14/08/2014

fls. 2

Cont. das fls. V.

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 nº 635070 de 14/08/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBEA 63233 OXE). Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2015. O OFICIAL,

Katia Regina Diniz  
Responsável pelo Expediente  
Matr. 94/1539

**R - 5 - M - 238329 - 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 o imóvel desta matrícula em hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de R\$5.506.503,84; Valor da Garantia Hipotecária no valor de R\$9.600.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 24 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 644780 de 24/05/2016) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBPF 90319 VKY). Rio de Janeiro, RJ, 14/07/2016. O OFICIAL.

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

**AV - 6 - M - 238329 - 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 nº 654621 de 15/03/2017) (Selo de fiscalização eletrônica nº EBZR 39154 WNH). Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL.

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

**AV - 7 - M - 238329 - 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 construído com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e que está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei

Continua no verso...

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

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por RICARDO ESPINOSA BRANDAO - 26/09/2023 09:46

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 Mínimos; 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 nºEBYR 39009 DXS**). Rio de Janeiro, RJ, 17/04/2017. O OFICIAL

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

**AV - 8 - M - 238329 - 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 nºECJS 15591 HBI**). Rio de Janeiro, RJ, 02/02/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta

**AV - 9 - M - 238329 - 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 87437 UJR**). Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta

**AV - 10 - M - 238329 - 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 nºECPV 35833 IPG**). Rio de Janeiro, RJ, 12/07/2018. O OFICIAL

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

**AV - 11 - M - 238329 - 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 18/02/2019, que hoje se arquivou. (Prenotação nº679193 de 22/03/2019). (Selo de fiscalização eletrônica nºECXP 77719 GAI). Rio de Janeiro, RJ, 10/04/2019. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat: 9417810

**R - 12 - M - 238329 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 18/02/2019, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a 1) **DANTHON MELO SAMPAIO**, brasileiro, mecânico, solteiro, CPF/MF sob o nº 169.661.357-47, residente Rio de Janeiro/RJ e 2) **MARIANA DA ROCHA FERREIRINHA**, brasileira, estagiária, solteira, CPF/MF sob o nº 164.538.267-20, residente Rio de Janeiro/RJ. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$160.000,00. Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2239886. (Prenotação nº679193, em 22/03/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºECXP 77720 QNU). Rio de Janeiro, RJ, 10/04/2019. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat: 9417810

**R - 13 - M - 238329 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 18/02/2019, os adquirentes do R-12, deram o imóvel desta matrícula 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 PRICE, vencendo-se a 1ª em 18/03/2019, no valor de R\$873,84, à taxa nominal de 7,0000%a.a., efetiva de 7,2290%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº679193, de 22/03/2019) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECXP 77721 LTV). Rio de Janeiro, RJ, 10/04/2019. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat: 9417810

**AV - 14 - M - 238329 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício nº338030/2023, de 11/01/2023, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foram intimados os devedores 1) **DANTHON MELO SAMPAIO**, CPF/MF sob o nº 169.661.357-47; e 2) **MARIANA DA ROCHA FERREIRINHA**, CPF/MF sob o nº164.538.267-20, 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. (Prenotação nº714558 de 11/01/2023) (Selo de fiscalização eletrônica nºEEIN 92488 SUF). Rio de Janeiro, RJ, 20/03/2023. O OFICIAL Cláudia da Silva Caetano  
Escrivente Autorizado  
Matrícula 94/10046

**AV - 15 - M - 238329 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de

23/08/2023, 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 nº2604295, em 23/08/2023. Prenotação nº**719895** de 01/09/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEIN 96619 EWI. Ato concluído aos 22/09/2023 por Clinger Brasil, Mat. TJRJ 94/20454.

**AV - 16 - M - 238329 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** 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**719895** de 01/09/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEIW 07203 DYS. Ato concluído aos 22/09/2023 por Clinger Brasil, Mat. TJRJ 94/20454.

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](http://www.4rgirj.com.br). Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 26/09/2023. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 08:51h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 93,59	R\$ 1,87	R\$ 18,71	R\$ 4,67	R\$ 4,67	R\$ 3,74	R\$ 5,02	R\$ 2,48	R\$ 134,75

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEIW 07204 ZWZ**



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

HFS-