



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL

CNM: 093344.2.0256788-25

MATRÍCULA

256788

DATA

06/10/2017

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração de 0,0027085 que corresponderá ao Apartamento 104 do Bloco 08, do Prédio a ser construído sob o nº3100 pela Estrada Santa Eugênia, do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL SANTIAGO I", a ser construído no terreno designado por Lote 1 do PAL 48732, com Área Total Construída/Edificada de 19.185.45m²; Área Acrescida: 35,16m²; Área Reduzida: 960,15m²; Área Total Construída: 18.260,46m², na Freguesia de Santa Cruz, medindo, A referida gleba, delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice V1, assinalado em planta anexa como segue: Do vértice V1 segue até o vértice V2 no azimute de 216°35'38" e na extensão de 17,732 metros; Do Vértice V2 segue até o vértice V3 no azimute de 213°38'07" e na extensão de 18,930 metros; Do Vértice V3 segue até o vértice V4 no azimute de 207°48'09" e na extensão de 12,471 metros; Do vértice V4 segue até o vértice V5 no azimute de 202°23'39" e na extensão de 25,100 metros; Do Vértice V5 segue até o Vértice V6 no azimute de 201°39'13" e na extensão de 25,815 metros; Do Vértice V6 segue até o Vértice V7 no azimute de 285°18'26" e na extensão de 70,098 metros; Do Vértice V7 segue até o Vértice V8 no azimute de 285°18'25" e na extensão de 79,097 metros; Do Vértice V8 segue até o Vértice V9 no azimute de 015°17'47" e na extensão de 10,730 metros; Do Vértice V9 segue até o Vértice V10 no azimute de 015°17'47" e na extensão de 50,000 metros; Do vértice V10 segue até o Vértice V11 no azimute de 015°17'47" e na extensão de 52,000 metros; Do Vértice V11 segue até o Vértice V12 no azimute de 103°16'36" e na extensão de 137,733 metros; do Vértice V12 segue até o vértice V13 no azimute de 149°01'40" e na extensão de 21,439 metros; Finalmente do Vértice V13 segue até o Vértice V1 (início da descrição) no Azimute de 123°18'06" e na extensão de 17,994m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de: 17.963,490m²; Confrontações do Lote 1: Do Vértice V1 ao V6 limita-se por divisa confrontando com a Estrada de Santa Eugênia; Do Vértice V6 ao V7 limita-se por divisa confrontando com o lote de escola; Do Vértice V7 ao V8 limita-se por divisa confrontando com o lote 2; Do Vértice V8 ao V9 limita-se por muro confrontando com o lote 67; Do Vértice V9 ao V10 limita-se por muro confrontando com o lote 66; Do Vértice V10 ao V11 limita-se por muro confrontando com o lote 65; D do Vértice V11 ao V12 limita-se por muro confrontando com terreno indiviso; Do Vértice V12 ao V1 limita-se por divisa confrontando com terreno indiviso; **Tendo o referido imóvel Área Privativa Principal de 44,83m²; Área de Uso Comum de 7,188m²; Área Total Real de 52,018m²; Área Privativa Total de 44,83m².....**

PROPRIETÁRIA: PASSOS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, CNPJ/MF sob o nº26.240.903/0001-33. Adquirido o terreno por compra a VITOR HENRIQUE ROIZ MACHADO, conforme escritura

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8TW2T-XB5W9-CZEL2-PF4RZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0256788-25

de 29/10/2010, do 2º Ofício de Notas desta cidade, Lº4.502, fls. 08/09v, registrada sob o R-10 da matrícula 43499, em 24/01/2011 e R-10 da matrícula 15.407, em 24/01/2011, remanescente averbado sob o AV-13 e AV-22 das citadas matrículas, em 26/01/2016 e remembramento a desmembramento averbado sob o AV-15 e AV-24 das citadas matrículas em 26/01/2016, memorial de incorporação registrada sob o R-3 da matrícula 250143, em 06/10/2017.....

AV - 1 - M - 256788 - 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, 06/10/2017. O OFICIAL.

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

AV - 2 - M - 256788 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 250143 em 06/10/2017 que: De acordo com declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 04/09/2017, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009 - Faixa 1,5 se comprometendo ainda a não alienar qualquer das unidades por valor superior a esse declarado, por não se enquadrar no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida; Valor Médido das UH: R\$131.000,00.Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL.

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

AV - 3 - M - 256788 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-6 da matrícula 250143 em 06/10/2017 que: Pelo Requerimento de 04/09/2017, a proprietária, já qualificada, 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 gerado pela incorporadora.Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL.

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

R - 4 - M - 256788 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e outras avenças para construção de empreendimento imobiliário datado de 27/02/2018, a proprietária já qualificada, deu dentre outros os imóveis objeto do Memorial de Incorporação citado na aquisição desta matrícula em 1ª única e especial hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, tendo como FIADORES: PASSOS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrito no CNPJ/MF sob o nº26.240.903/0001-33 e CARLOS AUGUSTO RIQUE PINTO PASSOS, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, identidade CNH 01601589300 expedida pelo

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8TW2T-XB5W9-CZEL2-PF4RZ>



Valide aqui
este documento



**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**
COMARCA DA CAPITAL

CNM: 093344.2.0256788-25

MATRÍCULA

256788

DATA

06/10/2017

fls. 2

Cont. das fls. V.

DETRAN/MG, CPF sob o nº990.550.406-06, do pagamento do empréstimo e demais obrigações constantes no citado contrato, sendo valor da Garantia Hipotecária de R\$50.746.000,00 e o valor do Financiamento de R\$21.200.000,00; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses, Taxa de Juros Nominal de 8,0000%; Taxa de Juros Efetiva de 8,3000%; Sistema de Amortização: SAC; a liberação do crédito será feita, conforme o percentual da obra executada, as prestações serão compostas do principal, juros e mais a tarifa mensal de administração e cobrança que esteja vigente na tabela de tarifas de serviços do credor, sendo o saldo devedor atualizado pelos critérios fixados no citado contrato, forma de pagamento e demais condições constantes do título. **(Prenotação nº66612 de 15/03/2018)** **(Selo de fiscalização eletrônica nºECJS 16470 WVQ)**. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2018. O OFICIAL *Joana C. F. da Silva Costa*
Substituta
Mat: 9417810

AV - 5 - M - 256788 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-6, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 27/03/2018, que hoje se arquivava. **(Prenotação nº668279 de 08/05/2018)** **(Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 90732 KZZ)**. Rio de Janeiro, RJ, 14/05/2018. O OFICIAL *Joana C. F. da Silva Costa*
Substituta
Mat: 9417810

R - 6 - M - 256788 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 27/03/2018, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **IAGO SOUZA BOMFIM**, brasileiro, militar, solteiro, maior, identidade nº286291703, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº147.068.507-89, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$131.000,00 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$29.571,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2177919. **(Prenotação nº668279, em 08/05/2018)** **(Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 90733 KIX)**. Rio de Janeiro, RJ, 14/05/2018. O OFICIAL *Joana C. F. da Silva Costa*
Substituta
Mat: 9417810

R - 7 - M - 256788 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 27/03/2018, o adquirente do R-6, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$91.078,47, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 02/05/2018, no valor de R\$505,99, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a. e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº668279, de 08/05/2018)** **(Selo de fiscalização**

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8TW2T-XB5W9-CZEL2-PF4RZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0256788-25

Eletrônico nºECNB 90734 PWV). Rio de Janeiro, RJ, 14/05/2018.O
OFICIAL.

Joana C.F. da Silva Costa
Substituta

AV - 8 - M - 256788 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na
Ficha Auxiliar nº2492, a Convenção de condomínio do imóvel desta
matrícula. (Prenotação nº670801 de 05/07/2018) (Selo de fiscalização
eletrônica nºECRB 81232 ZRV). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2018. O
OFICIAL

Joana C.F. da Silva Costa
Substituta

AV - 9 - M - 256788 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 23/01/2019,
capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo
nº80/0001/2019, de 22/01/2019, hoje arquivados, verifica-se que de
acordo com o processo nº02/002296/2010, o imóvel da presente
matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se"
concedido em 22/01/2019. 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 nº678059 de 07/02/2019) (Selo de
fiscalização eletrônica nºECWP 27283 TOP). Rio de Janeiro, RJ,
15/02/2019. O OFICIAL

Joana C.F. da Silva Costa

AV - 10 - M - 256788 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor
Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df,
CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº572741/2025
de 12/03/2025, 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 IAGO SOUZA BOMFIM, CPF/MF sob o nº 147.068.507-89,
Publicados em 03/06/2025, 04/06/2025 e 05/06/2025, para purga da mora
objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora
no prazo legal.
Prenotação nº737754 de 19/03/2025. Selo de fiscalização eletrônica
nºEEVA 34523 QST. Ato concluído aos 17/07/2025 por Ulisses Caetano
(Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 11 - M - 256788 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento
de 28/08/2025, 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 Brasília - 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
nº2857656 em 18/08/2025.

Prenotação nº742963 de 10/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica
nºEEXO 86022 HEQ. Ato concluído aos 13/10/2025 por Roberta Oliveira
(94/24150).

AV - 12 - M - 256788 - 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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8TW2T-XB5W9-CZEL2-PF4RZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0256788-25

MATRÍCULA

256788

DATA

06/10/2017

Prenotação nº **742963** de 10/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXO 86023 KLV. Ato concluído aos 13/10/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

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, 15/10/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:02h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 108,60	R\$ 2,17	R\$ 21,72	R\$ 5,43	R\$ 5,43	R\$ 6,51	R\$ 5,83	R\$ 2,87	R\$ 158,56

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEXO 86024 RQK



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

EFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8TW2T-XB5W9-CZEL2-PF4RZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr