



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

CNM: 093344.2.0256885-25

MATRÍCULA

256885

DATA

06/10/2017

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração de 0,0027850 que corresponderá ao Apartamento 101 do Bloco 13 (com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº232) 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 azimuth de 216°35'38" e na extensão de 17,732 metros; Do Vértice V2 segue até o vértice V3 no azimuth de 213°38'07" e na extensão de 18,930 metros; Do Vértice V3 segue até o vértice V4 no azimuth de 207°48'09" e na extensão de 12,471 metros; Do vértice V4 segue até o vértice V5 no azimuth de 202°23'39" e na extensão de 25,100 metros; Do Vértice V5 segue até o Vértice V6 no azimuth de 201°39'13" e na extensão de 25,815 metros; Do Vértice V6 segue até o Vértice V7 no azimuth de 285°18'26" e na extensão de 70,098metros; Do Vértice V7 segue até o Vértice V8 no azimuth de 285°18'25" e na extensão de 79,097 metros; Do Vértice V8 segue até o Vértice V9 no azimuth de 015°17'47" e na extensão de 10,730 metros; Do Vértice V9 segue até o Vértice V10 no azimuth de 015°17'47" e na extensão de 50,000 metros; Do vértice V10 segue até o Vértice V11 no azimuth de 015°17'47" e na extensão de 52,000 metros; Do Vértice V11 segue até o Vértice V12 no azimuth de 103°16'36" e na extensão de 137,733 metros; do Vértice V12 segue até o vértice V13 no azimuth 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 confrotando 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 mudo 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 7,388m²; Área Total Real de 64,718m²; Área Privativa Total de 57,33m².....**

PROPRIETÁRIA: PASSOS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, CNPJ/MF sob o nº26.240.903/0001-33. Adquirido o

Continua no verso...

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 07/04/2025 11:22

terreno por compra a VITOR HENRIQUE ROIZ MACHADO, conforme escritura de 29/10/2010, do 2º Ofício de Notas desta cidade, Lº 4.502, 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 - 256885 - 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

João C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat: 0417810

AV - 2 - M - 256885 - 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 Medido das UH: R\$131.000,00. Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL

João C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat: 0417810

AV - 3 - M - 256885 - 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 geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL

João C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat: 0417810

R - 4 - M - 256885 - 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 nº 00.360.305/0001-04, tendo como FIADORES: PASSOS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.240.903/0001-33 e CARLOS AUGUSTO RIQUE PINTO PASSOS, brasileiro, divorciado,

Segue às fls.2

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

administrador de empresas, identidade CNH 01601589300 expedida pelo 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 nº666612 de 15/03/2018)** **(Selo de fiscalização eletrônica nºECJS 20667 XTB)**. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2018. O OFICIAL **Joana C.F. da Silveira Costa**
Substituta
Mat: 9417810

AV - 5 - M - 256885 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 27/03/2018, que hoje se arquivou. **(Prenotação nº667954 de 27/04/2018)** **(Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 91220 QYD)**. Rio de Janeiro, RJ, 22/05/2018. O OFICIAL **Joana C.F. da Silveira Costa**
Substituta
Mat: 9417810

R - 6 - M - 256885 - 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 **ADRIANO PEREIRA DE OLIVEIRA**, brasileira, ajudante de caminhão, solteira, identidade nº216201327, do SSP/RJ, CPF/MF sob o nº129.776.827-24, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$142.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$7.814,94, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$30.894,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2177899. **(Prenotação nº667954, em 27/04/2018)** **(Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 91221 FLY)**. Rio de Janeiro, RJ, 22/05/2018. O OFICIAL **Joana C.F. da Silveira Costa**
Substituta
Mat: 9417810

AV - 7 - M - 256885 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 27/03/2018, objeto do R-6, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a comprador **ADRIANO PEREIRA DE OLIVEIRA**, 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 nº667954 de 27/04/2018)** **(Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 91222 PDF)**. Rio de Janeiro, RJ, 22/05/2018. O OFICIAL **Joana C.F. da Silveira Costa**
Substituta
Mat: 9417810

Continua no verso...

R - 8 - M - 256885 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 27/03/2018, a 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\$95.801,53, 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\$503,89, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº667954, de 27/04/2018) (Selo de fiscalização Eletrônica nºECNB 91223 DGR).** Rio de Janeiro, RJ, 22/05/2018. O OFICIAL **Joana C. F. da Silveira Costa**
Substituta
Mat. 9417810

AV - 9 - M - 256885 - 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 81329 MNR).** Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2018. O OFICIAL **Joana C. F. da Silveira Costa**
Substituta
Mat. 9417810

AV - 10 - M - 256885 - 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 27380 ISN).** Rio de Janeiro, RJ, 15/02/2019. O OFICIAL **Joana C. F. da Silveira Costa**
Substituta
Mat. 9417810

AV - 11 - M - 256885 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº498219/2024, de 04/07/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **ADRIANO PEREIRA DE OLIVEIRA, CPF/MF sob o nº 129.776.827-24**, 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 nº728998 de 05/07/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 82973 OXU.** Ato concluído aos 04/09/2024 por Lais Cabral ().

AV - 12 - M - 256885 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 11/02/2025, 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 nº2783585.

Prenotação nº**736903** de 24/02/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUB 52869 ZUU. Ato concluído aos 01/04/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

AV - 13 - M - 256885 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº**736903** de 24/02/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUB 52870 DWY. Ato concluído aos 01/04/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

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, 03/04/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:45h.

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

EEUB 52871 VYP



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

VSS-