



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

MATRÍCULA  
256879

DATA  
06/10/2017



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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por RICARDO ESPINOSA BRANDAO - 13/02/2023 10:55

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** Fração de 0,0027850 que corresponderá ao Apartamento 403 do Bloco 12 ( com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº258) 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 19.185,45m<sup>2</sup>; Área Acrescida: 35,16m<sup>2</sup>; Área Reduzida: 960,15m<sup>2</sup>; Área Total Construída: 18.260,46m<sup>2</sup>, 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: 17.963,490m<sup>2</sup>; 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 44,83m<sup>2</sup>; Área de Uso Comum de 7,388m<sup>2</sup>; Área Total Real de 54,718m<sup>2</sup>; Área Privativa Total de 57,33m<sup>2</sup>.....**

**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...

terreno por compra a VITOR HENRIQUE ROIZ MACHADO, conforme escritura 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 - 256879 - 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 Silveira Costa Substituta Mat: 9417810

**AV - 2 - M - 256879 - 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 Médio das UH: R\$131.000,00. Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL João C. F. da Silveira Costa Substituta Mat: 9417810

**AV - 3 - M - 256879 - 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 Silveira Costa Substituta Mat: 9417810

**R - 4 - M - 256879 - 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 sedê 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 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 20661 VOA). Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2018. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat.: 9417810

**AV - 5 - M - 256879 - 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 arquivava. (Prenotação nº667963 de 27/04/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 91198 ZJN). Rio de Janeiro, RJ, 22/05/2018. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat.: 9417810

**R - 6 - M - 256879 - 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 **VITÓRIA VIEIRA LIMA**, brasileira, atendente, solteira, maior, identidade nº32.256.216-6, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº172.200.907-14, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$142.000,00 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$44.865,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2177959. (Prenotação nº667963, em 27/04/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 91199 LNK). Rio de Janeiro, RJ, 22/05/2018. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat.: 9417810

**R - 7 - M - 256879 - 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 nela construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$89.598,32, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 04/05/2018, no valor de R\$498,71, à taxa

Continua no verso...

nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº667963, de 27/04/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECNB 91200 RUJ) . Rio de Janeiro, RJ, 22/05/2018. O OFICIAL

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

**AV - 8 - M - 256879 - 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 81323 JZI). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2018. O OFICIAL

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

**AV - 9 - M - 256879 - 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 27374 EVP). Rio de Janeiro, RJ, 15/02/2019. O OFICIAL

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

**AV - 10 - M - 256879 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício nº235520/2022, de 16/02/2022 e notificação promovida pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, hoje arquivados e digitalizados nesta serventia, prestou a seguinte informação: foi intimada a devedora **VITORIA VIEIRA LIMA, CPF/MF sob o nº 172.200.907-14** e constou o seguinte resultado da intimação: **Diligência "NEGATIVA"** (deixou de ser entregue por não lograr encontrá-lo), 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 nº707200 de 23/02/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 56344 UHU). Rio de Janeiro, RJ, 06/04/2022. O OFICIAL

Misses da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escrivente Autorizado

**AV - 11 - M - 256879 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº235520/2022 de 16/02/2022, 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 devedor fiduciante VITORIA VIEIRA LIMA, CPF/MF sob o nº 172.200.907-14, Publicados em 19/05/2022, 20/05/2022 e 23/05/2022, para purga da mora objeto desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4º da Lei 9514/97. (Prenotação nº708865 de 17/05/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 65760 KEB). Rio de Janeiro, RJ, 22/06/2022. O OFICIAL

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula: 94/10024  
Escrivente Autorizado

**AV - 12 - M - 256879 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 27/12/2022, 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 nº2529647, em 26/12/2022. **(Prenotação nº714696 de 16/01/2023) (Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 53890 GJA).** Rio de Janeiro, RJ, 09/02/2023. O OFICIAL

Ulisses da Silva Caetano  
Escritor Autorizado  
Matrícula 94/10046

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, 13/02/2023. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 06:38h.

| 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

EEJQ 53891 JNZ



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

SVD-