



Valide aqui este documento



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

CNM: 093344.2.0256873-61
MATRÍCULA 256873 DATA 06/10/2017

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GANT9-JA5LE-6MC4K-GPPMP>

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração de 0,0027850 que corresponderá ao Apartamento 301 do Bloco 12 (com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº252) 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 7,388m²; 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...

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GANT9-JA5LE-6MC4K-GPPMP>

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 - 256873 - 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 *Jessica C. F. da Silveira Costa* Substituta Mat: 9417810

AV - 2 - M - 256873 - 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 *Jessica C. F. da Silveira Costa* Substituta Mat: 9417810

AV - 3 - M - 256873 - 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 *Jessica C. F. da Silveira Costa* Substituta Mat: 9417810

R - 4 - M - 256873 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/ME 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/ME sob o nº 26.240.903/0001-33 e CARLOS AUGUSTO RIQUE PINTO PASSOS, brasileiro, divorciado,



Valide aqui este documento



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

CNM: 093344.2.0256873-61
MATRÍCULA: 256873
DATA: 06/10/2017

fls. 2
Cont. das fls. V.

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/Regularização: 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 20655 PEQ).** Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2018. O OFICIAL

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

AV - 5 - M - 256873 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 20/04/2018, que hoje se arquivou. (Prenotação nº668984 de 25/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 78637 NBJ). Rio de Janeiro, RJ, 04/06/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta

R - 6 - M - 256873 - COMPROVAÇÃO E VENDA: Pelo instrumento particular de 20/04/2018, PASSOS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ROBERTO CARLOS CABRAL DOS SANTOS JUNIOR**, brasileiro, auxiliar de escritório, solteiro, maior, identidade nº 281933473, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 164.560.477-22, 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\$4.467,64, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$45.591,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2181969. (Prenotação nº668984, em 25/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 78638 XOU). Rio de Janeiro, RJ, 04/06/2018. O OFICIAL

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

AV - 7 - M - 256873 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 20/04/2018, objeto do R-6, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **ROBERTO CARLOS CABRAL DOS SANTOS JUNIOR**, 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 nº668984 de 25/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica**

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GANT9-JA5LE-6MC4K-GPPMP>



Valide aqui este documento

n.º ECOD 78639 GCP). Rio de Janeiro, RJ, 04/06/2018. O OFICIAL

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

R - 8 - M - 256873 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 20/04/2018, 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 n.º 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$77.868,22, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 21/05/2018, no valor de R\$411,29, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação n.º 668984, de 25/05/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico n.º ECOD 78640 DNQ). Rio de Janeiro, RJ, 04/06/2018. O OFICIAL

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

AV - 9 - M - 256873 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar n.º 2492, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação n.º 670801 de 05/07/2018) (Selo de fiscalização eletrônica n.º ECRB 81317 PZZ). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2018. O OFICIAL

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

AV - 10 - M - 256873 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 23/01/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n.º 80/000/2019, de 22/01/2019, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n.º 02/002296/2010, 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 n.º 41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. (Prenotação n.º 678059 de 07/02/2019) (Selo de fiscalização eletrônica n.º ECWP 27368 QOG). Rio de Janeiro, RJ, 15/02/2019. O OFICIAL

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

AV- 11 - M - 256873 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício n.º 511388/2024 de 29/08/2024, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei n.º 9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante ROBERTO CARLOS CABRAL DOS SANTOS JUNIOR, CPF/MF sob o n.º 164.560.477-22, Publicados em 28/10/2024, 29/10/2024 e 30/10/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação n.º 731002 de 30/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica n.º EEQJ 38497 SGR. Ato concluído aos 16/12/2024 por Matheus conceição ().

AV - 12 - M - 256873 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 04/04/2025, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GANT9-JA5LE-6MC4K-GPPMP>



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0256873-61 MATRÍCULA	DATA
256873	06/10/2017



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GANT9-JA5LE-6MC4K-GPPMP>

Todas as Registrações de Imóveis do Brasil em um só lugar



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 nº2804250. Prenotação nº**738666** de 16/04/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 32787 GKB. Ato concluído aos 26/05/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 13 - M - 256873 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNGCJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Prenotação nº**738666** de 16/04/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 32788 PNM. Ato concluído aos 26/05/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 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, 30/05/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:10h.

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
EEUO 32789 YCW



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

CS-