



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
43311

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0043311-50

IMÓVEL: Apartamento 307, do bloco 05, do empreendimento "Viva Vida Moinho", a ser construído sob o nº50, da Via Projetada 2, do PAA 12.597, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de 01 vaga de garagem, área privativa de 41,19m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,5m², e somada à comum, área total de 79,95m², corresponde à fração ideal de 0,002232 do terreno designado por lote 01, do PAL 49.300, com área de 16.805,06m². O empreendimento possui 21 vagas destinadas ao estacionamento de motocicletas, cuja utilização se dará por ordem de chegada e conforme disponibilidade, e bicicletário com 468 estações para guarda de bicicletas, sendo certo que cada unidade autônoma terá direito de uso de 01 estação e as 08 estações remanescentes poderão ser utilizadas por qualquer condômino por ordem de chegada, desde que haja disponibilidade. -x-x

PROPRIETÁRIA: CASTELHANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua dos Otoni nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.467.498/0001-53. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Administradora de Bens Nossa Senhora da Glória Ltda e Caio Pinheiro Neto e sua mulher Elsyara Simon Pinheiro, conforme escritura de 17/03/2020, do 23º Ofício de Notas desta cidade, Livro 9765, fls.025, registrada neste ofício no R-5 da matrícula 39.971, em 31/03/2020, desmembramento averbado no AV-8 da citada matrícula em 31/03/2020, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 39.973, em 31/03/2020. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.209.257-9 (M.P.), CL nº 01.515-6. Matrícula aberta aos 11/08/2020, por HSL.

AV - 1 - M - 43311 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: 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. Em 11/08/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 43311 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste Ofício, no AV-9 da matrícula 39.971, em 31/03/2020, e no AV-1 da matrícula 39.973, em 31/03/2020, que pelo Termo de Urbanização nº018/2018, datado de 08/08/2019, lavrado às fls.84/84v, do Lº05 de folhas soltas, passado por certidão nº058.560, verifica-se que de acordo com o processo nº02/270011/2018, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e os proprietários, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar a Via Projetada 2 do PAA 12.597, na sua largura total, na extensão de 170,00m, correspondente à distância entre a Estrada dos Caboclos e a Rua Eduardo do Amaral, incluindo a ponte sobre o Rio Morto, conforme PAA 12.597, de acordo com o despacho de 17/10/18 da IH/SUBH/CGIT/CLPS, às fls. 57. TERCEIRA: 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 pelo órgãos responsáveis a sua aprovação, no âmbito de suas competências. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula. Segunda importará na não concessão do "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. QUINTA: Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%. SEXTA: O(s) Outorgante(s) compromete(m)-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitar do MUNICÍPIO, qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SÉTIMA: O presente Termo deverá ser publicado, em extraído (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRGF5-KG9JG-YW8WW-NMVAH>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
43311

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0043311-50

Finança e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº3221 de 18/09/81) no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 05 dias contados de sua assinatura, às custa dos(s) OUTORGANTES(S). OITAVA: Os OUTORGANTE(S) obriga(m)-se a providenciar, por sua conta, a averbação do presente Termo no Registro de Imóveis competente. PARÁGRAFO ÚNICO: Deverá ser comprovada a averbação na unidade de Licenciamento e Fiscalização competente. NONA: Para a publicação e averbação prevista neste Termo, o MUNICÍPIO fornecerá, ao(s) OUTORGANTE(S) independente de requerimento, certidão e extrato deste instrumento. DÉCIMA: Em caso de qualquer dívida relativa ao presente Termo, o foro da Ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o(s) OUTORGANTE(S) a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais especial ou privilegiado que seja. DÉCIMA PRIMEIRA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. DÉCIMA SEGUNDA: O(s) OUTORGANTE(S) apresentou(aram) neste ato a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis a lavratura do presente Termo. Em 11/08/2020, por HSL.

AV - 3 - M - 43311 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 39.973, em 31/03/2020, que pelo Instrumento Particular de 12/03/2020, a proprietária 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. Em 11/08/2020, por HSL.

R - 4 - M - 43311 - HIPOTECA: Prenotação nº **53443**, aos **21/12/2020**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 10/12/2020, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **R\$10.718.546,21** para construção do empreendimento "Viva Vida Moinho - Módulo II". O desembolso do financiamento será efetuado pela credora em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora. Sendo ainda o referido desembolso condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor. A referida dívida tem prazo de amortização de 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico - Financeiro e de Desembolso do empreendimento, as parcelas serão calculada pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,30000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$32.948.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 25/01/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 47020 ULX. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 5 - M - 43311 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **58820**, aos **16/06/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 19/05/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do artigo 25, da Lei nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$154.000,00**, a **JESSICA FREITAS VIEGAS TEIXEIRA RAMOS**, brasileira, solteira, administrador, inscrita no RG sob o nº 30.544.095-0, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 176.293.697-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRGF5-KG9JG-YW8WWW-NMVAH>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
43311

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0043311-50

60, residente e domiciliada na Rua da Montanha, nº50, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$35.487,18 recursos próprios; R\$8.116,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$110.396,82 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS154.000,35**, certificado declaratório de isenção nº2399305 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 21/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 04772 BFX.

AV - 6 - M - 43311 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº58820, aos 16/06/2021. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 19/05/2021, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 21/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 04773 QXQ.

R - 7 - M - 43311 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº58820, aos 16/06/2021. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS110.396,82**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$644,29, com vencimento para 19/06/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$154.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 21/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 04774 PPZ.

AV - 8 - M - 43311 - RESTRICÇÕES: Prenotação nº 69563, aos 18/05/2022. Pelo requerimento de 18/05/2022, capeando Licença Municipal de Instalação nºLMI nº002037/2020, de 09/06/2020, com vencimento em 09/06/2023, expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente da Cidade, verifica-se que: a) "**ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins**", e b) "**a área objeto desta matrícula foi classificada como reabilitada para o uso residencial, conforme Resolução CONAMA nº420/2009.**" Averbação concluída aos 31/05/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35447 TLL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 9 - M - 43311 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº75339, aos 09/11/2022. Foi registrada em 20/12/2022, no Registro Auxiliar sob o nº528, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 20/12/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 72396 VQW.

AV - 10 - M - 43311 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 79967, aos 17/03/2023. Pelo requerimento de 16/03/2023, e Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, nº 25/0128/2023, datada de 15/03/2023, de acordo com o processo nº 02/270003/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 15/03/2023. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 06/04/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 92995 CTJ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRGF5-KG9JG-YW8WW-NMVAH>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
43311

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0043311-50

AV - 11 - M - 43311 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº107130, aos 27/11/2024. Pelo requerimento de 26/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **JESSICA FREITAS VIEGAS TEIXEIRA RAMOS**, já qualificada, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 11/02/2025, 12/02/2025 e 13/02/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 17/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 40633 AVS.

AV - 12 - M - 43311 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº116291, aos 25/06/2025. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.464.249-6, e CL (Código de Logradouro) nº50.204-7. Averbação concluída aos 30/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69914 NUY.

AV - 13 - M - 43311 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº116291, aos 25/06/2025. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-5 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 30/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69915 JHD.

AV - 14 - M - 43311 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº116291, aos 25/06/2025. Pelo requerimento de 24/06/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$161.574,77**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$161.574,77**, guia nº2833768. Averbação concluída aos 30/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69916 HDS.

AV - 15 - M - 43311 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº116291, aos 25/06/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 30/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 69917 DXL.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **30/06/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundgrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen.....: **R\$ 6,51**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EDUZ 69918 UWI



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRGF5-KG9JG-YW8WW-NMVAH>