



CNM: 093344.2.0256994-86



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

MATRÍCULA  
**256994**

DATA  
**06/10/2017**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** Fração de 0,0027850 que corresponderá ao Apartamento 302 do Bloco 18 ( com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº288) 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 70,098metros; 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 confrotnando 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 44,83m<sup>2</sup>; Área de Uso Comum de 7,388m<sup>2</sup>; Área Total Real de 64,718m<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...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6a8cc8ad-c37d-4db8-823e-a70b6cecfdb0c

saec  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 19/08/2024 13:54

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 - 256994 - 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 Silveira Costa* Substituta Mat: 9417810

**AV - 2 - M - 256994 - 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 Médiado das UH: R\$131.000,00.Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL *Joana C. F. da Silveira Costa* Substituta Mat: 9417810

**AV - 3 - M - 256994 - 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 *Joana C. F. da Silveira Costa* Substituta Mat: 9417810

**R - 4 - M - 256994 - 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: PASSÓS 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 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 20776 OPD).**Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2018. O OFICIAL

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

**AV - 5 - M - 256994 - 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 81438 EMA).**Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2018. O OFICIAL

Melanie M. C. Siqueira  
Oficial Substituta de Registro de Imóveis - 4º RGI/RJ

**AV - 6 - M - 256994 - 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 29/06/2018, que hoje se arquivava. ( Prenotação nº672900 de 22/08/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECPV 43480 BOP).Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2018. O OFICIAL

Melanie M. C. Siqueira  
Oficial Substituta de Registro de Imóveis - 4º RGI/RJ

**R - 7 - M - 256994 - COMPRA E VENDA:**Pelo instrumento particular de 29/06/2018, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ROBERT ARAUJO GONÇALVES**, brasileiro, vigilante, solteiro, maior, identidade nº 218917912, do DETRAN/RJ, CPF/ME sob o nº 060.603.527-31, 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\$2.046,45, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$15.835,00); Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2194914. **(Prenotação nº672900, em 22/08/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECPV 43481 ZFO).** Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2018. O OFICIAL

Melanie M. C. Siqueira  
Oficial Substituta de Registro de Imóveis - 4º RGI/RJ

**AV - 8 - M - 256994 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 29/06/2018, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **ROBERT ARAUJO GONÇALVES**, 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 nº672900 de 22/08/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECPV 43482 SYE)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2018. O OFICIAL

Melanie M. C. Siqueira  
Oficial Substituta do Registro de Imóveis - 4º RGI/RJ

**R - 9 - M - 256994 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 29/06/2018, o adquirente do R-7, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$113.600,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 03/08/2018, no valor de R\$595,61, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº672900, de 22/08/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECPV 43483 ALK)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2018. O OFICIAL.

Melanie M. C. Siqueira  
Oficial Substituta do Registro de Imóveis - 4º RGI/RJ

**AV - 10 - M - 256994 - 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 27989 UFJ)**. Rio de Janeiro, RJ, 15/02/2019. O OFICIAL

C. F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat. 9417810

**AV - 11 - M - 256994 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício nº435636/2023, de 05/12/2023, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado o devedor **ROBERT ARAUJO GONÇALVES, CPF/MF sob o nº 060.603.527-31,** 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. Prenotação nº722028 de 06/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUS 95554 XTU. Ato concluído aos 08/02/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

**AV - 12 - M - 256994 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 24/05/2024, 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/ME 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 nº2691853, em 24/05/2024. Prenotação nº**728417** de 20/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 77903 HNP. Ato concluído aos 15/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 13 - M - 256994 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** 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**728417** de 20/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 77904 VJG. Ato concluído aos 15/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

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, 16/08/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 16:47h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 98,00	R\$ 1,96	R\$ 19,60	R\$ 4,90	R\$ 4,90	R\$ 5,88	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 143,09

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEPH 77905 GPY**



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

VSS-