



Valide aqui este documento



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

CNM: 093344.2.0257682-59  
MATRICULA

257682

DATA

15/05/2018

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,003107 que corresponderá ao Apartamento 204 do Bloco 01 do Prédio nº753 da Estrada da Pedra, ( Empreendimento denominado Residencial " VIVA VIDA ZONA OESTE ") e seu respectivo terreno designado por LOTE 1 DO PAL 49.053, de 2ª Categoria, com área de 16.757,10m2 e área total construída de 15.367,86m2, na Freguesia de Santa Cruz, com os seguintes limites e confrontações; 44,85m de frente em curva subordinada a um raio externo de 190,44m, mais 19,50m em curva subordinada a um raio interno de 12,00m, concordando com o alinhamento da Rua Aloysio Branco ( Jornalista), por onde mede 142,65m; 128,75m de fundos em três seguimentos de: 37,00m, mais 24,35m, mais 67,40m, 187,75m à esquerda. Este Lote é atingido por uma FNA com 3,80m de largura. Localizado na Esquina da Rua Aloysio Branco e Estrada da Pedra, confrontando pelo lado esquerdo com o lote 2 do mesmo PAL e nos fundos com o lote destinado ao Equipamento Urbano; tendo o referido imóvel: Área Privativa Principal 43,08m2; Área de Uso Comum: 46,14m2; Área Total Real: 89,22m2. Possuindo o empreendimento 213 vagas de garagem, todas livres e descobertas sendo 10 vagas ( vagas de número 11 a 18, 194, 195) destinadas as pessoas com deficiência. A utilização das vagas será por ordem de chegada, tendo em vista que o número é inferior ao número de unidades autônomas.....

**PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA - BRESCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em Belo Horizonte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.328.006/0001-98. Adquirido a fração do terreno por extinção de condomínio de SAL PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA e outros, conforme escritura de 05/09/2017, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Lº5798, fls.090/093, registrada sob o R-1 da matrícula 256621 em 14/09/2017, memorial de incorporação registrado sob o R-2 da citada matrícula em 14/09/2017, retificado sob o AV-7 da citada matrícula em 29/09/2017.....

**AV - 1 - M - 257682 - 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, 15/05/2018. O OFICIAL

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

**AV - 2 - M - 257682 - AFETAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-3 da matrícula 256621 em 14/09/2017 que: Pelo Requerimento de 04/09/2017, BRESCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, 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

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEAP8-9D66F-4C4N4-TA9KJ>





Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0257682-59

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, 15/05/2018. O OFICIAL <sup>Joana C. F. da Silveira Costa</sup>  
Substituta  
Mat.: 9417810

**AV - 3 - M - 257682 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 256621, em 14/09/2017 que: Pelo Termo de Urbanização nº011/2017, datado de 01.09.2017, lavrado às fls.056/056v do Livro nº05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.337, datada de 01.09.2017, verifica-se que de acordo com o Processo nº02/230.035/2016 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume 1) SAL PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA E OUTROS, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Estrada da Pedra, na pista adjacente ao lote, na largura de 15,00m na extensão de 90,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Aloysio Branco (Jornalista), conforme PAA 8358 de acordo com o despacho de 19/07/2017 da UIH/Gerência de Licenciamento e Fiscalização/GPS, Às fls.33. PARÁGRAFO ÚNICO: 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 pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "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. QUARTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo da execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 15/05/2018. O OFICIAL <sup>Joana C. F. da Silveira Costa</sup>  
Substituta  
Mat.: 9417810

**AV - 4 - M - 257682 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 256621 em 14/09/2017 que: De acordo com Requerimento de 04/09/2017, capeando declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 14/07/2017, 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 3, 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. Rio de Janeiro,

Segue às fls. 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEAP8-9D66F-4C4N4-TA9KJ>



Valide aqui este documento



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

CNM: 093344.2.0257682-59  
MATRICULA

257682

DATA

15/05/2018

fls. 2

Cont. das fls. V.

Joana C. F. da Silveira Costa

RJ, 15/05/2018. O OFICIAL

Substituta  
Mat.: 9417810

**AV - 5 - M - 257682 - HIPOTECA:** Consta registrada sob o R-8 da matrícula 256621 em 27/12/2017 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e outras avenças para construção de empreendimento imobiliário datado de 10/11/2017, BRESCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA já qualificada deu dentre outros os imóveis objeto do Memorial de Incorporação objeto do R-2 desta matrícula em 1ª única e especial hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, tendo como FIADOR: DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº16.614.075/0001-00, do pagamento do empréstimo e demais obrigações constantes no citado contrato, sendo valor da Garantia Hipotecária de R\$45.856.000,00 e o valor do Financiamento de R\$33.024.810,86; 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. Rio de Janeiro, RJ, 15/05/2018. O

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

**AV - 6 - M - 257682 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2490, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº668110 de 03/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECJS 21199 CGE). Rio de Janeiro, RJ, 15/05/2018. O

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

**AV - 7 - M - 257682 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/11/2017, que hoje se arquivava. (Prenotação nº669021 de 25/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 78565 NMD). Rio de Janeiro, RJ, 04/06/2018. O

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

**R - 8 - M - 257682 - COMERA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 30/11/2017, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **LUCIENE MARQUES MORENO**, brasileira, agente administrativo, solteira,

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEAP8-9D66F-4C4N4-TA9KJ>





Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0257682-59

maior, identidade n° 210284840, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o n° 109.911.757-78, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$4.325,33, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$16.212,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia n°2182245. (Prenotação n°669021, em 25/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica n°ECOD 78566 IQL). Rio de Janeiro, RJ, 04/06/2018. O OFICIAL

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

**AV - 9 - M - 257682 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 30/11/2017, objeto do R-8, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **LUCIENE MARQUES MORENO** já qualificada, 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 n°669021 de 25/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica n°ECOD 78567 DQZ). Rio de Janeiro, RJ, 04/06/2018. O OFICIAL

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

**R - 10 - M - 257682 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 30/11/2017, a adquirente do R-8, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$114.400,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 30/12/2017, no valor de R\$602,52, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação n°669021, de 25/05/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico n°ECOD 78568 DMG). Rio de Janeiro, RJ, 04/06/2018. O OFICIAL.

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

**AV - 11 - M - 257682 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 25/05/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n° 80/0010/2020, de 22/05/2020, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°02/230031/2016, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 22/05/2020. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. (Prenotação n°692111 de 28/05/2020) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDEQ 51731 NPN). Rio de Janeiro, RJ, 02/06/2020. O OFICIAL

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

**AV - 12 - M - 257682 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício n°484706/2024, de 31/05/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **LUCIENE MARQUES**

Segue às fis.3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEAP8-9D66F-4C4N4-TA9KJ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui  
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344:2.0257682-59

MATRÍCULA  
**257682**

DATA  
**15/05/2018**

**MORENO, brasileira, solteira, CPF/MF sob o nº 109.911.757-78**, 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 nº **727857** de 04/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 73477 RCC. Ato concluído aos 31/07/2024 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 13 - M - 257682 - 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 nº 563964/2025 de 05/02/2025, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "**NEGATIVO**" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº 9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante **LUCIENE MARQUES MORENO, CPF/MF sob o nº 109.911.757-78**, Publicados em 03/06/2025, 04/06/2025 e 05/06/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº **736721** de 20/02/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEVA 34484 THX. Ato concluído aos 17/07/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TURJ 94/10046).

**AV - 14 - M - 257682 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 10/10/2025, 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 isento pela guia nº 2877171. Prenotação nº **744049** de 15/10/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 10146 FXR. Ato concluído aos 04/11/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 15 - M - 257682 - 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 **744049** de 15/10/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 10147 IXT. Ato concluído aos 04/11/2025 por Diego Mattos (94/14146).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEAP8-9D66F-4C4N4-TA9KJ>





Valide aqui  
este documento

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, 10/11/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:22h.

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

**EEXZ 10148 NIC**



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

\_\_\_\_\_  
EFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VEAP8-9D66F-4C4N4-TA9KJ>