



Valide aqui este documento



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

CNM: 093344.2.0256773-70

MATRÍCULA

256773

DATA

06/10/2017

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** Fração de 0,0027850 que corresponderá ao Apartamento 301 do Bloco 07 ( com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº6) 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; 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 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...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUFBY-7M5UJ-5AQ37-GUX8Z>



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





Valide aqui este documento

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 - 256773 - 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.

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

**AV - 2 - M - 256773 - 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 da Unidade: R\$131.000,00.Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL.

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

**AV - 3 - M - 256773 - 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.

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

**R - 4 - M - 256773 - 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-CEE, 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 sede em Belo Horizonte/MG, inscrito no CNPJ/MF sob o nº26.240.903/0001-33 e

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUFBY-7M5UJ-5AQ37-GUX8Z



Valide aqui este documento



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

CNM: 093344.2.0256773-70

MATRÍCULA

DATA

256773

06/10/2017

fls. 2

Cont. das fls. V.

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 16455 TCX).** Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta

**AV - 5 - M - 256773 - 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 27/04/2018, que hoje se arquivava. (Prenotação nº670129 de 20/06/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 82263 XHP). Rio de Janeiro, RJ, 27/06/2018. O OFICIAL

Alexis M. Cavéhini T. de Siqueira  
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGURJ  
Mat.: 901334

**R - 6 - M - 256773 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 27/04/2018, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ANNE CAROLINE SANTOS**, brasileira, operadora de vendas, solteira, maior, identidade nº 264788621, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 143.975.427-67, 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\$14.056,71, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$23.729,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2183314. (Prenotação nº670129, em 20/06/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 82264 NRG). Rio de Janeiro, RJ, 27/06/2018. O OFICIAL.

Alexis M. Cavéhini T. de Siqueira  
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGURJ  
Mat.: 901334

**AV - 7 - M - 256773 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 27/04/2018, objeto do R-6, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **ANNE CAROLINE SANTOS** 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 nº670129 de 20/06/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 82265 JOA).** Rio de

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUFBY-7M5UJ-5AQ37-GUX8Z>



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





Valide aqui este documento

CNM: 093344.2.0256773-70

Janeiro, RJ, 27/06/2018. O OFICIAL

~~Alexis M. Cavalcini T. de Siqueira~~  
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGURJ  
Mat.: 901334

**R - 8 - M - 256773 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 27/04/2018, a adquirente do R-6, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$102.954,44, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 06/06/2018, no valor de R\$540,75, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº670129, de 20/06/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECOD 82266 KYW)**. Rio de Janeiro, RJ, 27/06/2018. O OFICIAL.

~~Alexis M. Cavalcini T. de Siqueira~~  
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGURJ  
Mat.: 901334

**AV - 9 - M - 256773 - 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 81217 JBL)**. Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta

**AV - 10 - M - 256773 - 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 27268 PTR)**. Rio de Janeiro, RJ, 15/02/2019. O OFICIAL

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

**AV - 11 - M - 256773 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº436580/2023 de 05/12/2023, 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 da devedora fiduciante ANNE CAROLINE SANTOS, brasileira, solteira, CPF/MF sob o nº 143.975.427-67, residente Rio de Janeiro., Publicados em 06/05/2024, 07/05/2024 e 08/05/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº**722070** de 06/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 65977 LQF. Ato concluído aos 17/06/2024 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 12 - M - 256773 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor

Segue as fts.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUFBY-7M5UJ-5AQ37-GUX8Z>



Valide aqui  
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0256773-70

MATRÍCULA

256773

DATA

06/10/2017

Fiduciário, o credor, já qualificado, através do Ofício nº603987/2025 de 26/06/2025, 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(a) devedor(a) fiduciante **ANNE CAROLINE SANTOS**, já qualificada. Publicados em 19/08/2025, 20/08/2025 e 21/08/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº**740701** de 01/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 81279 CWZ. Ato concluído aos 23/09/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

---

**AV - 13 - M - 256773 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 28/10/2025, 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 Brasilia - 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº2881707. Prenotação nº**744663** de 07/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXZ 14597 JGD. Ato concluído aos 08/12/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

---

**AV - 14 - M - 256773 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA:** 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**744663** de 07/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXZ 14598 VOP. Ato concluído aos 08/12/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UUFBY-7M5UJ-5AQ37-GUX8Z>

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

ri digital



onr



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, 15/12/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:35h.

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 14599 AHA**



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/UUFBY-7M5UJ-5AQ37-GUX8Z>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



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

