



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093344.2.0256667-97

MATRÍCULA

256667

DATA

06/10/2017

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração de 0,0027850 que corresponderá ao Apartamento 103 do Bloco 02 (com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº103) 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 70,098metros; 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: 17.963,490m²; 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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6XT-MVY4U-ARHS8-VDE7Z>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0256667-97

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 - 256667 - 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 Silva Costa
Substituta

AV - 2 - M - 256667 - 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 Médido das UH: R\$131.000,00.Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta

AV - 3 - M - 256667 - 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 incommunicáveis 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 Silva Costa
Substituta

R - 4 - M - 256667 - 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: PASSOS 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,

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6XT-MVY4U-ARHS8-VDE7Z>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093344.2.0256667-97

MATRICULA

DATA

256667

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/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 nºECIW 52557 FBC).** Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta

AV - 5 - M - 256667 - 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 81111 EZE).** Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2018. O OFICIAL

Melanie M. C. Siqueira
Oficial Substituta de Registro de Imóveis

AV - 6 - M - 256667 - 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 29/06/2018, que hoje se arquivava. **(Prenotação nº672867 de 22/08/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECPV 43434 JQN).** Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2018. O OFICIAL

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

R - 7 - M - 256667 - 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 **JEFERSON DO VALLE REIS**, brasileiro, operador de empilhadeira, solteiro, maior, portador da CNH nº05442041067, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 128.409.957-19, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$142.000,00 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$31.216,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2194901. **(Prenotação nº672867, em 22/08/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECPV 43435 UXN).** Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2018. O OFICIAL.

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

R - 8 - M - 256667 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6XT-MVY4U-ARHS8-VDE7Z>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6XT-MVY4U-ARHS8-VDE7Z>

CNM: 093344.2.0256667-97

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 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\$110.655,00, 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\$583,07, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº672867, de 22/08/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nºECPV 43436 KVB)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/08/2018.O OFICIAL.

Melaine M. D. Siqueira
Oficial Substituto do Registro de Imóveis - 4ª RGI/RJ

AV - 9 - M - 256667 - 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 27162 CRM)**. Rio de Janeiro, RJ, 15/02/2019.O OFICIAL

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

AV - 10 - M - 256667 - CANCELAMENTO DE PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante. Porém, após o envio das notificações, ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor através do **ofício nº589760/2025 de 08/07/2025**, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento. **Prenotação nº739416 de 23/05/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 35688 LIS. Ato concluído aos 24/07/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).**

AV - 11 - M - 256667 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, Pelo Requerimento de 31/12/2025, 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 JEFERSON DO VALLE REIS, CPF/MF sob o nº 128.409.957-19, Publicados em 03/03/2026, 04/03/2026 e 05/03/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº746409 de 05/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZH 70639 RZA. Ato concluído aos 15/04/2026. Assinado digitalmente por Roberta Ribeiro de Oliveira, Escrevente, 94/24150. - - - - -

CONTINUA NA FOLHA 3

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093344.2.0256667-97

NÚMERO
256.667

FICHA
03

AV - 12 - M - 256667 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 21/05/2026, 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 nº00.360.305/0001-04,** 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº2956359.

Prenotação nº750146 de 26/05/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZS 02775 KOJ. Ato concluído aos 09/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 13 - M - 256667 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº750146 de 26/05/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZS 02776 RXR. Ato concluído aos 09/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 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, RJ, 09/06/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 16:36h.

Emolumentos.....	R\$124,08
Fundgrat.....	R\$2,48
Lei 3217.....	R\$24,81
Fundperj.....	R\$10,54
Funperj.....	R\$10,54
Funarpen.....	R\$7,44
Selo Eletrônico.....	R\$3,27
Funpgalerj.....	R\$1,24
Funpgt.....	R\$1,24
Fundac.....	R\$1,24
ISS.....	R\$6,66
Total.....	R\$193,54

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEZS 02777 DYG



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU6XT-MVY4U-ARHS8-VDE7Z>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr