



Valide aqui  
este documento



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

CNM: 093344.2.0256754-30

MATRÍCULA

256754

DATA

06/10/2017

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABWTB-V7L68-4P7J5-GUZ7U>

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** Fração de 0,0027850 que corresponderá ao Apartamento 302 do Bloco 06 ( com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº132) 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 azimuth de 216°35'38" e na extensão de 17,732 metros; Do Vértice V2 segue até o vértice V3 no azimuth de 213°38'07" e na extensão de 18,930 metros; Do Vértice V3 segue até o vértice V4 no azimuth de 207°48'09" e na extensão de 12,471 metros; Do vértice V4 segue até o vértice V5 no azimuth de 202°23'39" e na extensão de 25,100 metros; Do Vértice V5 segue até o Vértice V6 no azimuth de 201°39'13" e na extensão de 25,815 metros; Do Vértice V6 segue até o Vértice V7 no azimuth de 285°18'26" e na extensão de 70,098metros; Do Vértice V7 segue até o Vértice V8 no azimuth de 285°18'25" e na extensão de 79,097 metros; Do Vértice V8 segue até o Vértice V9 no azimuth de 015°17'47" e na extensão de 10,730 metros; Do Vértice V9 segue até o Vértice V10 no azimuth de 015°17'47" e na extensão de 50,000 metros; Do vértice V10 segue até o Vértice V11 no azimuth de 015°17'47" e na extensão de 52,000 metros; Do Vértice V11 segue até o Vértice V12 no azimuth de 103°16'36" e na extensão de 137,733 metros; do Vértice V12 segue até o vértice V13 no azimuth 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...

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: 093344.2.0256754-30

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 - 256754 - 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

Jessica C.F. da Silva Costa  
Substituta  
Mat. 9417810

**AV - 2 - M - 256754 - 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 das Cotas: R\$131.000,00.Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL

Jessica C.F. da Silva Costa  
Substituta  
Mat. 9417810

**AV - 3 - M - 256754 - 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 da incorporadora.Rio de Janeiro, RJ, 06/10/2017. O OFICIAL

Jessica C.F. da Silva Costa  
Substituta  
Mat. 9417810

**R - 4 - M - 256754 - 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

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABWTB-V7L68-4P7J5-GUZ7U>



Valide aqui  
este documento



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

CNM: 093344.2.0256754-30

MATRICULA

DATA

256754

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 nºECIW 52644 PPO)**. Rio de Janeiro, RJ, 25/04/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa

Substituta

Mat.: 9417810

**AV - 5 - M - 256754 - 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 81198 OAJ)**. Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa

Substituta

Mat.: 9417810

**AV - 6 - M - 256754 - 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 27/09/2018, que hoje se arquivava. **(Prenotação nº675992 de 22/11/2018)** **(Selo de fiscalização eletrônica nºECUA 35272 ODA)**. Rio de Janeiro, RJ, 29/11/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa

Substituta

**R - 7 - M - 256754 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 27/09/2018, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **RENATO DA SILVA DE QUEIROZ**, brasileiro, auxiliar de supervisão, solteiro, identidade nº 296871155, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 168.804.437-02, residente Rio de Janeiro/RJ. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$101.915,19 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$6.015,90, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$24.674,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2213987. **(Prenotação nº675992, em 22/11/2018)** **(Selo de fiscalização eletrônica nºECUA 35273 ZNE)**. Rio de Janeiro, RJ, 29/11/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa

Substituta

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABWTB-V7L68-4P7J5-GUZ7U>

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

CNM: 093344.2.0256754-30

**AV - 8 - M - 256754 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 27/09/2018, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **RENATO DA SILVA DE QUEIROZ** 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 nº 675992 de 22/11/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECUA 35274 SLX)**. Rio de Janeiro, RJ, 29/11/2018. O OFICIAL *Joana C.F. da Silveira Costa* Substituta Mat. 6417810

**R - 9 - M - 256754 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 27/09/2018, 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\$101.915,19, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 05/11/2018, no valor de R\$535,15, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº 675992, de 22/11/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nº ECUA 35275 PCQ)**. Rio de Janeiro, RJ, 29/11/2018. O OFICIAL *Joana C.F. da Silveira Costa* Substituta Mat. 6417810

**AV - 10 - M - 256754 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 23/01/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 80/0001/2019, de 22/01/2019, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 02/002296/2010, 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 nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21.08.2013. **(Prenotação nº 678059 de 07/02/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECWP 27249 QRD)**. Rio de Janeiro, RJ, 15/02/2019. O OFICIAL *Joana C.F. da Silveira Costa* Substituta Mat. 6417810

**AV - 11 - M - 256754 - RETIFICAÇÃO:** Com fulcro no artigo 213, da Lei 6015/73 e com base nos documentos arquivados, fica retificado "ex-offício" a identificação do imóvel da presente matrícula para constar corretamente a seguinte redação: Fração de 0,0027850 que corresponderá ao Apartamento 302 do Bloco 06 **(com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº 153)** do Prédio a ser construído sob o nº 3100 pela Estrada Santa Eugênia e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Rio de Janeiro, RJ, 25/07/2023. O OFICIAL *Clinger Esteves de Oliveira Brasil* Escrevente Matrícula 94-20454

**AV - 12 - M - 256754 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº 544104/2024 de 25/11/2024, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABWBTB-V7L68-4P7J5-GUZ7U>

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



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

CNM:093344.2.0256754-30

MATRÍCULA  
**256754**

DATA  
**06/10/2017**

do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante **RENATO DA SILVA DE QUEIROZ**, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o nº 168.804.437-02, residente Rio de Janeiro/RJ, Publicados em 25/03/2025, 26/03/2025 e 27/03/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº**734067** de 26/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 28879 EST. Ato concluído aos 12/05/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 13 - M - 256754 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, Pelo Requerimento de 20/01/2026, 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 **RENATO DA SILVA DE QUEIROZ**, Publicados em 17/03/2026, 18/03/2026 e 19/03/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº746980 de 02/02/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZH 70897 VQI. Ato concluído aos 17/04/2026. Assinado digitalmente por Matheus Alves Conceição, Escrevente, Mat. TJRJ 94/23848. - - - - -

**AV - 14 - M - 256754 - 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 nº2956360.

Prenotação nº750151 de 26/05/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZS 03090 RIS. Ato concluído aos 09/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

**AV - 15 - M - 256754 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** 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 nº **750151** de 26/05/2026. Selo de fiscalização

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABWTB-V7L68-4P7J5-GUZ7U>

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



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

CNM: 093344.2.0256754-30

NÚMERO  
**256.754**

FICHA  
**03-V**

eletrônica nºEEZS 03091 MKH. 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 16:16h.

|                              |                                                                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emolumentos.....:R\$124,08   | Poder Judiciário - TJERJ                                                                                                              |
| Fundrat.....:R\$2,48         | Corregedoria Geral de Justiça                                                                                                         |
| Lei 3217.....:R\$24,81       | Selo de Fiscalização Eletrônico                                                                                                       |
| Fundperj.....:R\$10,54       | <b>EEZS 03092 GRM</b>                                                                                                                 |
| Funperj.....:R\$10,54        |                                                    |
| Funarpen.....:R\$7,44        | Consulte a validade do selo em:                                                                                                       |
| Selo Eletrônico.....:R\$3,27 | <a href="http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/">http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/</a> |
| Funpgalerj.....:R\$1,24      | RR -                                                                                                                                  |
| Funpgt.....:R\$1,24          |                                                                                                                                       |
| Fundac.....:R\$1,24          |                                                                                                                                       |
| ISS.....:R\$6,66             |                                                                                                                                       |
| Total.....:R\$193,54         |                                                                                                                                       |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABWTB-V7L68-4P7J5-GUZ7U>



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

