



Valide aqui este documento



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

CNM: 093344.2.0257823-24

MATRICULA

DATA

257823

15/05/2018

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV46V-S7Y2Y-JHHTU-78CS9>

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,003107 que corresponderá ao Apartamento 208 do Bloco 04 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 - 257823 - 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 Silveira Costa*

*Substituta*  
Mat.: 9417810

**AV - 2 - M - 257823 - 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 aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0257823-24

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, 15/05/2018. O OFICIAL

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

**AV - 3 - M - 257823 - 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

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

**AV - 4 - M - 257823 - 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/JV46V-S7Y2Y-JHHTU-78CS9>



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  
COMARCA DA CAPITAL

CNM: 093344.2.0257823-24

MATRÍCULA

DATA

257823

15/05/2018

fls. 2

Cont. das fls. V.

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

**AV - 5 - M - 257823 - 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

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

**AV - 6 - M - 257823 - 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 nºECNB 90544 CBJ). Rio de Janeiro, RJ, 15/05/2018. O

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

**AV - 7 - M - 257823 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 25/05/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 80/0010/2020, de 22/05/2020, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/230031/2016, 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 nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. (Prenotação nº692111 de 28/05/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDEQ 51872 YGH). Rio de Janeiro, RJ, 02/06/2020. O OFICIAL

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV46V-S7Y2Y-JHHTU-78CS9>

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: 093344.2.0257823-24

**AV - 8 - M - 257823 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 24/06/2020, que hoje se arquivou. (Prenotação nº693314 de 17/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 15610 WMV). Rio de Janeiro, RJ, 11/08/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrevente Autorizado

**R - 9 - M - 257823 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 24/06/2020, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **ROSEANE MARTINS DA SILVA SANTOS**, brasileira, enfermeira, solteira, identidade nº000889287, expedida pelo CRE/RJ, CPF/MF sob o nº 058.301.617-02, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.000,00. (tendo sido utilizados recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$10.612,59). Isento de Pagamento do Imposto de Transmissão conforme guia 2327525. (Prenotação nº693314, de 17/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica EDLL 15611 STW). Rio de Janeiro, RJ, 11/08/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrevente Autorizado

**AV - 10 - M - 257823 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 24/06/2020, objeto do R-9, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **ROSEANE MARTINS DA SILVA 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 nº693314 de 17/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 15612 WVG). Rio de Janeiro, RJ, 11/08/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrevente Autorizado

**R - 11 - M - 257823 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo contrato datado de 24/06/2020, a adquirente do R-9, deu o imóvel desta matrícula 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\$114.400,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 03/08/2020, no valor de R\$634,03, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº693314, de 17/07/2020) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDLL 15613 YKK). Rio de Janeiro, RJ, 11/08/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrevente Autorizado

**AV - 12 - M - 257823 - CANCELAMENTO 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

Segue às fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV46V-S7Y2Y-JHHTU-78CS9>



Valide aqui  
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0257823-24

MATRÍCULA

DATA

257823

15/05/2018

**ofício nº 427773/2023 de 05/12/2023**, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento.

Prenotação nº **721286** de 10/11/2023. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUT 25583 CZE. Ato concluído aos 12/12/2023 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 13 - M - 257823 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício nº 478553/2024, de 16/05/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **ROSEANE MARTINS DA SILVA SANTOS**, brasileira, solteira, CPF/MF sob o nº 058.301.617-02, residente nesta cidade, 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 **727482** de 20/05/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 76597 P XK. Ato concluído aos 08/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 14 - M - 257823 - INTIMAÇÃO:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº 572768/2025 de 07/04/2025, 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 **ROSEANE MARTINS DA SILVA SANTOS**, brasileira, CPF/MF sob o nº 058.301.617-02, residente nesta cidade. Publicados em 16/06/2025, 17/06/2025 e 18/06/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº **737757** de 19/03/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEVA 35713 VQH. Ato concluído aos 25/07/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 15 - M - 257823 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 20/10/2025, 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**, 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 nº 2877707.

Prenotação nº **744296** de 27/10/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEEXZ 12647 IEC. Ato concluído aos 18/11/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JV46V-S7Y2Y-JHHTU-78CS9>

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: 093344.2.0257823-24

**AV - 16 - M - 257823 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE 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 **744296** de 27/10/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 12648 JCX. Ato concluído aos 18/11/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

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, 18/11/2025. Apresente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:27h.

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 12649 KOY**



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/JV46V-S7Y2Y-JHHTU-78CS9>