



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

CNM: 093344.2.0257753-40 MATRÍCULA 257753	DATA 15/05/2018
--	---------------------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,003107 que corresponderá ao Apartamento 405 do Bloco 02 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 - 257753 - 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 João C. F. da Silveira Costa

AV - 2 - M - 257753 - 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...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regitradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f4206572-e35f-48c0-bdd9-ea3491bc1ed1

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 16/01/2025 09:24

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 - 257753 - 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 - 257753 - 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,

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

AV - 5 - M - 257753 - 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 - 257753 - 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 90474 PJB). Rio de Janeiro, RJ, 15/05/2018. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 9417810

AV - 7 - M - 257753 - 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 14/12/2017, que hoje se arquivou. (Prenotação nº669007 de 25/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECOD 77628 QPS). Rio de Janeiro, RJ, 30/05/2018. O OFICIAL LUDMILA LIG SAMPAIO
Escrevente Autorizado
Mat.: 941559

R - 8 - M - 257753 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 14/12/2017, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JOSIANE PASSOS DO NASCIMENTO**, brasileira, auxiliar de escritório,

Continua no verso...

solteira, maior, identidade nº 224110940, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 122.876.987-79, 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\$1.403,44, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$39.037,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2182030. (Prenotação nº 669007, em 25/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECOD 77629 DKU). Rio de Janeiro, RJ, 30/05/2018. O OFICIAL

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escritor Autorizado

AV - 9 - M - 257753 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 14/12/2017, objeto do R-8, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **JOSIANE PASSOS DO NASCIMENTO** 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 nº 669007 de 25/05/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECOD 77630 NEA). Rio de Janeiro, RJ, 30/05/2018. O OFICIAL

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escritor Autorizado
Mat.: 94/1559

R - 10 - M - 257753 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 14/12/2017, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$85.094,35, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 14/01/2018, no valor de R\$450,09, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 669007, de 25/05/2018) (Selo de fiscalização Eletrônico nº ECOD 77631 JMI). Rio de Janeiro, RJ, 30/05/2018. O OFICIAL

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escritor Autorizado
Mat.: 94/1559

AV - 11 - M - 257753 - 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 nº 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 nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. (Prenotação nº 692111 de 28/05/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDEQ 51802 KXN). Rio de Janeiro, RJ, 02/06/2020. O OFICIAL

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

AV - 12 - M - 257753 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº 491399/2024, de 13/07/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **JOSIANE PASSOS DO NASCIMENTO**, CPF/MF sob o nº 122.876.987-79, 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 **728283** de 14/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 86400 XGR. Ato concluído aos 23/09/2024 por Lais Cabral ().

AV - 13 - M - 257753 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 02/12/2024, 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 pago pela guia nº 2764350. Prenotação nº **734750** de 11/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 24751 WEW. Ato concluído aos 10/01/2025 por Matheus conceição ().

AV - 14 - M - 257753 - 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 nº **734750** de 11/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 24752 XEA. Ato concluído aos 10/01/2025 por Matheus conceição ().

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, 14/01/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 13:41h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 98,00	R\$ 1,96	R\$ 19,60	R\$ 4,90	R\$ 4,90	R\$ 5,88	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 143,09

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

EEQJ 24753 ZWS



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>