



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
43257

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0043257-18

IMÓVEL: Apartamento 305, do bloco 04, do empreendimento "Viva Vida Moinho", a ser construído sob o nº50, da Via Projetada 2, do PAA 12.597, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de 01 vaga de garagem, área privativa de 41,07m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,5m², e somada à comum, área total de 79,75m², corresponde à fração ideal de 0,002226 do terreno designado por lote 01, do PAL 49.300, com área de 16.805,06m². O empreendimento possui 21 vagas destinadas ao estacionamento de motocicletas, cuja utilização se dará por ordem de chegada e conforme disponibilidade, e bicicletário com 468 estações para guarda de bicicletas, sendo certo que cada unidade autônoma terá direito de uso de 01 estação e as 08 estações remanescentes poderão ser utilizadas por qualquer condômino por ordem de chegada, desde que haja disponibilidade. -x-x

PROPRIETÁRIA: CASTELHANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua dos Otoni nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.467.498/0001-53. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a Administradora de Bens Nossa Senhora da Glória Ltda e Caio Pinheiro Neto e sua mulher Elsyara Simon Pinheiro, conforme escritura de 17/03/2020, do 23º Ofício de Notas desta cidade, Livro 9765, fls.025, registrada neste ofício no R-5 da matrícula 39.971, em 31/03/2020, desmembramento averbado no AV-8 da citada matrícula em 31/03/2020, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 39.973, em 31/03/2020. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.209.257-9 (M.P.), CL nº 01.515-6. Matrícula aberta aos 11/08/2020, por HSL.

AV - 1 - M - 43257 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do 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. Em 11/08/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 43257 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste Ofício, no AV-9 da matrícula 39.971, em 31/03/2020, e no AV-1 da matrícula 39.973, em 31/03/2020, que pelo Termo de Urbanização nº018/2018, datado de 08/08/2019, lavrado às fls.84/84v, do Lº05 de folhas soltas, passado por certidão nº058.560, verifica-se que de acordo com o processo nº02/270011/2018, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e os proprietários, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar a Via Projetada 2 do PAA 12.597, na sua largura total, na extensão de 170,00m, correspondente à distância entre a Estrada dos Caboclos e a Rua Eduardo do Amaral, incluindo a ponte sobre o Rio Morto, conforme PAA 12.597, de acordo com o despacho de 17/10/18 da IH/SUBH/CGIT/CLPS, às fls. 57. TERCEIRA: 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 pelo órgãos responsáveis a sua aprovação, no âmbito de suas competências. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula. Segunda importará na não concessão do "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. QUINTA: Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%. SEXTA: O(s) Outorgante(s) compromete(m)-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitar do MUNICÍPIO, qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste Termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SÉTIMA: O presente Termo deverá ser publicado, em extraído (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8W3GM-M39JS-JVNEC-RZQ3J>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
43257

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0043257-18

Finança e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº3221 de 18/09/81) no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 05 dias contados de sua assinatura, às custa dos(s) OUTORGANTES(S). OITAVA: Os OUTORGANTE(S) obriga(m)-se a providenciar, por sua conta, a averbação do presente Termo no Registro de Imóveis competente. PARÁGRAFO ÚNICO: Deverá ser comprovada a averbação na unidade de Licenciamento e Fiscalização competente. NONA: Para a publicação e averbação prevista neste Termo, o MUNICÍPIO fornecerá, ao(s) OUTORGANTE(S) independente de requerimento, certidão e extrato deste instrumento. DÉCIMA: Em caso de qualquer dívida relativa ao presente Termo, o foro da Ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o(s) OUTORGANTE(S) a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais especial ou privilegiado que seja. DÉCIMA PRIMEIRA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. DÉCIMA SEGUNDA: O(s) OUTORGANTE(S) apresentou(aram) neste ato a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis a lavratura do presente Termo. Em 11/08/2020, por HSL.

AV - 3 - M - 43257 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 39.973, em 31/03/2020, que pelo Instrumento Particular de 12/03/2020, a proprietária 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. Em 11/08/2020, por HSL.

R - 4 - M - 43257 - HIPOTECA: Prenotação nº **53443**, aos **21/12/2020**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 10/12/2020, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **R\$10.718.546,21** para construção do empreendimento "Viva Vida Moinho - Módulo II". O desembolso do financiamento será efetuado pela credora em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora. Sendo ainda o referido desembolso condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor. A referida dívida tem prazo de amortização de 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico - Financeiro e de Desembolso do empreendimento, as parcelas serão calculada pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,30000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$32.948.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 25/01/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 47020 ULX. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 5 - M - 43257 - RESTRICÇÕES: Prenotação nº **69563**, aos **18/05/2022**. Pelo requerimento de 18/05/2022, capeando Licença Municipal de Instalação nºLMI nº002037/2020, de 09/06/2020, com vencimento em 09/06/2023, expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente da Cidade, verifica-se que verifica-se que: **a) "ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins", e b)"a área objeto desta matrícula foi classificada como reabilitada para o uso residencial, conforme Resolução CONAMA nº420/2009."** Averbação concluída

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8W3GM-M39JS-JVNEC-RZQ3J>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
43257

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0043257-18

aos 31/05/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 35447 TLL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 6 - M - 43257 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **71432**, aos **11/07/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 25/05/2022, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do artigo 25, da Lei nº 14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$162.000,00**, a **ANTONIO PEREIRA RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, gerente, inscrito no RG sob o nº 07.751.620-1, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 833.288.407-10, residente e domiciliado na Rua dos Cajueiros, nº.36, Guaratiba, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$31.900,00 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$500,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$129.600,00 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$162.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2490152 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 43941 HDO.

AV - 7 - M - 43257 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**71432**, aos **11/07/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 25/05/2022, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 19/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 43942 XEC.

AV - 8 - M - 43257 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**71432**, aos **11/07/2022**. Em virtude do instrumento particular de 25/05/2022, objeto do R-6, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 19/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 43943 LUN.

R - 9 - M - 43257 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**71432**, aos **11/07/2022**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$129.600,00**, a ser paga em 223 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,1600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,3997% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.189,16, com vencimento para 24/06/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$162.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/07/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 43944 EDW.

AV - 10 - M - 43257 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº**75339**, aos **09/11/2022**. Foi registrada em 20/12/2022, no Registro Auxiliar sob o nº528, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 20/12/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 72342 GWG.

AV - 11 - M - 43257 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **79967**, aos **17/03/2023**. Pelo requerimento de 16/03/2023, e Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, nº 25/0128/2023, datada de 15/03/2023, de acordo com o processo nº 02/270003/2018, o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8W3GM-M39JS-JVNEC-RZQ3J>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
43257

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0043257-18

imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 15/03/2023. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 06/04/2023, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 92995 CTJ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 12 - M - 43257 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº100761, aos 22/07/2024. Pelo requerimento de 17/07/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ANTONIO PEREIRA RODRIGUES**, já qualificado, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 30/09/2024, 01/10/2024 e 02/10/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 04/11/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 13469 SEL.

AV - 13 - M - 43257 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº108403, aos 27/12/2024. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.464.179-5, e CL (Código de Logradouro) nº50.204-7. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26698 YEH.

AV - 14 - M - 43257 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº108403, aos 27/12/2024. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-6 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26699 MRY.

AV - 15 - M - 43257 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº108403, aos 27/12/2024. Pelo requerimento de 24/12/2024, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$168.296,12**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$168.296,12**, guia nº2772714. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26700 NDP.

AV - 16 - M - 43257 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº108403, aos 27/12/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26701 LVG.

CONTINUA NA FICHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8W3GM-M39JS-JVNEC-RZQ3J>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
43257

FICHA
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0043257-18

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 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, **02/01/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 98,00**
Fundrat.....: **R\$ 1,96**
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**
Fundperj.....: **R\$ 4,90**
Funperj.....: **R\$ 4,90**
Funarpen.....: **R\$ 5,88**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**
ISS.....: **R\$ 5,26**
Total.....: **R\$ 143,09**

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

EDUZ 26702 JEV



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
ANG -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8W3GM-M39JS-JVNEC-RZQ3J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

