



Valide aqui
este documento



SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0129870-63



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 129.870

DATA 26/04/2021

**C.L.
INSCRIÇÃO**

IMÓVEL – Fração ideal de **0,002751** do respectivo terreno, onde existe a garagem nº. 122 situada na Rua João Romariz, (a ser demolida), que corresponderá ao **Apartamento 1006 do Bloco 01, com direito a 01 (uma) vaga de estacionamento para veículos de passeio**, do edifício em construção situado na **RUA JOÃO ROMARIZ Nº. 122**, medindo o terreno na totalidade 82,94m de frente para a Rua João Romariz, mais 7,05m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m, mais 28,51m em curva subordinada a um raio interno de 36,00m, concordando com alinhamento da Rua Projetada do PAA 12.677, por onde mede 50,36m; 100,20m de fundos; 83,00m à esquerda. Confrontando à direita com o prédio nº 102 da Rua João Romariz; à esquerda com os prédios de nºs 18, 28, 34, 44, 52, 60, 70, 76 e 88 da Travessa Sargento Ferreira e na linha dos fundos com os prédios nºs 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 e 67 da Rua dos Comerciantes (rua particular).

PROPRIETÁRIA – **LIVING INDIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 11.360.475/0001-05.

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido de Santa Beatriz Construtora Ltda., conforme escritura de compra e venda do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1305, Fls. 163/165, de 26/06/2020, registrada no Livro nº. 2, ficha 2, da Matrícula nº. 64.045-A, no ato R. 14, em 14/08/2020. O Oficial.

AV. 1 – 26/04/2021 – CONSIGNAÇÃO.

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 02-verso, no ato R. 15, da Matrícula nº 64.045-A, em 09/09/2020. O Oficial.

AV. 2 – 26/04/2021 – TERMO DE AFETAÇÃO.

Certifico, conforme consta averbado no ato AV. 16, da Matrícula nº 64.045-A, em 09/09/2020, que nos termos do requerimento de 11/08/2020 instruído por demais documentos probantes que ora se arquivam nesta serventia, e o que confere o art. 31-A da lei 4591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004, a proprietária submete à incorporação imobiliária desta matrícula ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados manter-se-ão apartados do patrimônio da proprietária, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes. O Oficial.

AV. 3 – 26/04/2021 – ENQUADRAMENTO.

Certifico, conforme consta averbado no ato AV. 17, da Matrícula nº 64.045-A, em 09/09/2020, que nos termos do requerimento de 11/08/2020, da proprietária, já qualificada e da declaração da Caixa Econômica Federal – CEF., datada de 23/06/2020, que o empreendimento de que trata o memorial de incorporação objeto do ato R. 15 da matrícula 64.045-A, é exclusivamente residencial, com 368 unidades, sendo que todas as unidades estão enquadradas no **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 3 – PMCMV**; a construtora foi devidamente instruída a comercializar as unidades, respeitando os parâmetros vigentes do Programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que o enquadramento tem como parâmetro o valor efetivo de venda do imóvel. O Oficial.

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ACYZB-XUYVZ-QFPHN-WP4EA>

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





Valide aqui
este documento

093617.2.0129870-63

MATRÍCULA Nº. 129.870

FICHA 01 VERSO

AV. 4 – 26/04/2021 – TERMO DE COMPROMISSO.

Certifico, que nos termos da licença de obras concedida no processo nº. 06/700972/2020 (Licença nº. 80/0149/2020) constante no MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 02-verso, no ato R. 15, da Matrícula nº 64.045-A, em 09/09/2020, deverá ser averbada a **demolição da garagem nº 122 da Rua João Romariz**, declarado no "caput" desta matrícula, antes da concessão do habite-se. O Oficial

AV. 5 – 26/04/2021 – HIPOTECA.

Por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mutuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária da Caixa Econômica Federal/CEF de 08/12/2020, registrado no R.19, da Matrícula nº 64.045-A, em 09/03/2021, a **LIVING INDIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu o **BLOCO 01** composto dos apartamentos 101/110, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512, 601/612, 701/712, 801/812, 901/912, 1001/1012, 1101/1112, 1201/1212, 1301/1312, 1401/1412, 1501/1512; **BLOCO 02** composto dos apartamentos 101/110, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512, 601/612, 701/712, 801/812, 901/912, 1001/1012, 1101/1112, 1201/1212, 1301/1312, 1401/1412, 1501/1512 e 1601/1612; constantes do memorial registrado no ato R.15, em primeira e única hipoteca, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/CEF**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, para garantia do pagamento da dívida de R\$42.300.229,94, a ser paga em 36 prestações mensais e sucessivas, sendo a taxa nominal de juros e os reajustes monetários e encargos constantes do contrato; tendo sido atribuído o valor de R\$83.319.000,00, da garantia hipotecária. O Oficial.

AV. 6 – 05/07/2021 - DEMOLIÇÃO - (Prot. 462.975).

Certifico, nos termos do requerimento de 14/05/2021, instruído pela certidão nº 23/0100/2021, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 – Méier, datada de 07/05/2021, que foi concedida licença para demolição de prédio não residencial (galpão), com 2.344,00m², situado na Rua João Romariz, nº 122 – Galpão, tendo a aceitação das obras sido concedida em 10/12/2018. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDVK28212 BCI.** O Oficial

ALEXANDRE JORGE FERREIRA
Escrivente Substituto
Mat. 94/22299

AV. 7 – 16/11/2022 – RETIFICAÇÃO DE METRAGENS – (Prot. 476.604).

Certifico, nos termos do requerimento de 29/09/2022, instruído pelo memorial descritivo datado de 10/06/2022 e pela planta assinada pelo Engenheiro Civil Renato Eduardo de Salles Abreu – CREA/RJ 41.056/D, que conforme vistoria e levantamento topográfico planialtimétrico realizados no terreno total do imóvel objeto desta matrícula, fica averbada a retificação de metragens do referido terreno, que passa a medir o seguinte: de frente 118m30 em 03 segmentos de 82m74 + 7m05 em curva interna subordinada a um raio de 8m00 + 28m51 em curva interna subordinada a um raio de 36m00; lado direito 50m64; lado esquerdo 79m91 e fundos 104m02, ficando desta forma retificado o "caput" em tudo que colidir. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEHJ 25108 CDI.** O Oficial

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

(CONTINUA NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ACYZB-XUYVZ-QFPHN-WP4EA>



Valide aqui
este documento



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0129870-63



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 129.870

DATA 26/04/2021

CL
INSCRIÇÃO

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 129.870, LIVRO 2

IMÓVEL – Fração ideal de 0,002751 do respectivo terreno que corresponderá ao **Apartamento 1006 do Bloco 01, com direito a 01 (uma) vaga de estacionamento para veículos de passeio,** do edifício em construção situado na **RUA JOÃO ROMARIZ Nº. 122.**

AV. 8 – 17/01/2023 – RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL – (Prot. 482.584).

Certifico que as alíneas "D", "E", "G", "H", e "J", constantes do Memorial de Incorporação devidamente registrado no ato R. 15, da matrícula nº 64045-A, em 09/09/2020, foram retificadas, conforme **"ALTERAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO"**, datada de 05/12/2022, apresentada por **LIVING INDIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, anteriormente qualificada, de acordo com a reaprovação do projeto de construção, em 04/08/2022, processo nº 06/700972/2020, nova Licença de Obras nº 23/03/01/2022. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEIO70712 HCE.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 9 – 27/02/2023 – RETIFICAÇÃO DE METRAGENS – (Prot. 484.272).

Certifico, nos termos do requerimento de 27/01/2023, instruído pelo memorial descritivo datado de 27/01/2023 e pela planta assinada pelo Engenheiro Civil Renato Eduardo de Salles Abreu – CREA-RJ Nº 41.056/D, que conforme vistoria e levantamento topográfico planialtimétrico realizados no terreno total do imóvel objeto desta matrícula, fica averbada a retificação de metragens de que trata o ato AV.7, que passa a medir o seguinte: de frente 118,30m em três (03) segmentos de 82,74m + 7,05m em curva interna subordinada a um raio de 8,00m + 28,51m em curva interna subordinada a um raio de 36,00m; lado direito 50,64m; lado esquerdo 79,91m em dois (02) segmentos de 23,95m + 55,96m; e fundos 104,02m em quatro (04) segmentos de 21,19m + 26,84m + 32,90m + 23,09m, ficando desta forma retificado o "caput" em tudo que colidir. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEIW 56842 AFF.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 10 – 02/06/2023 - HABITE-SE.

Certifico, que o **"HABITE-SE"** do imóvel objeto desta matrícula foi concedido em **19/04/2023**, conforme certidão nº 23/0120/2023, expedida em 19/04/2023, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização – Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 – Méier (Processo nº 06/700972/2020), averbado no Livro 2, Ficha 02 verso, da Matrícula nº **129.759**, no ato AV.13, em 02/06/2023. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 11 – 25/08/2023 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Certifico que, foi registrada hoje nesta serventia no Livro 3-B, Ficha 01, sob o nº **6144**, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício **"VIVAZ RAMOS"** situado na **RUA JOÃO ROMARIZ Nº 122**, do qual faz parte dentre outras a unidade objeto desta matrícula. O Oficial.

(CONTINUA NO VERSO)

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ACYZB-XUYVZ-QFPHN-WP4EA>



Valide aqui
este documento

093617.2.0129870-63

MATRÍCULA N.º 129.870

FICHA 02 VERSO

AV. 12 – 15/12/2023 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 494.408).

Certifico que, fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca devidamente transportada para o ato AV.5, conforme autorização dada pela credora, no Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 31/08/2023. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECLV 09956 HAA.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Escritor Substituto
Mat. 94/22299

AV - 13 - M - 129870 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **508741**, aos **21/11/2024**. De acordo com o requerimento de 22/11/2023 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica cancelada a afetação objeto do AV-2. Averbação concluída aos 20/12/2024, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVR 20307 OQZ.

Alexandre Jorge Ferreira
Escritor Substituto
Mat. 94/22299

AV - 14 - M - 129870 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **508741**, aos **21/11/2024**. 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 nº 3.471.137-4, e CL (Código de Logradouro) nº 07.455-9. Averbação concluída aos 20/12/2024, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVR 20308 GJE.

Alexandre Jorge Ferreira
Escritor Substituto
Mat. 94/22299

R - 15 - M - 129870 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **508742**, aos **21/11/2024**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária Nº 1.7877.0314793-0, de 28/10/2024, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, **LIVING INDIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de **R\$304.500,00**, a **BRUNA CRISTINA BARBOSA DA CRUZ**, brasileira, solteira, maior, vendedora, inscrita no CPF/MF sob o nº 173.193.247-25 e **FERNANDA PINHEIRO MORAIS DOS SANTOS**, brasileira, solteira, professora, inscrita no CPF/MF sob o nº 157.203.297-90, residentes e domiciliadas nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$47.999,30 com recursos próprios; R\$13.000,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$243.500,70 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\$304.500,00**, certificado declaratório de redução de 50% do imposto nº 2.752.520 (Lei nº 5.065/2009). Registro concluído aos 20/12/2024, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVR 20309 EIK.

Alexandre Jorge Ferreira
Escritor Substituto
Mat. 94/22299

R - 16 - M - 129870 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **508742**, aos **21/11/2024**. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de **R\$243.500,70**, a ser paga em 360 prestações mensais sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 9,9900% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 20/12/2024, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVR 20310 CEO.

Alexandre Jorge Ferreira
Escritor Substituto
Mat. 94/22299

AV - 17 - M - 129870 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO E ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº **524493**, aos **06/03/2026**. De acordo com o disposto no Art. 440-AQ, II, IV, a, 2 do Provimento 149/2023 CNJ

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ACYZB-XUYVZ-QFPHN-WP4EA>

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

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 129.870	CNM: 093617.2.0129870-63	FICHA Nº: 03
--	---	-------------------------------

de 03/09/2023 c/c Art. 5º da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025, e com base na certidão do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, emitida em 09/06/2026, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob o nº **E862S23-4** e que o imóvel possui **42 m²** de área construída. Averbação concluída aos 16/06/2026, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDI 39049 UFT. Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

AV - 18 - M - 129870 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **524493**, aos **06/03/2026**. Pelo requerimento de 02/03/2026, formulado pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal das devedoras **FERNANDA PINHEIRO MORAIS DOS SANTOS, BRUNA CRISTINA BARBOSA DA CRUZ**, já qualificadas, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 04/05/2026, 05/05/2026 e 06/05/2026, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 16/06/2026, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônica nº EFDI 39050 UQR. Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081 - - - - -

AV - 19 - M - 129870 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **529405**, aos **28/07/2026**. Pelo requerimento de 23/07/2026, 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 CEF**, com sede em BRASÍLIA - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, 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\$ 313.055,59**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 313.055,59**, guia nº 2.973.730. Averbação concluída aos 18/08/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 49042 KJK. Assinado digitalmente por Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Netto, Oficial Substituto, 94/002965 - - - - -

AV - 20 - M - 129870 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **529405**, aos **28/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-16 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-19. Averbação concluída aos 18/08/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônica nº EFEK 49043 OQT. Assinado digitalmente por Hermes Valverde da Cunha Vasconcellos Netto, Oficial Substituto, 94/002965 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 129870, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às do dia . Expedida em 18/08/2026.

Emolumentos: **R\$ 124,08**
Fundgrat.....: **R\$ 2,48**
FETJ.....: **R\$ 24,81**
Fundperj.....: **R\$ 10,54**
Funperj.....: **R\$ 10,54**
Funarpen.....: **R\$ 7,44**
FUNPGALERJ: R\$ 1,24
FUNPGT: R\$ 1,24
FUNDAC: R\$ 1,24
ISS.....: **R\$ 6,66**
Selo Fisc.: **R\$ 3,27**
Total.....: **R\$ 193,54**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEK 49044 ABK



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Documento assinado eletronicamente na forma dos Prov.. 47/2015 CNJ e 45/17 CGJ que regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos Registros de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro
Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ACYZB-XUYVZ-QFPHN-WP4EA>