



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

265479

12/05/2023

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LN6VK-XVHYM-94F37-356A6>

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Fração de 0,002281 que corresponderá ao Apartamento 407, do Bloco 05, da Rua Macapá, nº 273, do Empreendimento residencial denominado "VIVA VIDA SANTA CRUZ", terreno designado por Lote 01 do PAL 48762 (aprovado em 29/09/2015, revalidado em 04/08/2017 e averbado em 15/01/2018), de 2ª categoria, com área de 16.650,42m², na Freguesia de Santa Cruz, findo o terreno no todo 218,30m de frente para a Rua Macapá, mais 13,72m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua Aurora (NR), por onde mede 112,80m, mais 29,40m em curva subordinada a um raio interno de 11,50m, 272,00m de fundos; tendo o referido imóvel Área Privativa Coberta Padrão de: 41,28m²; Área Coberta Padrão Diferente ou descoberta; Não há; Área Privativa Total de: 41,28m²; Área de Uso Comum Total (m²); 27,13m²; Área Real Total de: 68,46m²; Área da Unidade Equivalente em Área de Custo Padrão (m²); 52,52m²;.....

CADASTRO: Inscrição Municipal nº 0501151-5 (NP), CL nº 02943-9.....

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: PRADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, CNPJ/ME sob o nº 32.582.832/0001-50, Adquirido o terreno em maior porção por FORTA FELTA com ALD AMÁLISES E PARTICIPAÇÕES LTDA, conforme Escritura Pública de Permuta de Bens Imóveis, de 11/02/2021, do 1º Cartório de Notas de Igarapé/MG, nº 355-N, às fls.52/60, registrado nesta serventia sob o R-5 da matrícula 257082, em 08/03/2021, memorial da incorporação registrada sob o R-7 da citada matrícula em 08/03/2021, retificação pelo AV-12 da citada matrícula em 13/01/2022, revalidação do Memorial averbada sob o AV-10 da citada matrícula em 30/08/2021, relicuada pelo AV-11 da citada matrícula em 09/09/2021 e revalidada pelo AV-13 da citada matrícula em 09/06/2022, rememoração averbado sob o AV-7 e AV-11 das matrículas 22509 e 22519 em 13/01/2018, consolidação do prédio nº 273 (industrial) averbado sob o AV-202 da matrícula 257082 em 20/03/2023.....

AV - 1 - M - 265479 - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: 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, 12/05/2023. O OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

Escritura de Autorização
Matrícula nº 94/10046

AV - 2 - M - 265479 - GRAVAME: Consta averbado sob o AV-6 da matrícula 257082 em 08/03/2021 que: Pela requerimento de 26/07/2021, hoje arquivado, verifica-se que fica consignada que a proprietária se compromete a apresentar a certidão de demolição referente ao prédio

Continua no verso...



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LN6VK-XVHYM-94F37-356A6>

CNM.003344.2.0265479.45

nº273 da Rua Macapá e solicitar a averbação de derrogação do imóvel objeto desta matrícula, responsabilizando-se civil e criminalmente, Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2023. O OFICIAL

Diante da Silva Caetano

Escritório Autorizado

Montreal 94/10046

AV - 3 - M - 265479 - AFEÇÃO: Consta da matrícula nº 257082 sob o AV-8 da matrícula 257082 em 08/03/2021 que: Pelo Requerimento de 26/01/2021, a proprietária, 1ª 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, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931 de 02/08/2004. Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2023. O OFICIAL

Diante da Silva Caetano

Escritório Autorizado

Montreal 94/10046

AV - 4 - M - 265479 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-9 da matrícula 257082 em 08/03/2021 que: Pelo requerimento de 26/01/2021 e conforme declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 03/02/2021, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa "CASA VERDE E AMARELA", instituído pelo Artigo 21 da Medida Provisória nº 966/2020, e da Lei nº 13.979/2020, de 26/08/2020. Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2023. O OFICIAL

Escritório Autorizado

Montreal 94/10046

AV - 5 - M - 265479 - VAGAS DE GARAGEM: Conforme Memorial de Incorporação registrado sob o sob o R-1 da matrícula 257082 em 08/03/2021, ratificado pelo AV-12 da cidade matrícula em 12/01/2022, fica ratificada a presente matrícula para constar as seguintes informações com relação as vagas de garagem do empreendimento residencial denominado "VIVA VIDA SANTA CRUZ": A incorporadora em cumprimento ao artigo 31, alínea "p", da Lei 4591/64, declara que as vagas de estacionamento são todas livres e descobertas e são vinculadas às unidades autônomas. Localizam-se 218 (duzentas e dezoito) vagas destinadas para o estacionamento de veículos automotores, das quais 13 (treze) são destinadas a Pessoas com Necessidades Especiais (vagas nº 14, 15, 26, 27, 46, 47, 79, 80, 91, 92, 85, 109, 110), todas indistintamente dispostas no térreo ao longo do condomínio. As vagas de estacionamento são consideradas área de uso comum de divisão não proporcional, vinculadas às unidades autônomas, de modo que as 218 (duzentas e dezoito) unidades listadas abaixo poderão utilizar as vagas de estacionamento para guarda de 01 (um) veículo.

conforme Tabela

UNIDADES AUTÔNOMAS COM DIREITO DE USO DE VAGA DE ESTACIONAMENTO

UNIDADE	TIPOLOGIA	UNIDADE	TIPOLOGIA	UNIDADE	TIPOLOGIA
BL01-101	TIPO - 1ª	BL03-201	TIPO - 2ª ANDAR	BL05-305	TIPO - 3ª
BL01-101	ANDAR	BL03-201	ANDAR	BL05-305	ANDAR
BL01-104	TIPO - 1ª	BL03-204	TIPO - 2ª ANDAR	BL05-304	TIPO - 3ª
BL01-104	ANDAR	BL03-204	ANDAR	BL05-304	ANDAR
BL01-105	TIPO - 1ª	BL03-205	TIPO - 2ª ANDAR	BL05-307	TIPO - 3ª
BL01-105	ANDAR	BL03-205	ANDAR	BL05-307	ANDAR
BL01-106	TIPO - 1ª	BL03-210	TIPO - 2ª ANDAR	BL05-309	TIPO - 3ª
BL01-106	ANDAR	BL03-210	ANDAR	BL05-309	ANDAR
BL01-107	TIPO - 1ª	BL03-211	TIPO - 2ª ANDAR	BL05-319	TIPO - 3ª
BL01-107	ANDAR	BL03-211	ANDAR	BL05-319	ANDAR

Seção 116.2



Valide aqui
este documento



**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**

CNS 09834-4
Lmo nº 2 - Registro Geral

Fls. 2
Cont. das Fls. V

CNPJ 09334420265479-55

265479

12/05/2023

BL01-109	TIPO - 1º ANDAR	BL01-212	TIPO - 2º ANDAR	BL02-210	TIPO - 3º ANDAR
BL01-109	TIPO - 1º ANDAR	BL03-301	TIPO - 3º ANDAR	BL05-211	TIPO - 3º ANDAR
BL01-112 PNE	TIPO - 1º ANDAR	BL03-302	TIPO - 3º ANDAR	BL05-212	TIPO - 3º ANDAR
BL01-201	TIPO - 2º ANDAR	BL03-303	TIPO - 3º ANDAR	BL06-101 PNE	TIPO - 1º ANDAR
BL01-202	TIPO - 2º ANDAR	BL03-304	TIPO - 3º ANDAR	BL06-104	TIPO - 1º ANDAR
BL01-203	TIPO - 2º ANDAR	BL03-305	TIPO - 3º ANDAR	BL06-105	TIPO - 1º ANDAR
BL01-204	TIPO - 2º ANDAR	BL03-306	TIPO - 3º ANDAR	BL06-106	TIPO - 1º ANDAR
BL01-205	TIPO - 2º ANDAR	BL03-307	TIPO - 3º ANDAR	BL06-107	TIPO - 1º ANDAR
BL01-206	TIPO - 2º ANDAR	BL03-308	TIPO - 3º ANDAR	BL06-108	TIPO - 1º ANDAR
BL01-207	TIPO - 2º ANDAR	BL03-309	TIPO - 3º ANDAR	BL06-109	TIPO - 1º ANDAR
BL01-208	TIPO - 2º ANDAR	BL03-310	TIPO - 3º ANDAR	BL06-112 PNE	TIPO - 1º ANDAR
BL01-209	TIPO - 2º ANDAR	BL03-311	TIPO - 3º ANDAR	BL06-201	TIPO - 3º ANDAR
BL01-210	TIPO - 2º ANDAR	BL03-312	TIPO - 3º ANDAR	BL06-202	TIPO - 2º ANDAR
BL01-211	TIPO - 2º ANDAR	BL03-101 PNE	TIPO - 1º ANDAR	BL06-203	TIPO - 2º ANDAR
BL01-212	TIPO - 2º ANDAR	BL03-103	TIPO - 1º ANDAR	BL06-204	TIPO - 2º ANDAR
BL01-301	TIPO - 3º ANDAR	BL03-105	TIPO - 1º ANDAR	BL06-205	TIPO - 2º ANDAR
BL01-302	TIPO - 3º ANDAR	BL03-106	TIPO - 1º ANDAR	BL06-206	TIPO - 2º ANDAR
BL01-303	TIPO - 3º ANDAR	BL03-107	TIPO - 1º ANDAR	BL06-207	TIPO - 2º ANDAR
BL01-304	TIPO - 3º ANDAR	BL03-108	TIPO - 1º ANDAR	BL06-209	TIPO - 2º ANDAR
BL01-305	TIPO - 3º ANDAR	BL03-109	TIPO - 1º ANDAR	BL06-209	TIPO - 2º ANDAR
BL01-306	TIPO - 3º ANDAR	BL03-112 PNE	TIPO - 1º ANDAR	BL06-210	TIPO - 2º ANDAR
BL01-307	TIPO - 3º ANDAR	BL03-201	TIPO - 2º ANDAR	BL06-211	TIPO - 2º ANDAR
BL01-308	TIPO - 3º ANDAR	BL03-202	TIPO - 2º ANDAR	BL06-212	TIPO - 2º ANDAR
BL01-309	TIPO - 3º ANDAR	BL03-223	TIPO - 2º ANDAR	BL06-301	TIPO - 3º ANDAR
BL01-312	TIPO - 3º ANDAR	BL03-224	TIPO - 2º ANDAR	BL06-302	TIPO - 3º ANDAR

Continua no verso...



Valide aqui
este documento

CNM:003344.2.0265479.45

meses; Taxa de Juros nominal de 8.00004A.A.; Taxa de Juros Efectiva de 8.30004A.A.; dados condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 12/05/2023. O Oficial Público da Silva Caetano

Exercente Autorizado
Matrícula 94/10046

AV - 7 - M - 265479 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV 6, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 17/04/2023, que hoje se arquivou.

Protocolação nº717076 de 05/05/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEELN 94703 MCM. Ato concluído aos 12/05/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TURJ 94-10046.

R - 8 - M - 265479 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 17/04/2023, a proprietária de qualificação, vende a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **MARCOS AURELIO NEVES DA CONCEIÇÃO**, brasileiro, divorciado, CPF/ME sob o nº 373.737.367/93, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$175.000,00, sendo com utilização dos recursos concedidos pelo Fgts na forma de desconto no valor de R\$3.345,00). Isento do pagamento de Imposto de Transmissão, conforme guia nº256/904.

Protocolação nº717076 de 05/05/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEELN 94704 SMO. Ato concluído aos 12/05/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TURJ 94-10046.

R - 9 - M - 265479 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: Pelo instrumento particular datado de 17/04/2023, o adquirente 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 Brasília - DF, CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$140.000,00, a ser paga em 36 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 17/05/2023, no valor de R\$882,23, a taxa nominal de 5,50004A.A., efectiva de 5,64778A.A. e nas demais condições constantes do título.

Protocolação nº717076 de 05/05/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEELN 94705 KCM. Ato concluído aos 12/05/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TURJ 94-10046.

AV - 10 - M - 265479 - AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2530, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula.

Protocolação nº719016 de 03/08/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEELN 67012 NRC. Ato concluído aos 15/08/2023 por Adam Cordelzo, Mat. TURJ 94/20453.

AV - 11 - M - 265479 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 27/09/2023, expedido Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0469/2023, de 18/09/2023, hoje arquivados. Verifica-se que de acordo com o

Segue de 3-4



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 08334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM/R8334.4.2.0265479-45 DATA

265479

12/05/2023

Processo nº 06/730834/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua constituição concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 18/09/2023. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.U. em 21.06.2013. Prenotação nº 720360 de 27/09/2023. Selo de fiscalização eletrônica nº 5DUI 17312 HVC. Ato concluído aos 10/10/2023 por Dilsees Caetano (Mat. TCRJ 94/10046).

AV - 12 - M - 265479 - RETIFICAÇÃO: Consta averbado sob o Avº 285 da matrícula 257082 e AV 2 do registro auxiliar 2530 que: Para cumprimento do 07/2/2023, cearnoo documentação comprovatória hoje arquivados, verificou-se que fica retificada a presente matrícula para constar corretamente a vinculação das vagas do garagem do Bloco 07, conforme tabela abaixo, permanecendo localizadas as demais informações das vagas do garagem dos demais blocos, inclusive do bloco 06 que possuem direito a uma vaga de garagem.

UNIDADES AUTÔNOMAS COM DIREITO DE USO DE VAGA DE ESTACIONAMENTO	TIPOLOGIA
BL07-101 PRE	TIPO - 1º ANDAR
BL07-104	TIPO - 1º ANDAR
BL07-105	TIPO - 1º ANDAR
BL07-106	TIPO - 1º ANDAR
BL07-107	TIPO - 1º ANDAR
BL07-108	TIPO - 1º ANDAR
BL07-109	TIPO - 1º ANDAR
BL07-112 PRE	TIPO - 1º ANDAR
BL07-201	TIPO - 2º ANDAR
BL07-202	TIPO - 2º ANDAR
BL07-203	TIPO - 2º ANDAR
BL07-204	TIPO - 2º ANDAR
BL07-205	TIPO - 2º ANDAR
BL07-206	TIPO - 2º ANDAR
BL07-207	TIPO - 2º ANDAR
BL07-208	TIPO - 2º ANDAR

Conteúdo no verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LN6VK-XVHYM-94F37-356A6>

BL07-209	TIPO - 2º ANDAR
BL07-210	TIPO - 2º ANDAR
BL07-211	TIPO - 2º ANDAR
BL07-212	TIPO - 2º ANDAR
BL07-301	TIPO - 3º ANDAR
BL07-302	TIPO - 3º ANDAR
BL07-303	TIPO - 3º ANDAR
BL07-304	TIPO - 3º ANDAR
BL07-305	TIPO - 3º ANDAR
BL07-306	TIPO - 3º ANDAR
BL07-307	TIPO - 3º ANDAR
BL07-308	TIPO - 3º ANDAR
BL07-309	TIPO - 3º ANDAR
BL07-310	TIPO - 3º ANDAR
BL07-311	TIPO - 3º ANDAR
BL07-312	TIPO - 3º ANDAR

Ato concluído aos 21/12/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TURJ 94/10046.

AV - 13 - M - 265479 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fideiussário, o credor já qualificado, através do Ofício n°592750/2025 de 23/05/2025, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO"** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei n°9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante **MARCOS AURELIO NEVES DA CONCEIÇÃO**, brasileiro, divorciado, CPF/MF sob o n° 073.737.367-93, residente nesta cidade, Publicados em 09/09/2025, 10/09/2025 e 11/09/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação n°739577 de 27/05/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°EXO 86405 VLB. Ato concluído aos 16/10/2025 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 14 - M - 265479 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE :

Pelo Requerimento de 25/11/2025, 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

CONTINUA NA FOLHA 5



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093344.2.0265479-45

NÚMERO
265.479

FOLHA
05

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.2º da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº2988269 em 12/11/2025.

Promotação nº745160 de 28/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 91170 UYD. Ato concluído aos 17/03/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TÜR 94/10046. - - - - -

AV - 15 - M - 265479 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCCJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Promotação nº745160 de 28/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 91171 WUU. Ato concluído aos 17/03/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TÜR 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, 20/03/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:28h.

Emolumentos.....	R\$108,60
Fundgrat.....	R\$2,17
Lei 3217.....	R\$21,72
Fundperj.....	R\$5,43
Funperj.....	R\$5,43
Funarpen.....	R\$6,51
Selo Eletrônico.....	R\$2,87
Funpgalerj.....	R\$0,00
Funpgt.....	R\$0,00
Fundac.....	R\$0,00
ISS.....	R\$5,83
Total.....	R\$158,56

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYT 91172 MYU



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/LN6VK-XVHYM-94F37-356A6>