



Valide aqui
este documento

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

CNS 00334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM-00334-2.0263861-49
DATA: 18/05/2022

263861

18/05/2022



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Fração de 0,002855 que corresponderá ao Apartamento 302, do Bloco 03 do Prédio a ser construído sob o nº111 pela Rua Aporuna, do Empreendimento residencial denominado " VIVA VIDA FRANQUILIDADE", a ser construído no Terreno designado por Lote 02 do PAL 49359, de 2ª Categoria, com área de 18.436,34m², na Freguesia de Santa Cruz, localizado do lado esquerdo de quem entra pelo cruzamento da Rua Aporuna com a Estrada da Pedra, à 258,00m do cruzamento da Rua Aporuna com a Rua Massapé, medindo o terreno no todo: 53,00m de frente; 101,37m de fundos, onde é atingido por uma FNA de 1,40m de largura confrontando com terreno da Rua Massapé de propriedade de José Correia Teixeira e da Imobiliária Comercial Viciosa Sobrinho S/A, ou sucessores; 228,10m à direita, confrontando com Lote 01 de propriedade de Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda ou sucessores; e 235,13m à esquerda em três segmentos: 14,35m, mais 53,92m, mais 166,80m, onde é atingido por uma FNA com 24,00m de largura a partir do eixo da via, confrontando com o Lote 03 de propriedade de Araguacema Empreendimentos Imobiliários Ltda ou sucessores; tendo o referido imóvel Área Privativa Coberta Padrão de: 41,07m²; Área Coberta Padrão Diferente ou descoberta; Não há; Área Privativa Total de: 41,07m²; Área de Uso Comum Total (m²): 53,94m²; Área Real Total de: 95,01m²; Área da Unidade Equivalente em Área de Custo Padrão (m²): 59,40m²;

CADASTRO: Inscrição Municipal nº3234959-9(MP), CL nº05249-8.

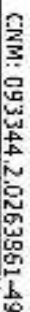
PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, CNPJ/ME sob o nº 31.260.643/0001-97. Adquirido o terreno em maior porção por Permuta feita com APORUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme Escritura Pública de Permuta de Bens Imóveis, de 01/10/2019, do 1º Ofício de Notas, desta cidade, Lº5918, às fls.041/048, registrado nesta serventia sob o R-6 da matrícula 248091, em 21/12/2019 e Desmembramento averbado sob o AV-7 da citada matrícula, memorial de incorporação registrado sob o R-4 da matrícula 259695 em 24/06/2020, averbação de PAL averbado sob o AV-1 da citada matrícula em 13/04/2020, retificação de retragens averbado sob o AV-2 da matrícula 259695 em 13/04/2020, alteração de FNA averbado sob o AV-98 da citada matrícula em 18/03/2022.

AV - 1 - M - 263861 - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: De conformidade com o disposto no Art.662, c/c §2º do Art.661 da Consolidação Normativa 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.Rio de Janeiro, RJ, 18/05/2022. O OFICIAL

Antônio Paula da Silva
Matrícula: 8411794

Escritante Autorizado

Continuação do documento



..onr

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

Segue in 15:



Valide aqui
este documento

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

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0263861-49
MATRÍCULA
263861

DATA
18/05/2022

Fls. 2
Cont. das fls. V.

BL02-108	GARDEN - 1º ANDAR	BL04-201	TIPO - 2º ANDAR	BL06-201	TIPO - 2º ANDAR
BL02-109	GARDEN - 1º ANDAR	BL04-202	TIPO - 2º ANDAR	BL06-202	TIPO - 2º ANDAR
BL02-112	TIPO - 1º ANDAR	BL04-203	TIPO - 2º ANDAR	BL06-203	TIPO - 2º ANDAR
BL02-201	TIPO - 2º ANDAR	BL04-204	TIPO - 2º ANDAR	BL06-204	TIPO - 2º ANDAR
BL02-202	TIPO - 2º ANDAR	BL04-205	TIPO - 2º ANDAR	BL06-205	TIPO - 2º ANDAR
BL02-203	TIPO - 2º ANDAR	BL04-206	TIPO - 2º ANDAR	BL06-206	TIPO - 2º ANDAR
BL02-204	TIPO - 2º ANDAR	BL04-207	TIPO - 2º ANDAR	BL06-207	TIPO - 2º ANDAR
BL02-205	TIPO - 2º ANDAR	BL04-208	TIPO - 2º ANDAR	BL06-208	TIPO - 2º ANDAR
BL02-206	TIPO - 2º ANDAR	BL04-209	TIPO - 2º ANDAR	BL06-209	TIPO - 2º ANDAR
BL02-207	TIPO - 2º ANDAR	BL04-210	TIPO - 2º ANDAR	BL06-210	TIPO - 2º ANDAR
BL02-208	TIPO - 2º ANDAR	BL04-211	TIPO - 2º ANDAR	BL06-211	TIPO - 2º ANDAR
BL02-209	TIPO - 2º ANDAR	BL04-212	TIPO - 2º ANDAR	BL06-212	TIPO - 2º ANDAR
BL02-210	TIPO - 2º ANDAR	BL04-301	TIPO - 3º ANDAR	BL06-301	TIPO - 3º ANDAR
BL02-211	TIPO - 2º ANDAR	BL04-302	TIPO - 3º ANDAR	BL06-302	TIPO - 3º ANDAR
BL02-212	TIPO - 2º ANDAR	BL04-303	TIPO - 3º ANDAR	BL06-303	TIPO - 3º ANDAR
BL02-301	TIPO - 3º ANDAR	BL04-304	TIPO - 3º ANDAR	BL06-304	TIPO - 3º ANDAR
BL02-302	TIPO - 3º ANDAR	BL04-305	TIPO - 3º ANDAR	BL06-305	TIPO - 3º ANDAR
BL02-303	TIPO - 3º ANDAR	BL04-306	TIPO - 3º ANDAR	BL06-306	TIPO - 3º ANDAR
BL02-304	TIPO - 3º ANDAR	BL04-307	TIPO - 3º ANDAR	BL06-307	TIPO - 3º ANDAR
BL02-305	TIPO - 3º ANDAR	BL04-308	TIPO - 3º ANDAR	BL06-308	TIPO - 3º ANDAR
BL02-306	TIPO - 3º ANDAR	BL04-309	TIPO - 3º ANDAR	BL06-309	TIPO - 3º ANDAR
BL02-307	TIPO - 3º ANDAR	BL04-310	TIPO - 3º ANDAR	BL06-310	TIPO - 3º ANDAR
BL02-308	TIPO - 3º ANDAR	BL04-311	TIPO - 3º ANDAR	BL06-311	TIPO - 3º ANDAR
BL02-309	TIPO - 3º ANDAR	BL04-312	TIPO - 3º ANDAR	BL06-312	TIPO - 3º ANDAR
BL02-310	TIPO - 3º ANDAR	BL05-101	TIPO - 1º ANDAR	XXXXXX	XXXXXX
BL02-311	TIPO - 3º ANDAR	BL05-104	GARDEN - 1º ANDAR	XXXXXX	XXXXXX
BL02-312	TIPO - 3º ANDAR	BL05-105	GARDEN - 1º ANDAR	XXXXXX	XXXXXX
BL02-101	TIPO - 1º ANDAR	BL05-106	GARDEN - 1º ANDAR	XXXXXX	XXXXXX

Rio de Janeiro, RJ, 18/05/2022. O OFICIAL MATRÍCULA 94/11794

Escritório Autônomo

AV - 3 - M - 263861 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consulta averbado sob o AV-3 da matrícula 259695 em 13/04/2020 que: Pelo Requerimento de 26/03/2020 e conforme Termo de Urbanização nº 022/2019, datado de 05.03.2020, lavrado às fls. 111/119 do Livro nº 03 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº 085.620, datada de 05.03.2020, verificou-se que de acordo com o processo Processo nº 06/700.459/2019 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina o assumen 1) BRAGUACERA EXPERIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Aporuca na largura total existente, na extensão de 580,00m, correspondente a distância do loteado do terreno (inclusive) até a Rua Jacuhy (reconhecida e aceita), conforme PMA 3355. Terceira: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPI (Regulamento de Parcelamento Terça, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/10) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos

Conteúdo no verso...



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0263861-49

responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula segunda, importará na não concessão de "habito-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, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazenda-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº 6.830, de 22.08.1980, sobre o âmbito ajustado incidindo honorários de advogado da 20%. SEXTA: O (s) outorgantes comprometem-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear ao Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, porão, porão, desde já a salvo de qualquer dúvida ou contestações futuras. Demais condições constantes do Livro de Janeiro, RJ, 18/05/2022. O

OFICIAL Ana Paula da Silva

Ana Paula da Silva

Matrícula: 94/11794

Escrevente Autorizado

AV - 4 - M - 263861 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 253695 em 24/06/2020 que: Pelo Requerimento de 15/06/2020, a proprietária, 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 edificações, 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-lo apartados, tornando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 18/05/2022. O OFICIAL Ana Paula da Silva

Ana Paula da Silva

Matrícula: 94/11794

Escrevente Autorizado

AV - 5 - M - 263861 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-6 da matrícula 253695 em 24/06/2020 que: Pelo Requerimento de 15/06/2020, a proprietária, 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 edificações, 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-lo apartados, tornando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 18/05/2022. O OFICIAL Ana Paula da Silva

Ana Paula da Silva

Matrícula: 94/11794

Escrevente Autorizado

Segue as fls. 3



Valide aqui
este documento

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

CNS 06334-4
Livr. nº 2 - Registro Geral

R. 3
Cont. das Il. V.

CNM: 093344.2.0263861-49
PARTICULA
263861

DATA
18/05/2022



AV - 6 - M - 263861 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-7 da matrícula 259695 em 29/12/2020 que: Pelo Instrumento Particular de Adesão de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras avenças datado de 03/12/2020, **ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em hipoteca a **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 do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato todas as unidades dos Blocos 03, 04 e 06 totalizando 180 unidades autônomas do Empreendimento residencial Viva Vida Tranquilidade, situado na Rua Aporuna 111, sendo o memorial de incorporação registrado na matrícula 259695 sob o R-4 em 24/06/2020, sendo o valor do financiamento de R\$ 12.040.091,45; Valor da Garantia Hipotecária de R\$26.247.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros nominal de 8.0000%a.A; Taxa de Juros Efetiva de 8.3000%a.A; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 18/05/2022. O OFICIAL, *Ass. 18/05/2022*
Ass. 18/05/2022
Escritório Autorizado

AV - 7 - M - 263861 - 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 15/03/2022, que hoje se arquivava. (Prenotação nº 708825 de 17/05/2022) (Selo de Fiscalização eletrônica nº PFT7 59877 JTE). Rio de Janeiro, RJ, 23/05/2022. O OFICIAL, *Ass. 23/05/2022*
Ass. 23/05/2022
Escritório Autorizado

R - 8 - M - 263861 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 15/03/2022, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento 6 set nele construído a **WILLIAN DE LIMA ALMEIDA**, brasileiro, empregado doméstico, solteiro, portador do CNH 06667200485, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 862.354.443-11, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$147.000,00. Selo de Imposto de transmissão, conforme guia nº 2469662. (Prenotação nº 708825, em 17/05/2022) (Selo de Fiscalização eletrônica nº PFT7 59877 JTE). Rio de Janeiro, RJ, 23/05/2022. O OFICIAL, *Ass. 23/05/2022*
Ass. 23/05/2022
Escritório Autorizado

R - 9 - M - 263861 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 15/03/2022, o adquirente deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento 6 set nele construído em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - DF**,

Continua no verso...



Valide aqui
este documento

CNM:093344.2.0263861-49

CNPJ/ME sob o n° 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$17.600,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE/TR - Tabela Price, vencendo-se a 1ª em 18/04/2022, no valor de R\$961,52, à taxa nominal de 0,63958a.a., efetiva de 8,98008a.a e das demais condições constantes do título. (Prenotação n°708825, de 17/05/2022) (Selo de Fiscalização Eletrônico n°EDT2 59879 KBR) - Rio de Janeiro, RJ, 23/05/2022. O OFICIAL PAZ DA SILVA Ana Paula da Silva Matrícula 9412794

Escriturante Autorizado

AV - 10 - M - 263861 - SERVIÇÃO: Consta registrado sob o R-146 da matrícula 259695 que:Pela Escritura de 03.05.2022 do 73º Ofício de Notas desta cidade, 1ª9820, fls.051, hoje arquivado tendo como outorgada: **ARAGUACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/ME sob o n°11.260.645/0001-97, verifica-se que: Fica registrada a servidão de uso de parte do lote objeto desta matrícula em favor do lote 1 do PAL 49.359, objeto da matrícula 259694 para permitir/autorizar, a título gratuito e perpétuo, entre o lote objeto desta matrícula (Prédio Serviente) e o lote 1 do PAL 49359 da Rua Aporuna objeto da matrícula 259694 (Prédio Dominante), desta serventia, para ser utilizado da seguinte forma: Construção no terreno onde se encontra o prédio serviente, em favor do prédio dominante, de uma rede de drenagem na extensão de 156m com largura variável entre 3,90m e 3,90m. A rede de drenagem construída para atender ao Empreendimento "Viva Vida Felicidade"- Lote 01 se configura de forma que passa pelo lote 02 onde está o empreendimento "Viva Vida Tranquilidade" totalizando 156 metros lineares de tubo de concreto neste segundo lote que captam as águas pluviais do primeiro e direcionam ao desáque no canalizado rio afluente ao Cantagalo II que passa adjacente ao lote 02 do Empreendimento Viva Vida Tranquilidade. O prédio dominante, situado na Rua Aporuna 55, designado por lote 01 do empreendimento Viva Vida Felicidade, tem a sua rede de drenagem em sua maior parte dentro do lote 02 onde está constituído o empreendimento, parte essa que tem as seguintes dimensões: A rede de drenagem em questão tem 167 metros de extensão, tendo início nas coordenadas X = 638642,8257/Y=7462019,1754 (sistema de Coordenadas Sirgas 2000), sendo 37,00 metros de rede de 400 mm em tubo de concreto, entre o POCO de visita 01 (PV-01) até o PV-02 (coordenadas X = 638650,9253/Y=7462055,6147); depois mais 28 metros de extensão de rede de 600 mm em tubo de concreto até o PV-03 (Coordenadas X = 638656,9304/Y = 7462082,6266); depois mais 32 metros de extensão de rede de 600mm em tubo de concreto até o PV-04 (coordenadas X= 638663,9049/Y=7462114,0020); além de mais 40 metros de extensão de rede de 400 mm em tubo de concreto entre o PV-4.1 (Coordenadas X = 638677,4736/Y- 7462175,0514) e PV-4.2 (Coordenadas X=638688,7958/Y - 7462136,0045); depois mais 23 metros de extensão de rede de 400 mm em tubo de concreto entre o PV-4.2 e o PV-04; depois mais 27 metros de extensão de rede de 700 mm em tubo de concreto até o PV-05 (coordenadas X = 638691,0849/Y=7462174,3911). Essa rede existente no lote 01 - Empreendimento Viva Vida Felicidade dosáqua sua drenagem na rede existente do lote 02 - Empreendimento Viva Vida Tranquilidade, A rede existente no lote 02 do Empreendimento Viva**

Segue fls.4



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L5FK-NGZSF-LE4FL-WFK3Q>

CNM: 093344.2.0263861-49

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 nº738051 de 31/03/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUC 33640 ETH. Ato concluído aos 03/07/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 14 - M - 263861 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 24/09/2025, 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 nº00.360.305/0001-04**, ficando a mesma com a obrigação de promover a venda pública do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº2850214 em 05/09/2025.

Prenotação nº743584 de 30/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 87303 HAE. Ato concluído aos 20/10/2025 por Matheus Conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

AV - 15 - M - 263861 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CMOGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº743584 de 30/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºELXO 87304 XAI. Ato concluído aos 20/10/2025 por Matheus Conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

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, 21/10/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:43h.

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
EEXO 87305 LCQ



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

EFS-