



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0600
2279645/0116

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

419562

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

26 de março de 2015.

IMÓVEL



Sala 540 do prédio em construção situado na Rua Araguaia nº 1763, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,0031544 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 48297, que mede em sua totalidade 40,00m de frente para a Rua Araguaia; 65,75m de fundo em dois segmentos de: 15,40m, mais 50,35m; 65,50m à direita; 87,65m à esquerda em três segmentos de: 20,68m, mais 29,22m, mais 37,75m por onde faz testada para a Estrada do Pau Ferro, confrontando à direita com o nº 1761 da Rua Araguaia, à esquerda com o prédio nº 1156 da Estrada do Pau Ferro e no fundo com o nº 1198 da Estrada do Pau Ferro. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0533393-5, 181262, 181263, 0181765-9, 1231361-5 e 1231360-7 (MP), **CL** 01194-0 e 03390-2. **PROPRIETÁRIA:** ARAGUAIA RIO. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 15.389.282/0001-38, com sede nesta cidade; que adquiriu em maior porção **parte** por compra a Carlos Eduardo Karabin, assistido de sua mulher Cristiane da Silva Christo Karabin, através da escritura de 15/08/12 do 3º Ofício, livro 3634, fl. 25, registrada em 23/11/12 com o nº 9 na matrícula 55609: **parte** por compra ao casal de Antonio Luis Augusto, através da escritura de 06/07/12 do 3º Ofício, livro 3630 fl. 33, registrada em 23/08/12 com o nº 27 na matrícula 29446; **parte** por compra ao casal de Arruá Iris Gonçalves Queirod de Oliveira, através da escritura de 06/07/12 do 3º Ofício, livro 3630 fl. 35, registrada em 23/08/12 com o nº 14 na matrícula 31771; **parte** por compra ao casal de Elias Kropf Gomes, através da escritura de 30/04/12 do 3º Ofício, livro 3618 fl. 181, registrada em 19/09/12 com o nº 5 na matrícula 39894; **parte** por compra a Elenita Pinto Guimarães de Magalhães Castro e outros, através da escritura de 12/07/12 do 3º Ofício, livro 3622 fl. 161, registrada em 23/08/12 com o nº 12 na matrícula 136323 e **parte** por compra ao casal de Luiz Peixoto de Siqueira, através da escritura de 06/07/12 do 3º Ofício, livro 3630 fl. 37, registrada em 23/08/12 com o nº 17 na matrícula

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ4U-WAPVL-2GNQ4-EGSG4>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





2279645/0116

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
419562

FICHA
1

VERSO

16762. Rio de Janeiro, 26 de março de 2015.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
9º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-P

AV - 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 29/07/14 com o nº 3 na matrícula 402013 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 03/04/14, dele constando que não há prazo de carência; que as lojas 'A' a 'J' e 'L' a 'S' tem dependências no jirau e que o empreendimento terá 105 vagas de garagem, sendo 81 vagas cobertas situadas no pavimento 1 numeradas de 1 a 81 e 24 vagas descobertas situadas no pavimento térreo numeradas de 1 a 24, sendo todas as vagas vinculadas ao condomínio. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões do ISS, 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores e Justiça do Trabalho, constam distribuições contra FMAC ENGENHARIA LTDA e que das certidões de Tributos Federais, Justiça do Trabalho e Distribuidor Cível de São Paulo-SP, constam distribuições contra TJLP INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. Rio de Janeiro, 26 de março de 2015.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
9º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-P

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 22/09/14 com o nº 4 na matrícula 402013, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, através do requerimento de 02/09/14. Rio de Janeiro, 26 de março de 2015.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
9º Oficial Substituto
CTPS: 49000/033-P

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZQ4U-WAPVL-2GNQ4-EGSG4>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

419562

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 1

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 6 na matrícula 402013, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ARAGUAIA RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor do BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, pelo valor de R\$30.618.154,40, neste valor incluindo outros imóveis, com vencimento da dívida em 23/10/16, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 26 de março de 2015.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
9º Oficial Substituto
CTPS: 490000122

AV - 4 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 7 na matrícula 402013, a **RETIFICAÇÃO** ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** em suas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H' e 'J', face as modificações havidas no projeto, relativamente ao aumento da área total construída, permanecendo inalterada a unidade objeto da presente matrícula. Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2016.

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 5 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 8 na matrícula 402013, instruída pela certidão nº 07/0364/2016 de 26/08/16 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 26/08/16. Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2016.

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZQ4U-WAPVL-2GNQ4-EGSG4>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

419562

FICHA

2

VERSO

AV - 6

ADITAMENTO: Pelo instrumento particular de 12/09/16, prenotado em 08/11/16 com o nº 1719751 à fl. 178v do livro 1-JB, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 3, para constar a alteração de vencimento da dívida de 23/10/16 para 23/04/17 e alterar o vencimento da primeira prestação de 23/11/16 para 23/05/17, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 2017.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBVY25309 XYQ

R - 7

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 20/02/17, prenotado em 30/03/17 com o nº 1739410 à fl.287 do livro 1-JD, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ARAGUAIA RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de LAURIAN FABRIEN PEREIRA RAMOS, advogada, identidade DETRAN/RJ CNH 01002240427, CPF 528.573.360-04 e seu marido RAFAEL VINICIUS VIDAL QUEIROZ, empresário, identidade DETRAN/RJ CNH 00770811621, CPF 028.330.647-56, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$229.482,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2084792 em 20/02/17. **CONDIÇÃO:** Os adquirentes tem ciência da hipoteca em 1º grau averbada sob o nº 3. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$229.482,00. Rio de Janeiro, 27 de abril de 2017.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBZG86506 CEL

R - 8

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por LAURIAN FABRIEN PEREIRA
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZQ4U-WAPVL-2GNQ4-EGSG4>



2279645/0116

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

419562

FICHA


3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

RAMOS e seu marido RAFAEL VINICIUS VIDAL QUEIROZ em favor de ARAGUAIA RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, para garantia da dívida no valor de R\$263.741,27, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$229.482,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$263.741,27. Rio de Janeiro, 27 de abril de 2017.-----

O Oficial

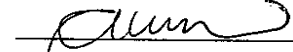

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EBZG86510 BNV

AV - 9

ADITAMENTO: Pelo instrumento particular de 17/05/17, prenotado em 05/06/17 com o nº 1749641 à fl. 55v do livro 1-JF, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 3, para constar a alteração do vencimento da dívida de 23/04/17 para 23/05/17 e de 23/05/17 para 23/08/17 e alterar o vencimento da primeira prestação de 23/05/17 para 23/06/17 e de 23/06/17 para 23/09/17, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2017.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

ECEP48237 HRT

AV - 10

ADITAMENTO: Pelo instrumento particular de 02/05/18, prenotado em 26/07/18 com o nº 1816758 à fl. 72 do livro 1-JO, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 3, para constar que em 30/04/18 foi incorporado os encargos vencidos no período de 23/04/18 a 23/04/18 no valor de R\$755.492,13 e para constar que em 02/05/18 foi alterado o prazo de reembolso da dívida de 36 meses para 60 meses,
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ4U-WAPVL-2GNQ4-EGSG4>



Valide aqui
este documento

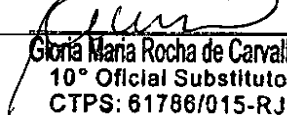
REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0419562-69

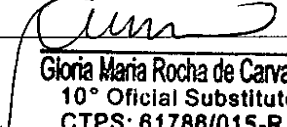
MATRÍCULA
419562

FICHA
3
VERSO

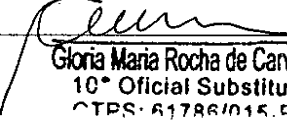
regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2018.-----

O Oficial  **ECSA56800 QWV**
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 11 **CESSÃO DE CRÉDITO:** Pelo instrumento particular de 22/02/19, prenotado em 25/04/19 com o nº 1860345 à fl.141v do livro 1-JT, fica averbada a **CESSÃO DE CRÉDITO** oriundos da Alienação Fiduciária registrada com o nº 8, feita por ARAGUAIA RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de BANCO INTER S/A, CNPJ 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte/MG, pelo valor de R\$159.628,06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$159.628,06. Rio de Janeiro, 03 de maio de 2019.-----

O Oficial  **ECWM89746 NPD**
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 31/07/19, prenotado em 02/09/19 com o nº 1881159 à fl.291 do livro 1-JV, instruído pelo instrumento de 22/02/19, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A. Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2019.-----

O Oficial  **EDDE76407 QTC**
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 13 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/01/25, prenotado
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZQ4U-WAPVL-2GNQ4-EGSG4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0419562-69

MATRÍCULA

FICHA

419562

4

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 3

em 21/01/25 com o nº 2241971 à fl.69v do livro 1-MT, atualizado pelo requerimento datado de 30/01/25, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 11/03/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários LAURIAN FABRIEN PEREIRA RAMOS e seu marido RAFAEL VINICIUS VIDAL QUEIROZ, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 16/04/25, 17/04/25 e 22/04/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 11/04/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$126.553,14. Rio de Janeiro, 16 de julho de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEYJ49096 QSW

AV - 14 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 05/08/2025, prenotado em 06/08/2025 com o nº2279645 a fl.224 do livro 1-MZ, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário BANCO INTER S.A., anteriormente qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os fiduciários LAURIAN FABRIEN PEREIRA RAMOS, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZQ4U-WAPVL-2GNQ4-EGSGG>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0419562-69

MATRÍCULA

419562

FICHA

4

VERSO

intimação averbada com o nº13, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2848368 em 01/08/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$230.000,00. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEZD18773 TIH

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 14 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário BANCO INTER S.A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 08 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$263.741,27. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEZD18775 QUJ

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZ4U-WAPVL-2GNQ4-EGSG4>