



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1923

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0001923-54

IMÓVEL: Fração de 0,0018810 do terreno designado por Lote 1 do PAL 47.745, que corresponderá ao **apartamento 501 do Bloco 06 do prédio a ser construído sob o nº1.033 pela Estrada do Tingui**, empreendimento denominado "Residencial Completo Campo Grande", com direito a uma (1) vaga de estacionamento descoberta e não vinculada de uso do condomínio, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, terreno com área de 24.420,43m², lado ímpar, medindo de frente 15,58m em curva subordinada a um raio externo de 312,57m, mais 36,62m (confrontando com o lote destinado a Equipamento Urbano, mais 105,47m (confrontando em parte com o Lote Destinado a Equipamento Urbano) e em parte com o lote 1 do PAL 23.463 de propriedade de Manoel Joaquim Pereira ou sucessores, mais 20,00m mais 10,40m em curva subordinada a um raio externo de 8,00m (confrontando nestes dois últimos segmentos com o lote 1 do PAL 23.463), retornando ao alinhamento da Estrada do Tingui por onde mede 27,00m; 329,06m de fundos por onde faz testada para a Avenida Projetada Canal do Melo, em sete segmentos de: 58,34, mais 27,12m em curva subordinada a um raio interno de 39,00m, mais 59,08m, mais 66,64m em curva subordinada a um raio externo de 291,00m mais 5,19m; 40,67m em curva subordinada a um raio interno de 239,00m, mais 72,02m; 116,82m a direita confrontando em parte com os lotes 13 e 14 e em parte com o lote C, todos do casal de Francisco Prado ou sucessores; 87,57m à esquerda em três segmentos de: 11,60m em curva subordinada a um raio externo de 8,00m, concordando com o alinhamento da Estrada do Tingui, mais 19,00m, mais 56,97m confrontando com terrenos de Manoel Joaquim Pereira ou sucessores; tendo o referido imóvel **área privativa real total = área privativa total de construção: 43,38m²-x**

ROPIETÁRIO: CCISA09 INCORPORADORA LTDA, com endereço sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.055.068/0001-82.-x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra a Saira Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 13/11/2013, do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Lº1107, fls.059/060, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob R-13 da matrícula 208.068, em 02/05/2014, e o memorial de incorporação registrado sob o R-15 da citada matrícula, em 30/09/2010, com abertura da matrícula 239.259, 4º R.I para esta unidade. Matrícula aberta aos 08/01/2016, por FS.

AV - 1 - M - 1923 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 239.259, em 30/09/2014, que 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 08/01/2016, por FS.

AV - 2 - M - 1923 - FEITOS AJUIZADOS: Consta Averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-16 da matrícula 208.068 e sob o AV-2 da matrícula 239.259, em 30/09/2014, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4591/64, para o registro do Memorial de Incorporação do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica consignado que constam distribuições de feitos ajuizados contra a Incorporadora no 3º Ofício de Registro de Distribuição não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 08/01/2016, por FS.

AV - 3 - M - 1923 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-17, da matrícula 208.068, e sob o AV-3 da matrícula 239.259, em 30/09/2014, que pelo requerimento de 23/05/2014, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 26/03/2014, o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo as vendas das unidades destinadas ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor de venda média das unidades estipulados em R\$148.623,25. Em 08/01/2016, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XP95-DBLQ5-PX2EG-DS5MT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1923

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0001923-54

AV - 4 - M - 1923 - AFETAÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-18 da matrícula 208.068 e sob o AV-4 da matrícula 239.259, em 30/09/2014, que pelo requerimento de 21/02/2013 e conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64, alterada em parte pela Lei 10.931/2004, a proprietária submeteu a incorporação do empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimentos 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 proprietária e da incorporadora CCISA09 INCORPORADORA LTDA. Compromete-se a proprietária e a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Em 08/01/2016, por FS.

AV - 5 - M - 1923 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-6 da matrícula 239259, em 11/12/2014, que pelo instrumento particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário de 28/02/2014, a proprietária deu em hipoteca o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de **RS\$43.589.788,21** (incluído neste valor outros imóveis), a contar do primeiro dia do mês, subsequente à data prevista no cronograma físico, financeiro e de desembolso do empreendimento, para término de obra, juros, forma de pagamento e demais condições do título. Em 08/01/2016, por FS.

AV - 6 - M - 1923 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **2301**, em data de **26/11/2015**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 12/12/2014, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 17037 FXC. Averbação concluída aos 08/01/2016, por FS.

R - 7 - M - 1923 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **2301**, aos **26/11/2015**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 12/12/2014, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS\$145.000,00**, a **CIDNEI GOMES DE ABREU**, motorista, inscrito no RG sob o nº 04.694.160-5, SSP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 511.532.627-20, e sua mulher **SONIA HORTA DE ABREU**, enfermeira, inscrita no RG sob o nº 08.538.150-7, IFP/RJ, e no CPF/MF sob o nº 009.535.497-20, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Fernanda, nº 618, fundos, Santa Cruz, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$16.393,44 recursos próprios; R\$6.884,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$6.271,31 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$115.451,25 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: **RS\$149.366,89**, certificado declaratório de isenção nº1940063 (Lei nº5.065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBGE 17038 ODK. Registro concluído aos 08/01/2016, por FS.

AV - 8 - M - 1923 - FUNDO DE GARANTIA : Prenotação nº **2301**, aos **26/11/2015**. Em virtude do instrumento particular de 12/12/2014, objeto do R-7, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XP95-DBLQ5-PX2EG-DS5MT>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1923

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0001923-54

utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Selo de fiscalização eletrônica nºEBGE 17039 CZY. Averbação concluída aos 08/01/2016, por FS.

R - 9 - M - 1923 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **2301**, aos **26/11/2015**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, os adquirentes **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, 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, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$115.451,25**, a ser paga em 290 prestações mensais, calculadas pelo TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6409% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização e de juros, no valor de R\$760,20, com vencimento para 12/01/2015. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$145.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 17040 WWI. Registro concluído aos 08/01/2016, por FS.

AV - 10 - M - 1923 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **17193**, aos **25/05/2017**. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0133/2017, de 27/04/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/04/2017. 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 21/07/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 30286 DRM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 1923 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-19 da matrícula 16051, em 31/10/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,0018810; área privativa de 43,38m²** e, somada à comum, **área total de 62,46m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 31/10/2017, por HSL.

AV - 12 - M - 1923 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **18515**, aos **07/07/2017**. Foi registrada em 31/10/2017, no Registro Auxiliar sob o nº138, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 31/10/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 64874 HUK.

AV - 13 - M - 1923 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **92122**, aos **15/01/2024**. Pelo requerimento de 12/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **CIDNEI GOMES DE ABREU**, e sua mulher **SONIA HORTA DE ABREU**, ambos já qualificados, 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 05/04/2024, 08/04/2024 e 09/04/2024, 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 30/04/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 09037 WEK.

AV - 14 - M - 1923 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **101206**, aos **30/07/2024**. 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 nº3.377.427-4, e CL (Código de Logradouro) nº04.087-3. Averbação concluída aos 05/08/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 88692 JHO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XP95-DBLQ5-PX2EG-DS5MT>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1923

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0001923-54

AV - 15 - M - 1923 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº101206, aos 30/07/2024. Face a concessão do habite-se para o empreendimento, e a extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 05/08/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 88693 WTI.

AV - 16 - M - 1923 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº101206, aos 30/07/2024. Pelo requerimento de 18/07/2024, 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\$157.419,41**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$157.419,41**, guia nº2715187. Averbação concluída aos 05/08/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 88694 UPV.

AV - 17 - M - 1923 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº101206, aos 30/07/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 05/08/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 88695 QVV.

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, **05/08/2024**

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**
Fundgrat.....: **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
EDUY 88696 FNI



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/XP95-DBLQ5-PX2EG-DS5MT>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado