



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0027509-08

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

27509

1

14 de Julho de 2021

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DE 0,002879 DO LOTE 5A1, SITUADO NA RUA PADRE AUGUSTO LAMEGO, Centro, no 4º Subdistrito do 1º Distrito do Município de Niterói-RJ, em parte próprio, em parte foreiro à União, com área de 3.607,31m², medindo 104,45m pela frente, onde confronta com a referida via pública; 74,56m pelos fundos, confrontando com a Avenida Feliciano Sodré; uma linha quebrada em 3 segmentos, de 18,00m, 20,30m e 19,60m, pela direita, confrontando com os lotes 09 e 07; e uma linha quebrada em 3 segmentos, de 8,16m em curva, 37,26m e 8,16m, pela esquerda, confrontando com a Avenida Feliciano Sodré, a Travessa Luiz Paulino e a Rua Padre Augusto Lamego, inscrição municipal nº 020.969-2, que corresponderá ao **APARTAMENTO 1406, DO BLOCO 2, DO RESIDENCIAL URBAN DOWNTOWN, SITUADO NA TRAVESSA LUIZ PAULINO, Nº 2,** com área privativa de 45,56m², área comum de 22,45m², direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem com área 12,5m², e área total de 80,51m², a ser edificado no local. **PROPRIETÁRIO: CCISA75 INCORPORADORA LTDA,** sociedade empresaria inscrita no CNPJ sob o nº 35.578.063/0001-04, com seu contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.235.719.110, é sede na Rua Buenos Aires, nº 48-A, grupo 504 – centro – na cidade do Rio de Janeiro-RJ. **DATA DO REGISTRO:** 14 de julho de 2021. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 27.149, do Serviço Registral Imobiliário do 14º Ofício de Niterói.

AV-1-27509 – TRANSPORTE. Protocolo 87.084, de 09 de julho de 2021. Procede-se à presente, para fazer constar que, no imóvel acima descrito e caracterizado, encontram-se edificadas os prédios nº 60, da Travessa Luiz Paulino, inscrição municipal nº 020.969-2; e nº 70/84, da Rua Padre Augusto Lamego, RIP 5865 0004797-83, inscrição municipal nº 193.528-1. Dou fé. Niterói, 14 de julho de 2021. Selo Eletrônico EDVR-66946-QXL. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-2-27509 – OBRA PROJETADA. Protocolo 87.084, de 09 de julho de 2021. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar ressalva de que o imóvel acima descrito e caracterizado se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão (CNCGJ, art. 661, § 2º). Dou fé. Niterói, 14 de julho de 2021. Selo Eletrônico EDVR-66947-HNU. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

R-3-27509 – HIPOTECA. Protocolo 87344, de 23 de Agosto de 2021. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 8.7877.1209699-3, datado de 30/07/2021, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA,** acima devidamente qualificada, gravou o imóvel objeto desta matrícula com hipoteca em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL,** empresa pública federal com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida de R\$40.671.688,68 (quarenta milhões, seiscentos e setenta e um mil, seiscentos e oitenta e oito reais e sessenta centavos), contraída pela devedora hipotecante perante a credora hipotecária, para amortização em 24 (vinte e quatro) meses, a juros nominal de 8% (oito por cento) ao ano, e efetivo de 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento) ao ano, pelo prazo necessário ao

CONTINUA NO VERSO

SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDQPJ-7US8V-EVRGN-SUVMC>

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

CNM: 090100.2.0027509-08

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

27509

1 VERSO

cumprimento de todas as obrigações constantes do contrato, respeitado o prazo legal máximo, consignando-se em R\$95.080.000,00 (noventa e cinco milhões e oitenta mil reais) o valor do imóvel para fins do art. 1.484 do Código Civil. Dou fé. Niterói, 14 de setembro de 2021. Selo Eletrônico EDWL-87258-VOY. O Oficial, mm Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-4-27509 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo 89952, de 13 de junho de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar que, por Instrumento Particular de nº 178770140090-6, datado de 08/11/2021, mediante autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada foi cancelada a hipoteca registrada sob o R-3, acima. Dou fé. Niterói, 16 de junho de 2022. Selo Eletrônico EEEJ-81185-GVW. O Oficial, mm Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-5-27509 – REGISTRO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL-RIP. Protocolo 89952, de 13 de junho de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar que, nos termos da certidão nº 005042234-02, datada de 08/04/2022, expedida pela Secretaria de Patrimônio da União-SPU, foi atribuído o RIP nº 5865 0106811-19 ao imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Niterói, 16 de junho de 2022. Selo Eletrônico EEEJ-81186-AZE. O Oficial, mm Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-6-27509 – CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT. Protocolo 89952, de 13 de junho de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por meio da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 005042234-02, datada de 08/04/2022,, a Secretaria de Coordenação e Governança de Patrimônio da União informou que autorizou a transferência onerosa do imóvel objeto desta matrícula, e que foi recolhido laudêmio para tanto, no valor de R\$602,79 (seiscentos e dois reais e setenta e nove centavos). Dou fé. Niterói, 16 de junho de 2022. Selo Eletrônico EEEJ-81187-RKH. O Oficial, mm Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDQPJ-7US8V-EVRGN-SUVMC>

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

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

CNM: 090100.2.0027509-08

MATRÍCULA

FICHA

27509

2

14 de Julho de 2021

R-7-27509 – COMPRA E VENDA. Protocolo 89952, de 13 de junho de 2022. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 178770140090-6, datado de 08/11/2021, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA**, acima devidamente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **LUANA MATOS DAS CHAGAS**, brasileiro(a), solteiro(a), não convivente em união estável agente administrativo, Documento de Identidade 210495065 - DETRAN/RJ, de 26/05/2015, CPF 115.529.277-41, com domicílio na Rua Gavião Peixoto, 401, apartamento 503 - Icaraí -Niterói-RJ pelo preço certo e ajustado de R\$300.000,00 (trezentos mil reais). O imposto de transmissão devido foi recolhido no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais). Dou fé. Niterói, 16 de junho de 2022. Selo Eletrônico EEEJ-81188-JAJ. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.

R-8-27509 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Protocolo 89952, de 13 de junho de 2022. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 178770140090-6, datado de 08/11/2021, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula foi transferida por **LUANA MATOS DAS CHAGAS**, acima devidamente qualificado(s), à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, empresa pública com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, a título de alienação fiduciária em garantia do pagamento da dívida de R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), contraída pelo(s) fiduciante(s) perante o fiduciário, para amortização em 420 meses, a juros efetivos máximos de 8,0000% a.a, com prestação inicial no valor de R\$2.466,30 (dois mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e trinta centavos), vincenda em 10/12/2021, consignando-se em R\$300.000,00 (trezentos mil reais) o valor do imóvel para fins de pública praça, e demais cláusulas e condições previstas no contrato. Dou fé. Niterói, 16 de junho de 2022. Selo Eletrônico EEEJ-81189-BCQ. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.

R-9-27.509 – PENHORA - Protocolo 94316, de 27 de maio de 2024. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos do mandado expedido pela juíza da 4ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, Drª. SIMONE POUBEL LIMA, em execução promovida nos autos do processo nº 0100144-13.2019.5.01.0244, em que é executada **ESMALTERIA MOÇA E PROSA E OUTROS**, na pessoa de **LUANA MATOS DAS CHAGAS**, acima devidamente qualificada e exequente **LETICIA CARVALHO DOS SANTOS**, inscrita no CPF sob o nº 168.467.767-02, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi penhorado para garantia do crédito exequendo, no valor de R\$2.868,02 (dois mil oitocentos e sessenta e oito reais e dois centavos), não tendo sido nomeado depositário. Os emolumentos devidos pelo presente registro serão pagos pelo interessado na oportunidade de seu cancelamento, nos termos do art. 38, § 2º, da Lei Estadual 3.350/99. Dou fé. Niterói, 21 de Junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-61114-LYP. A Registradora Substituta,  Vanessa Leal Machado Dias, Mat. 94/7035.....

CONTINUA NO VERSO

SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDQPJ-7US8V-EVRGN-SUVMC>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

CNM: 090100.2.0027509-08

27.509

2 VERSO

AV-10-27.509 – CONSTRUÇÃO. Protocolo 94505, de 21 de Junho de 2024. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos do Aceite de Obras expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade de Niterói, sob o boletim nº 53013, de 16/01/2024, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA**, acima devidamente qualificada, provou a construção do **APARTAMENTO 1406, DO BLOCO 2, DO RESIDENCIAL URBAN DOWNTOWN, SÍTUADO NA TRAVESSA LUIZ PAULINO, Nº 2**, São Lourenço, no 4ª Subdistrito do 1º Distrito do Município de Niterói-RJ. Dou fé. Niterói, 21 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-61136-VIF. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

AV-11-27.509 – INSCRIÇÃO MUNICIPAL. Protocolo 94505, de 21 de Junho de 2024. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos da Ficha de Lançamento - 2024, expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, foi atribuída a inscrição municipal nº 268.621-0 ao imóvel objeto da presente matrícula. Dou fé. Niterói, 21 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-61137-EWY. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

AV-12- 27.509 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo 94505, de 21 de Junho de 2024. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que se encontra devidamente registrada sob o nº 2014, no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis do 14º Ofício de Justiça de Niterói, a convenção de condomínio do Residencial Urban Downtown. Dou fé. Niterói, 21 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-61138-NUC. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

AV-13-27.509 – INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. Protocolo 96921, de 12 de junho de 2025. Procede-se à presente para constar que, a requerimento do **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada, foi realizada, por edital publicado no Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis (DSREI) em 03, 04, e 05 de setembro de 2025, a intimação de **LUANA MATOS DAS CHAGAS**, acima devidamente qualificada, para que satisfizesse, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas do financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o R-8, acima, bem como as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, nos termos do artigo 26 e §§, da Lei 9.514/97. Dou fé. Niterói, 15 de outubro de 2025. Selo Eletrônico EEQG-80161-FIZ. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.- - - - -

AV-14-27.509 – CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT. Protocolo 99310, de 22 de junho de 2026. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por meio da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 007288392-88, datada de 17/06/2026, a Secretaria de Coordenação e Governança de Patrimônio da União informou que autorizou a



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA

27.509

FICHA

03

CNM:090100.2.0027509-08

transferência onerosa do imóvel objeto desta matrícula por LUANA MATOS DAS CHAGAS, CPF nº 115.529.277-41, e que foi recolhido laudêmio para tanto, no valor de R\$ 729,16 (setecentos e vinte e nove reais e dezesseis centavos). Dou fé. Niterói, 14 de julho de 2026. Selo Eletrônico EFDR-73971-DDR. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

AV-15-27.509 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Protocolo 99310, de 22 de junho de 2026. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular, datado de 22 de junho de 2026, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada, anuiu com o cancelamento do ônus registrado sob o R-8, acima. Dou fé. Niterói, 14 de julho de 2026. Selo Eletrônico EFDR-73972-GQD. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

AV-16-27.509 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Protocolo 99310, de 22 de junho de 2026. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do não pagamento das prestações inadimplidas da obrigação garantida pela alienação fiduciária registrada sob o R-8, acima, embora devidamente constituído em mora, nos termos das AV-13, acima, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. O imóvel foi avaliado em R\$ 316.648,30 (trezentos e dezesseis mil, seiscentos e quarenta e oito reais e trinta centavos), e o imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15101303/2025, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói/RJ, em 11 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 6.332,97 (seis mil, trezentos e trinta e dois reais e noventa e sete centavos). Dou fé. Niterói, 14 de julho de 2026. Selo Eletrônico EFDR-73973-LAZ. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

EFDR 73974 LOL



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

Emol: 124,08
Ressag: 2,48
FETJ: 24,81
Fundperj: 10,54
Funperj: 10,54
Funarpen: 7,44
I.S.S: 2,53
Selo: 3,27
Total: 189,41

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 27509**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, 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, do que dou fé. Niterói-RJ, 14/07/2026. **Certifico mais, constar no Lº 1-AC em 01/10/2024, a prenotação nº 95180 - Título de Indisponibilidade em nome de Luana Matos das Chagas. Assinado digitalmente por Helinton Soares de Figueiredo-Registrador - Mat. 94/10890.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDQPJ-7US8V-EVRGN-SUVMC>