



Valide aqui este documento



**SEXTO SERVIÇO  
REGISTRAL DE IMÓVEIS**  
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0132975-60



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

<b>MATRÍCULA Nº 132.975</b>	<b>DATA 09/03/2022</b>	<b>C.L. 08.015-0 INSCRIÇÃO 0.311.201-8</b>
<p><b>IMÓVEL</b> – Fração ideal de <b>0,002859</b> do respectivo terreno onde figura o prédio nº 853 (a ser demolido), pela Rua da Regeneração, que corresponderá ao <b>APARTAMENTO 1208</b> do <b>BLOCO 01</b>, do edifício em construção situado na <b>RUA SARGENTO SILVA NUNES Nº 250</b>, que mede de frente para a Rua da Regeneração do vértice I ao vértice J mede 6m16 em curva interna subordinada a um raio de 7m00, do vértice J ao vértice A mede 4m29 em reta, do vértice A ao vértice B mede 6m10 em curva interna subordinada a um raio de 7m00, do vértice B ao vértice C mede em reta de 65m00; pelo <b>lado esquerdo</b> – sentido de quem de dentro do terreno olha para frente do lote, para a Rua Sargento Silva Nunes, do vértice I ao vértice H mede 86m35; pelo <b>lado direito</b> - sentido de quem de dentro do terreno olha para frente do lote, do vértice C ao D mede 64m00 e confronta com o nº 765 da Rua da Regeneração; <b>nos fundos</b> do vértice D ao E mede 22m00, do vértice E ao F mede 11m54, do vértice D ao vértice F confronta com o nº 285 da Rua Teixeira Ribeiro, do vértice F ao G mede 22m00 e confronta com os n.ºs 265 e 275 da Rua Teixeira Ribeiro, do vértice G ao H mede 49m96 e confronta com o nº 254 da Rua Sargento Silva Nunes com numeração suplementar pela Rua Teixeira Ribeiro nº 251.</p> <p><b>PROPRIETÁRIA</b> – <b>CCISA64 INCORPORADORA LTDA</b>, com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 35.576.105/0001/78.</p> <p><b>TÍTULO AQUISITIVO</b> - Adquirido de Brasif S/A Administração e Participações, através da escritura de compra e venda do 10º Serviço Notarial desta cidade, Livro nº 7836, Fis. 171/173, de 26/05/2021, registrada no Livro nº 2, Ficha 01 verso, da Matrícula nº 15.138-A, no ato R.9, em 15/07/2021. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299</p> <p><b>AV. 1 – 09/03/2022 – CONSIGNAÇÃO.</b> Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA registrado no Livro 2, Ficha 02, no ato R.10, da Matrícula nº 15.138-A, em 20/07/2021. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299</p> <p><b>AV. 2 – 09/03/2022 – TERMO DE AFETAÇÃO.</b> Certifico, que a unidade residencial objeto desta matrícula integrante da Incorporação Imobiliária acima mencionada, foi submetida ao regime de afetação, observando o que confere o art. 31-A da lei 4591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004, conforme Termo de Afetação averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV. 11, em 20/07/2021. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299</p> <p><b>AV. 3 – 09/03/2022 – ENQUADRAMENTO.</b> Certifico, que o empreendimento do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, é exclusivamente residencial com 344 unidades e que está enquadrado no <b>PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA</b>, averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.12, em 20/07/2021. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299</p> <p><b>AV. 4 – 09/03/2022 – TERMO DE COMPROMISSO.</b> Certifico, conforme consta averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.13, em 20/07/2021, que a proprietária <b>CCISA64 INCORPORADORA LTDA</b>, vem declarar que se responsabiliza pela averbação da demolição do prédio nº 853, da Rua da Regeneração, antes da concessão do habite-se. O Oficial <i>Alexandre Jorge Ferreira</i> Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299</p> <p style="text-align: center;"><b>(CONTINUA NO VERSO)</b></p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8BPNG-X6ELG-2MAXK-SL7PX>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





MATRÍCULA Nº 132.975

FICHA 01 VERSO

Valide aqui  
este documento**AV. 5 – 09/03/2022 – REABILITAÇÃO DE USO DO SOLO.**

Certifico, conforme consta averbado no Livro 2, Ficha 03 verso, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.15, em 21/09/2021, e que de acordo com a Licença Ambiental Municipal da Secretaria Municipal de desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, de 05/07/2021, que fica atestada a recuperação da área considerando os parâmetros da Resolução CONAMA nº 420/2009: "a área foi classificada como ÁREA REABILITADA (AR) PARA USO DECLARADO – RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme Resolução Conama nº. 420/2009, e ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins" de acordo com os estudos ambientais elaborados pela Subsecretaria de Meio Ambiente - SC/SUBMA, reabilitando para uso residencial o empreendimento localizado na Rua Sargento Silva Nunes Nº 250. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV. 6 – 09/03/2022 – HIPOTECA.**

Certifico, conforme consta registrado no Livro 2, Ficha 03 verso, da Matrícula nº 15.138-A, no ato R.16, em 16/11/2021, que a **CCISA64 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, na qualidade de devedora, deu os imóveis que integram o memorial de incorporação registrado Livro 2, da matrícula nº 15.138-A, no ato R. 10, em 20/07/2021, em primeira e única hipoteca, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/CEF**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida de R\$45.867.324,00, que deverá ser paga na forma do título, com os reajustes monetários e encargos constantes do contrato; e que para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$77.209.000,00 o valor de todos os imóveis hipotecados. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV. 7 – 05/08/2022 - DEMOLIÇÃO - (Prot. 472.603).**

Certifico, nos termos do requerimento de 17/02/2022, instruído pela certidão nº 23/0027/2022, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 – Méier, datada de 25/01/2022, que foi concedida licença para demolição de prédio não residencial (industrial) com **1.230,00m<sup>2</sup>**, situado na Rua da Regeneração, nº 853, tendo a aceitação das obras sido concedida em 22/12/2021. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEEE 11239 DBE**. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV. 8 – 16/03/2023 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 478.569).**

Certifico que, fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca devidamente transportada para o ato AV.6, conforme instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF, de 06/05/2022. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEIW59609 ECB**. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**R. 9 – 16/03/2023 - COMPRA E VENDA - (Prot. 478.569).**

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF, contrato nº 1.7877.0147281-8, de 06/05/2022, **CCISA64 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **MARCELO DE FREITAS ALVES**, brasileiro, divorciado, arquiteto, CPF nº 080.150.777-45, residente e domiciliado em Belford Roxo/RJ, pelo preço de R\$220.000,00, sendo R\$47.267,17 por recursos próprios e R\$172.732,83 pelo financiamento da credora; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento, com base na Lei nº 5.065/2009, conforme guia nº 2.482.133, emitida em 27/05/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$220.000,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEIW59610 EHF**. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**(CONTINUA NA FICHA 02)**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8BPNG-X6ELG-2MAXK-SL7PX>



Valide aqui este documento



**SEXTO SERVIÇO  
REGISTRAL DE IMÓVEIS**  
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0132975-60



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

<b>MATRÍCULA Nº 132.975</b>	<b>DATA 09/03/2022</b>	<b>C.L. 08.015-0 INSCRIÇÃO 0.311.201-8</b>
-----------------------------	------------------------	--

**CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 132.975, LIVRO 2**

**IMÓVEL** - Fração ideal de **0,002859** do respectivo terreno, que corresponderá ao **APARTAMENTO 1208** do **BLOCO 01**, do edifício em construção situado na **RUA SARGENTO SILVA NUNES Nº 250**.

**R. 10 - 16/03/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Prot. 478.569)**

Pelo instrumento particular que serviu de base aos atos AV.8 e R.9, **MARCELO DE FREITAS ALVES**, anteriormente qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$172.732,83, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incurrendo ao devedor em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidação da propriedade em favor da credora; fica atribuído o valor de R\$220.000,00, para fins de leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$172.732,83. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEIW59611 BCC**. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV. 11 - 16/08/2023 - HABITE-SE.**

Certifico, que o "**HABITE-SE**" do imóvel objeto desta matrícula foi concedido em **07/06/2023**, conforme certidão nº 23/0181/2023, Proc. 23/440025/2021 e expedida em **07/06/2023**, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização - Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 - Méier, averbado no Livro 2, Ficha 02, da Matrícula nº **132.839**, no ato AV.11, em **16/08/2023**. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV - 12 - M - 132975 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **502204**, aos **03/06/2024**. Pelo requerimento de 31/05/2024, formulado pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **MARCELO DE FREITAS ALVES**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 10/09/2024, 11/09/2024 e 12/09/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 22/10/2024, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nºEEVD 13822 TDX.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escritório Substituto  
Mat. 94/22299

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8BPNG-X6ELG-2MAXK-SL7PX>



Valide aqui este documento

093617.2.0132975-60

**MATRÍCULA Nº 132.975**

**FICHA 2 VERSO**

**AV - 13 - M - 132975 - RETIFICAÇÃO DE INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 508774, aos 21/11/2024. Nos termos do requerimento de 14/11/2024, instruído pelo IPTU exercício de 2024, que nesta data, ficam retificados, o CL para o nº 08.143-0 e a INSCRIÇÃO para o nº 3.467.731-0 do imóvel objeto desta matrícula. Registro concluído, aos 11/12/2024, por Kataryna Braga (23473). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVR 18218 MRB.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 14 - M - 132975 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 508774, aos 21/11/2024. Pelo requerimento de 14/11/2024, 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-CEF, 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\$228.495,05. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$228.495,05, guia nº 2.759.533. Averbação concluída aos 11/12/2024, por Kataryna Braga (23473). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVR 18219 QAC.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 15 - M - 132975 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 508774, aos 21/11/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-10, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 11/12/2024, por Kataryna Braga (23473). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVR 18220 PSJ.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 132975, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às do dia . Expedida em 11/12/2024.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEVR 18221 ACX**



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

Emolumentos: R\$ 98,00  
Fundgrat.....: R\$ 1,96  
FETJ.....: R\$ 19,60  
Fundperj.....: R\$ 4,90  
Funperj.....: R\$ 4,90  
Funarpen.....: R\$ 5,88  
ISS.....: R\$ 5,26  
Selo Fisc.....: R\$ 2,59  
Total.....: R\$ 143,09

Documento assinado eletronicamente na forma dos Prov.. 47/2015 CNJ e 45/17 CGJ que regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos Registros de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8BPNG-X6ELG-2MAXK-SL7PX>