



Validate this  
document here



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

093617.2.0133072-60



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

**MATRÍCULA Nº 133.072**

**DATA 09/03/2022**

**C.L. 08.015-0  
INSCRIÇÃO 0.311.201-8**

**IMÓVEL** – Fração ideal de 0,002798 do respectivo terreno onde figura o prédio nº 853 (a ser demolido), pela Rua da Regeneração, que corresponderá ao **APARTAMENTO 610** do **BLOCO 02**, do edifício em construção situado na **RUA SARGENTO SILVA NUNES Nº 250**, 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 **lado esquerdo** – 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 **lado direito** – 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; **nos fundos** 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.

**PROPRIETÁRIA** – CCISA64 INCORPORADORA LTDA, com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 35.576.105/0001/78.

**TÍTULO AQUISITIVO** – Adquirido de Brasif S/A Administração e Participações, através da escritura de compra e venda do 10º Serviço Notarial desta cidade, Livro nº 7836, Fls. 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,

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV. 1 – 09/03/2022 – CONSIGNAÇÃO.**

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,

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV. 2 – 09/03/2022 – TERMO DE AFETAÇÃO.**

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,

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV. 3 – 09/03/2022 – ENQUADRAMENTO.**

Certifico, que o empreendimento do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, é exclusivamente residencial com 344 unidades e que está enquadrado no **PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA**, averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.12, em 20/07/2021. O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

**AV. 4 – 09/03/2022 – TERMO DE COMPROMISSO.**

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 **CCISA64 INCORPORADORA LTDA**, 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,

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

(CONTINUA NO VERSO)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84SMJ-B92SN-CTZF3-DNZFJ>

onr

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

ridigital



Validate this  
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84SMJ-B92SN-CTZF3-DNZFJ>

093617.2.0133072-60

MATRÍCULA Nº 133.072

FICHA 01 VERSO

**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. 94122299

**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. 94122299

**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 1.230,00m², situado na Rua da Regeneração, nº 853, tendo a aceitação das obras sido concedida em 22/12/2021. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEEE 11336 EDF. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94122299

**AV. 8 – 06/12/2022 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 481.554).**

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., datado de 29/06/2022. Selo de fiscalização eletrônico nº EEHJ 28849 DHH. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94122299

**R. 9 – 06/12/2022 - COMPRA E VENDA - (Prot. 481.554).**

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF, Contrato nº 1.7877.0182095-6, de 29/06/2022, CCISA64 INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a TATIANA APARECIDA DOS SANTOS VIANA, contadora, CPF nº 091.313.397-35 e MAX BRENO GOMES BARBOSA, porteiro de edifício, CPF nº 108.327.147-47, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de R\$220.000,00, sendo R\$57.629,19 por recursos próprios, e R\$162.370,81 pelo financiamento da credora; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento, com base na Lei nº 5.065/2009, conforme guia nº 2495716, emitida em 28/07/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$220.000,00. Selo de fiscalização eletrônico nº EEHJ 28850 FDF. O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94122299

(CONTINUA NA FICHA 02)

onr

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

ridigital



Validate this  
document here



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

093617.2 0133072-60

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 133.072

DATA 09/03/2022

CL 08.015-0  
INSCRIÇÃO 0.311.201-8

**CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 133.072, LIVRO 2.**

**IMÓVEL** - Fração ideal de 0,002798 do respectivo terreno que corresponderá ao APARTAMENTO 610 do BLOCO 02, do edifício em construção situado na RUA SARGENTO SILVA NUNES Nº 250

**R. 10 - 06/12/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Prot. 481.554).**

Pelo instrumento particular que serviu de base aos atos AV.8 e R.9, TATIANA APARECIDA DOS SANTOS VIANA e MAX BRENO GOMES BARBOSA, retro qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel 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\$162.370,81, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incurrendo aos devedores em mora após o prazo de garantia 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\$162.370,81. Selo de fiscalização eletrônico nº EEHJ 28851 DDB. 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 - 133072 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 518286, aos 27/08/2025.**

De acordo com a notificação promovida pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, entregue em 18/09/2025, pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores TATIANA APARECIDA DOS SANTOS VIANA e MAX BRENO GOMES BARBOSA, já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 18/11/2025, por João Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nºEFAJ 83855 YZF.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 13 - M - 133072 - ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº 522126, aos 12/12/2025.** Com base no talão do IPTU do exercício de 2026, fica averbada a área construída de 40m² do imóvel descrito nesta matrícula, para fins de atendimento no disposto no Art. 440-AQ, II do Provimento 149/2023 do CNJ. Averbação concluída aos 05/02/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nºEFBR 48251 BWD.Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

CONTINUA NO VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84SMJ-B92SN-CTZF3-DNZFJ>

onr

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

ridigital



Validate this  
document here

## SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

### REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

|                          |                             |                   |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------|
| MATRÍCULA Nº:<br>133.072 | CNM:<br>093617.2.0133072-60 | FICHA Nº:<br>02-V |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------|

**AV - 14 - M - 133072 - RETIFICAÇÃO DE INSCRIÇÃO:** Prenotação nº 522126, aos 12/12/2025. Nos termos dos requerimentos de 10/12/2025 e 02/01/2026, instruído pelo IPTU exercício de 2026, que nesta data, fica retificada, a INSCRIÇÃO para o nº 3.467.948-0, do imóvel objeto desta matrícula. Averbação concluída aos 05/02/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nº EFBR 48252 BUS. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 15 - M - 133072 - CANCELAMENTO DA AFETAÇÃO:** Prenotação nº 522126, aos 12/12/2025. De acordo com os requerimentos de 10/12/2025 e 02/01/2026 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica cancelada a afetação objeto do AV-2. Averbação concluída aos 05/02/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nº EFBR 48253 WSW. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 16 - M - 133072 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 522126, aos 12/12/2025. Pelos requerimentos de 10/12/2025 e 02/01/2026, hoje arquivados, 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\$ 230.519,20. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 230.519,20, guia nº 2.894.643. Averbação concluída aos 05/02/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nº EFBR 48254 ZKT. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**AV - 17 - M - 133072 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 522126, aos 12/12/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-10 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 05/02/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônico nº EFBR 48255 XIL. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 133072, 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 05/02/2026.

Emolumentos: R\$ 108,60  
Fundgrat.....: R\$ 2,17  
FETJ.....: R\$ 21,72  
Fundperj.....: R\$ 5,43  
Funperj.....: R\$ 5,43  
Funarpen.....: R\$ 6,51  
ISS.....: R\$ 5,83  
Selo Fisc. ....: R\$ 2,87  
Total.....: R\$ 158,56

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EFBR 48256 ZHH



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/84SMJ-B92SN-CTZF3-DNZFJ>

onr

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

ridigital