



Valide aqui  
este documento

12º Registro de Imóveis do  
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office  
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160  
tel.: (21) 3217-2030 - [www.registrodeimoveis.org.br/12rj](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
2375

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0002375-56

**IMÓVEL:** Fração de 0,0018730 do terreno designado por Lote 1 do PAL 47.745, que corresponderá ao **apartamento 502 do Bloco 05 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 24.420,43m<sup>2</sup>, 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: 58,34m, 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: 43,17m<sup>2</sup>.-x-**

**ROPRIETÁRIA:** **CCISA09 INCORPORADORA LTDA**, com 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 Saíra 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 239.220, 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 21/01/2016, por FS.

**AV - 1 - M - 2375 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 239.220, 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 21/01/2016, por FS.

**AV - 2 - M - 2375 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta Averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-16 da matrícula 208.068 e sob o AV-2 da matrícula 239.220, 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 21/01/2016, por FS.

**AV - 3 - M - 2375 - ENQUADRAMENTO PMCMV:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-17, da matrícula 208.068, e sob o AV-3 da matrícula 239220, 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 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 21/01/2016, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NWCGX-GWQ6D-TNPF8-Q7VXB>



Valide aqui  
este documento

12º Registro de Imóveis do  
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office  
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160  
tel.: (21) 3217-2030 - [www.registrodeimoveis.org.br/12rj](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
2375

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0002375-56

**AV - 4 - M - 2375 - AFETAÇÃO:** Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-18 da matrícula 208.068 e sob o AV-4 da matrícula 239.220, 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, tomando-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 21/01/2016, por FS.

**AV - 5 - M - 2375 - HIPOTECA:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-6 da matrícula 239220, 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 **RS43.589.788,21** (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 21/01/2016, por FS.

**AV - 6 - M - 2375 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº **2305**, em data de **26/11/2015**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 03/09/2015, objeto do R-7, que hoje se arquivou. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJJ 98491 ELZ. Averbação concluída aos 21/01/2016, por FS.

**R - 7 - M - 2375 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **2305**, aos **26/11/2015**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 03/09/2015, 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 **RS167.000,00**, a **MARTINIANO RODRIGUES DE SOUZA**, corretor, inscrito no RG sob o nº 23.095.497-6, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 138.317.647-78, e sua mulher **PRISCILA OLIVEIRA DE BARROS RODRIGUES**, inscrita no RG sob o nº 24.768.977-1, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 136.148.827-13, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Vila Nova, nº 7, Pavuna, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$46.423,05 recursos próprios; R\$12.454,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$108.122,95 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: **RS167.000,00**, certificado declaratório de isenção nº1994988 (Lei 5.065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBJJ 98492 ONT. Registro concluído aos 21/01/2016, por FS.

**R - 8 - M - 2375 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **2305**, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NWCGX-GWQ6D-TNPF8-Q7VXB>



Valide aqui  
este documento

12º Registro de Imóveis do  
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office  
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160  
tel.: (21) 3217-2030 - [www.registrodeimoveis.org.br/12rj](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
2375

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0002375-56

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 **RS108.122,95**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5941% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização e de juros, no valor de R\$558,78, com vencimento para 03/10/2015. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$167.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJJ 98493 DFU. Registro concluído aos 21/01/2016, por FS.

**AV - 9 - M - 2375 - RETIFICAÇÃO:** Prenotação nº **4018**, aos **22/01/2016**. Com fulcro no artigo 213, da Lei 6015/73, e com base no Memorial Descritivo registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-15 da matrícula 208.068, em 30/09/2014, com cópia arquivada neste protocolo, fica retificada "ex-officio" a abertura desta matrícula, para fazer constar na descrição do imóvel que a **área privativa real total é de 43,17m<sup>2</sup>**; a **área de uso comum é de 19,05m<sup>2</sup>**; e a **área real total corresponde a 62,22m<sup>2</sup>**. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJJ 98648 EWN. Averbação concluída aos 27/01/2016, por FS.

**AV - 10 - M - 2375 - 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 - 2375 - 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 0,0018730**; **área privativa de 43,17m<sup>2</sup>** e, somada à comum, **área total de 62,22m<sup>2</sup>**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 31/10/2017, por HSL.

**AV - 12 - M - 2375 - 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 64887 MTU.

**AV - 13 - M - 2375 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **92126**, aos **15/01/2024**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 13/03/2024, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **MARTINIANO RODRIGUES DE SOUZA**, e sua mulher **PRISCILA OLIVEIRA DE BARROS RODRIGUES**, ambos já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 25/04/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 08211 XBP.

**AV - 14 - M - 2375 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **117793**, aos **29/07/2025**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº449214/2024, em 29 de Abril de 2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NWCGX-GWQ6D-TNPF8-Q7VXB>



Valide aqui  
este documento

12º Registro de Imóveis do  
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office  
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160  
tel.: (21) 3217-2030 - [www.registrodeimoveis.org.br/12rj](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
2375

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0002375-56

procedimento do AV-13. Averbação concluída aos 09/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 55086 LOA.

**AV - 15 - M - 2375 - INTIMAÇÃO**: Prenotação nº117793, aos 29/07/2025. Pelo requerimento de 29/07/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **MARTINIANO RODRIGUES DE SOUZA**, e sua mulher **PRISCILA OLIVEIRA DE BARROS RODRIGUES**, 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 09/09/2025, 10/09/2025 e 11/09/2025, 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 09/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 55087 XTQ.

**AV - 16 - M - 2375 - INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº123467, aos 13/11/2025. 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 nº3.377.393-8, e CL (Código de Logradouro) nº04.087-3. Averbação concluída aos 08/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 07077 NPD.

**AV - 17 - M - 2375 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS**: Prenotação nº123467, aos 13/11/2025. Fica cancelado o AV-2 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art. 55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 08/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 07078 NBU.

**AV - 18 - M - 2375 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**: Prenotação nº123467, aos 13/11/2025. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-7 e à 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 08/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 07079 MRH.

**AV - 19 - M - 2375 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº123467, aos 13/11/2025. Pelo requerimento de 12/11/2025, 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: **RS182.053,30**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS182.053,30**, guia nº2886377. Averbação concluída aos 08/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 07080 TBF.

**AV - 20 - M - 2375 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº123467, aos 13/11/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-19. Averbação concluída aos 08/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 07081 XWS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NWCGX-GWQ6D-TNPF8-Q7VXB>



12º Registro de Imóveis do  
Rio de Janeiro - RJ


Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office  
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160  
tel.: (21) 3217-2030 - [www.registrodeimoveis.org.br/12rj](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

Valide aqui  
este documento

**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, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 08/12/2025

**A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.**

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: <b>R\$ 108,60</b> Fundrat.....: <b>R\$ 2,17</b> Lei 3217.....: <b>R\$ 21,72</b> Fundperj.....: <b>R\$ 5,43</b> Funperj.....: <b>R\$ 5,43</b> Funarpen.....: <b>R\$ 6,51</b> Selo Eletrônico.....: <b>R\$ 2,87</b> ISS.....: <b>R\$ 5,83</b></p> <p>Total.....: <b>R\$ 158,56</b></p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p><b>EFAW 07082 ZEE</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em: <a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p>
--	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NWCGX-GWQ6D-TNPF8-Q7VXB>