



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
3915

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0003915-92

IMÓVEL: Fração de 0,0024140 do terreno designado por Lote 1 do PAL 47.745, que corresponderá ao **apartamento 509 do Bloco 01 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: 58,34m, 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: 56,49m² -x-x**

ROPIETÁRIA: **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 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 239.024, 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 16/03/2016, por HSL.

AV - 1 - M - 3915 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 239.024, 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 16/03/2016, por HSL.

AV - 2 - M - 3915 - FEITOS AJUIZADOS: Consta Averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-16 da matrícula 208.068 e sob o AV-2 da matrícula 239.024, 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 16/03/2016, por HSL.

AV - 3 - M - 3915 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-17, da matrícula 208.068, e sob o AV-3 da matrícula 239.024, 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 a venda das unidades destinada 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 16/03/2016, por HSL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTDZH-QMSGP-EJNFQ-A625M>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
3915

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0003915-92

AV - 4 - M - 3915 - AFETAÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-18 da matrícula 208.068 e sob o AV-4 da matrícula 239.024, 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 16/03/2016, por HSL.

AV - 5 - M - 3915 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-6 da matrícula 239.024, 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 16/03/2016, por FS.

AV - 6 - M - 3915 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **2564**, aos **04/12/2015**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 14/10/2015, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 03864 EAO. Averbação concluída aos 16/03/2016, por HSL.

R - 7 - M - 3915 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **2564**, aos **04/12/2015**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 14/10/2015, 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 **RS\$187.000,00**, a **ALAN DE AZEVEDO SALÇA**, servidor público municipal, portador da CNH sob o nº04152967811, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG sob o nº 214211302, DIC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 113.978.747-08, e sua mulher **ANA CAROLINE RAMOS DE SOUZA SALÇA**, portador da CNH sob o nº06322634990, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG sob o nº 246681878, DIC/RJ, e no CPF/MF sob o nº 130.253.577-38, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada do Monteiro, nº830, casa 1, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$25.493,18 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$11.910,13 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$149.596,69 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\$215.368,31**, guia nº 2010900. Selo de fiscalização eletrônica nºEBJK 03865 VUV. Registro concluído aos 16/03/2016, por HSL.

AV - 8 - M - 3915 - FUNDO DE GARANTIA : Prenotação nº **2564**, aos **04/12/2015**. Em virtude do instrumento particular de 14/10/2015, objeto do R-7, nos termos da regulamentação do Conselho Curador

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTDZH-QMSGP-EJNFQ-A625M>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
3915

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0003915-92

do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 03866 VIJ. Averbação concluída aos 16/03/2016, por HSL.

R - 9 - M - 3915 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **2564**, aos **04/12/2015**. 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\$149.596,69**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,8671% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.005,94, com vencimento para 14/10/2015. Origem dos Recursos:FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$187.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 03867 AJP. Registro concluído aos 16/03/2016, por HSL.

AV - 10 - M - 3915 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº **2564**, aos **04/12/2015**. 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 56,49m²**, a **área de uso comum é de 20,94m²**, e a **área real total corresponde a 77,43m²**. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJK 03868 ELZ. Averbação concluída aos 16/03/2016, por HSL.

AV - 11 - M - 3915 - 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 nº ECCX 30286 DRM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 12 - M - 3915 - 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 0,0024140; área privativa de 56,49m²** e, somada à comum, **área total de 77,43m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 31/10/2017, por HSL.

AV - 13 - M - 3915 - 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 nº ECFY 64906 GKG.

AV - 14 - M - 3915 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **89028**, aos **14/11/2023**. Pelo requerimento de 10/11/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal dos devedores **ALAN DE AZEVEDO SALÇA** e sua mulher **ANA CAROLINE RAMOS DE SOUZA SALÇA**, já qualificados, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 03/01/2024, 04/01/2024 e 05/01/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 29/01/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVB 60427 NTO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTDZH-QMSGP-EJNFQ-A625M>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
3915

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0003915-92

AV - 15 - M - 3915 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº106608, aos 19/11/2024. 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 nº429144/2023, em 07/03/2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-14. Averbação concluída aos 25/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 43953 PJE.

AV - 16 - M - 3915 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº106608, aos 19/11/2024. Pelo requerimento de 14/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **ALAN DE AZEVEDO SALCA**, e sua mulher **ANA CAROLINE RAMOS DE SOUZA SALCA**, 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 20/02/2025, 21/02/2025 e 22/02/2025, 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 25/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 43954 MPM.

AV - 17 - M - 3915 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº117790, aos 29/07/2025. 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 nº3.377.208-8, e CL (Código de Logradouro) nº04.087-3. Averbação concluída aos 04/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 27713 RNU.

AV - 18 - M - 3915 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº117790, aos 29/07/2025. 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 04/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 27714 VOO.

AV - 19 - M - 3915 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº117790, aos 29/07/2025. 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 04/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 27715 ZRH.

AV - 20 - M - 3915 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº117790, aos 29/07/2025. Pelo requerimento de 29/07/2025, 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: **R\$202.052,73**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$202.052,73**, guia nº2814087. Averbação concluída aos 04/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 27716 DPQ.

AV - 21 - M - 3915 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº117790, aos 29/07/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-20. Averbação concluída aos 04/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 27717 MDY.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTDZH-QMSGP-EJNFQ-A625M>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
3915

FICHA
3

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

CNM: 157776.2.0003915-92

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, **04/08/2025**

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\$ 108,60**
Fundrat.....: **R\$ 2,17**
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen.....: **R\$ 6,51**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Total.....: **R\$ 158,56**

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

EEZF 27718 QDT



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTDZH-QMSGP-EJNFQ-A625M>