



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR
certidao-0633
2298288/0208

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
442560

FICHA
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

21 de dezembro de 2017.

IMÓVEL



Apartamento 509 do Bloco 1 do Prédio em construção situado na Estrada dos Teixeiras nº 80, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002225 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 70,61m de frente para a Estrada dos Teixeiras em dois segmentos de: 41,44m em curva subordinada a um raio externo de 100,00m, mais 29,17m; 94,00m de fundo; 196,96m direita; 214,80m a esquerda, onde é atingido pela Faixa Non Aedificandi do Rio Pequeno, com 10,00m de largura, em seis segmentos de: 31,85m, mais 21,58m, mais 18,19m, mais 78,62m, mais 23,88m, mais 40,68m, confrontando a direita com terras de propriedade da Baronesa da Taquara ou sucessores; a esquerda com o lote 1 do PAL 49026 de propriedade de CCISA31 Incorporadora Ltda e aos fundos com o terreno de Octavio Gomes ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0841256-1(MP), **CL** 03695-4. **PROPRIETÁRIO:** CCISA31 INCORPORADORA LTDA, CNPJ 22.863.282/0001-93, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por compra a Vittorio Cavaliere, através da escritura de 04/04/17 do 15º Ofício, livro 3719, fl. 191, registrada em 16/05/17 com o nº 11 na matrícula 17892. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 03/08/17 com o nº 2 na matrícula 438995, que a proprietária assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar: a Estrada dos Teixeiras, em toda a sua largura na extensão de 150,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Estada do Rio Grande, conforme PAA 3448 de acordo com despacho de 30/03/17 da UIH/CGLF/GPS, às fl.53. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F9M23-25Y2W-VW6XX-6VYR7>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442560

FICHA

1

VERSO

20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 03/08/17 com o nº 3 na matrícula 438995, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 04/04/17, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo 60% das unidades, ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado a construção do referido empreendimento; e que o empreendimento terá 246 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo numeradas de 01 a 246, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões de Tributos Federais, Justiça Federal, Justiça do Trabalho, 1º ao 4º e 7º distribuidores desta comarca, e do Tribunal de Justiça da comarca do Estado de São Paulo-SP, constam distribuições em face da sócia CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, CNPJ 08.797.760/0001-83, e que das certidões de Tributos Federais, Justiça do Trabalho, 1º ao 4º e 7º distribuidores desta comarca, e do Tribunal de Justiça da comarca do Estado de São Paulo-SP, constam distribuições em face da sócia CYRELA BRAZIL REALTY S/A
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F9M23-25Y2W-VW6XX-6VVR7>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442560

FICHA

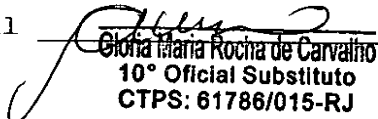
2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 1


EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE PARTE DO EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS:** 1) A RENDA FAMILIAR DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE AO PÚBLICO COMPRADOR COM RENDA ENTRE 06 e 10 SALÁRIOS MÍNIMOS, SE COMPROMETENDO A INCORPORADORA, A NÃO ALIENAR QUALQUER DAS UNIDADES, A COMPRADOR COM RENDA FAMILIAR SUPERIOR; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$225.000,00. 3) AS SEGUINTE UNIDADES: APT°S 201 A 212 DOS BLOCOS 1, 2, 4, 5 e 6, APT°S 202, 203, 206, 207, 210 e 211 DO BLOCO 3; e OS APT°S 101/112 A 501/512 DO BLOCO 7, QUE CORRESPONDEM A 30% DO EMPREENDIMENTO PODERÃO SER COMERCIALIZADOS FORA DO PROGRAMA. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 14/09/17, com o nº 4, na matrícula 438995, conforme requerimento de 28/08/17 a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 6 na matrícula 438995, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por CCISA31 INCORPORADORA LTDA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F9M23-25Y2W-VW6XX-6VVR7>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442560

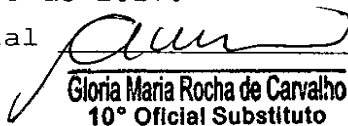
FICHA

2

VERSO

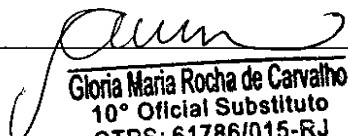
CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$46.575.478,61, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 23/10/17, prenotado em 05/02/18 com o nº 1789465 à fl.289v do livro 1-JJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pelo credor CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 02 de maio de 2018.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

ECNC76804 SGJ

R - 6 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por CCISA 31 INCORPORADORA LTDA, (anteriormente qualificada), em favor de WELLINGTON DOS SANTOS ALVES, microempresário, identidade CNH/DETRAN/RJ 03715272935, CPF 057.708.347-30 e sua mulher LIVIA VIEIRA TOSTES ALVES, do lar, identidade SECC/RJ 206784910, CPF 101.082.097-41, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$185.000,00. O pagamento do imposto de transmissão foi reduzido conforme certificado declaratório de redução constante da guia nº 2164058 paga em 30/01/18, com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$249.925,50. Rio de Janeiro, 02 de maio de 2018.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F9M23-25Y2W-VW6XX-6VVR7>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442560

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

O Oficial

ECNC77001 UAJ

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, feita por WELLINGTON DOS SANTOS ALVES e sua mulher LIVIA VIEIRA TOSTES ALVES, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$147.973,65, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$185.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$147.973,65. Rio de Janeiro, 02 de maio de 2018.

O Oficial

ECNC77003 APK

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 8

SERVIDÃO: Foi hoje registrada com o nº 7 na matrícula 438995, a **SERVIDÃO USO perpétua e gratuita** sobre faixa do terreno do presente em favor do imóvel objeto da matrícula 214800, destinada a passagem de drenagem, com as seguintes características e confrontações: A presente descrição inicia-se no **PONTO S1** - distante 98,85m do vértice 1 do terreno onde confronta com o número 145 da Estrada dos Teixeiras, deste ponto segue distância de 1,19m até encontrar o **PONTO S2** - deste ponto segue a distância de 15,64m até encontrar o **PONTO S3** - deste ponto deflete ligeiramente a esquerda com distância de 15,23m até encontrar o **PONTO S4** - deste ponto deflete a esquerda com distância de 58,54m até encontrar o **PONTO S5** - deste ponto deflete a direita com distância de 49,08m

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F9M23-25Y2W-VW6XX-6VYR7>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442560

FICHA

3

VERSO

até encontrar o **PONTO S6** - deste ponto deflete a direita com distância de 8,65m até encontrar com o ponto **PONTO S7** - deste ponto deflete a direita com distância de 8,82m até encontrar com o **PONTO S8** - deste ponto deflete a esquerda com a distância de 5,00m até encontrar com o **PONTO S9** - deste ponto deflete a esquerda com a distância de 8,45m até encontrar com o **PONTO S10** - deste ponto deflete a direita com distância de 12,08m até encontrar com o **PONTO S11** - distante 10,04m do vértice 3, deste ponto segue pelo alinhamento do terreno confrontado com o Rio Pequeno com a distância de 3,80m até encontrar com o **PONTO S12** - distante 10,04m do vértice 4, deste ponto deflete a esquerda com distância de 14,64m até encontrar com o **PONTO S13** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 8,94m até encontrar com o **PONTO S14** - deste ponto deflete a esquerda com distância de 52,73m até encontrar com o **PONTO S15** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 8,61m até encontrar com o **PONTO S16** - deste ponto deflete ligeiramente a esquerda com distância de 17,00m até encontrar com o **PONTO S17** - deste ponto segue com distância de 1,63m até encontrar com o **PONTO S18** - distante 18,98m do vértice 2, deste ponto deflete a esquerda com distância de 3,60m onde confronta com o número 145 da Estrada dos Teixeiras até encontrar com o **PONTO S19** - deste ponto segue com distância de 1,57m até encontrar com o **PONTO S20** - deste ponto deflete a esquerda com distância de 15,83m até encontrar com o **PONTO S21** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 7,20m até encontrar o **PONTO S22** - deste ponto deflete a direita com distância de 58,46m até encontrar o **PONTO S23** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 12,24m até encontrar com o **PONTO S24** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 13,61m até encontrar com o **PONTO S25** - deste ponto segue com distância de 1,56m até encontrar

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F9M23-25Y2W-VW6XX-6VVR7>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442560

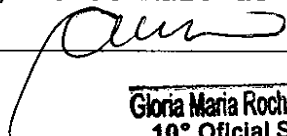
FICHA

4

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
Continuação da ficha 3

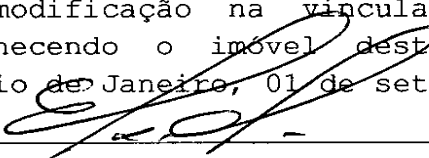
com o **PONTO S26** - deste ponto deflete a esquerda confrontando com o número 145 da Estrada dos Teixeiras com distância de 3,68m até encontrar com o **PONTO S1**. A outorgante serviente, por si e/ou por seus sucessores não fará e não permitirá que se construa, faça acessões na faixa de servidão que possam prejudicar a sua finalidade ou impossibilitar as reparações necessárias ou embaraçar, por qualquer modo, o exercício legítimo dos direitos reais ora instituídos, sem prévia autorização da outorgada, e observadas as instruções escritas que por estes lhe sejam oferecidas. **O perímetro acima descrito encerra uma área total de 741,39m²**, pelo valor de R\$1,00. Cujas plantas fazem parte integrante desta escritura. Rio de Janeiro, 25 de maio de 2018.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 9 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 10 na matrícula 438995 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H', 'J' e 'P', quanto a área total construída do empreendimento que passa ser de 23.500,00m², e modificação na vinculação das vagas de garagem. Permanecendo o imóvel desta matrícula sem modificações. Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2020.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 10 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.:** Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 438995, instruído pela certidão nº 80/0006/2020 de 20/02/2020 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 20/02/2020. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2020.-----

Segue no verso





REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0442560-42

MATRÍCULA


442560

FICHA

4

VERSO

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 19/05/25, prenotado em 20/05/25 com o nº 2263775 à fl.253v do livro 1-MV, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 14/06/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários WELLINGTON DOS SANTOS ALVES e sua mulher LIVIA VIEIRA TOSTES ALVES, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 20/08/25, 21/08/25 e 22/08/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 18/08/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$12.457,13. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEZO08861 LUE

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 30/10/2025, prenotado em 31/10/2025 com o nº 2298288 a fl.294v do livro 1-NB, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente

Segue na ficha 5



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAI94728 DLU

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2298288/0208

Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0442560-42

MATRÍCULA
442560

FICHA
5

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 4

qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os fiduciários WELLINGTON DOS SANTOS ALVES e sua mulher LIVIA VIEIRA TOSTES ALVES, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2879809 em 22/10/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$195.104,60. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFAI92767 ICD

AV - 13

CANCELAMENTO: Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$147.973,65. Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFAI92769 SXF

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F9M23-25Y2W-VW6XX-6VVR7>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2298288/0208

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F9M23-25Y2W-VW6XX-6VVR7>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

