



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0614
2299809/0192

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444937

FICHA

1

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

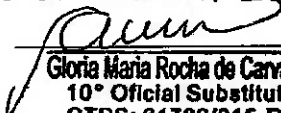
07 de junho de 2018.

IMÓVEL



Apartamento 505 do bloco 4, em construção, situado na Estrada do Rio Grande nº 4804, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,003570 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49026, que mede em sua totalidade 10,64m de frente para a Estrada do Rio Grande em curva subordinada a um raio externo de 337,00m, mais 99,20m, mais 19,31m em curva subordinada a um raio interno de 24,00m, mais 37,14m, estes quatro segmentos são atingidos por uma Faixa Non Aedificandi com 5,00m de largura, mais 16,71m em curva subordinada a um raio interno de 24,00m, concordando com o alinhamento da Estrada dos Teixeiras, por onde mede 26,78m, 214,80m de fundos, onde é atingido pelo Rio Pequeno, e por uma Faixa Non Aedificandi com largura variável de 16,00m a 17,41m, em seis segmentos de 31,85m, mais 21,58m, mais 18,19m, mais 78,62m, mais 23,88m, mais 40,68m, confrontando com o lote 2 do PAL 49026, de propriedade de CCISA31 Incorporadora Ltda, 167,43m à esquerda em cinco segmentos de 27,94m mais 48,99m, confrontando com o lote 3 do PAL 49026 de propriedade de CCISA31 Incorporadora Ltda, mais 32,69m, mais 25,00m, confrontando com o lote de escola do PAL 49026, de propriedade do Município do Rio de Janeiro, mais 32,81m, confrontando com terreno de Octávio Gomes ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0841256-1(MP) **CL** 03695-4. **PROPRIETÁRIA:** 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 04/04/2017 do 15º Ofício, livro 3719, fl. 191, registrada em 16/05/2017 com o nº 11 na matrícula 17892. Rio de Janeiro, 07 de junho de 2018.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81788/015-RJ

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbada em 03/08/2017 com o nº 14, na matrícula 17892, constante da averbação 2, da matrícula
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3M83-BHZ2N-D8KB8-7HDVN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2299809/0192

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444937

FICHA

1

VERSO

438994, que a proprietária assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante ao 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 Estrada do Rio Grande, conforme PAA 3448, de acordo com despacho de 30/03/2017 da UIH/CGLF/GPS, à fl.53. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 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, 07 de junho de 2018.-----

O Oficial

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

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 15/02/18 com o nº 3 na matrícula 438994 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 11/10/2017, 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 e/ou não consiga financiamento junto ao órgão financeiro; e que o empreendimento terá 171 vagas de garagem descobertas, situadas no pavimento térreo, numeradas de 01 a 171, das quais 8 vagas são destinadas a PNE, de nºs 01, 02, 06, 07, 25, 26, 30 e 31. Ficando ressalvado que se trata de obra projetada, e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. **CUMPRE CERTIFICAR** que da certidão do 7º Distribuidor, constam distribuições contra a
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3M83-BHZ2N-D8KB8-7HDVN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

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

2299809/0192

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444937

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 1

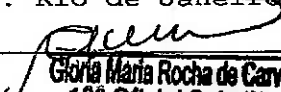
incorporadora CCISA31 INCORPORADORA LTDA, que das certidões do 1º ao 4º e 7º Distribuidores desta comarca, Justiça do Trabalho, Distribuidores Cíveis da comarca de São Paulo/SP, Justiça Federal, constam distribuições contra a sócia CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, e que das certidões do 1º ao 4º, 7º Distribuidores desta comarca, Tributos Federais, Justiça do Trabalho, Distribuidores Cíveis da comarca de São Paulo/SP, constam distribuições contra a sócia CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **RESTRIÇÕES: A INCORPORADORA DECLARA QUE 182 UNIDADES ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADAS A FAMÍLIAS COM RENDA FAMILIAR DE 06 A 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES QUE ESTÃO ENQUADRADAS NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$ 225.000,00. Rio de Janeiro, 07 de junho de 2018.-----**

O Oficial


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

AV - 3 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 08/03/18 com o nº 4 na matrícula 438994 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'D', 'J' e 'P', face as modificações havidas na vinculação das vagas de garagem do projeto. Rio de Janeiro, 07 de junho de 2018.-----

O Oficial


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

AV - 4 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 02/04/18 com o nº 5 na matrícula 438994, pelo requerimento de 08/03/2018, a **RETIFICAÇÃO** ao registro do MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, para
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3M83-BHZ2N-D8KB8-7HDVN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2299809/0192

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444937

FICHA

2

VERSO

constar que de acordo com o decreto nº33.642/2011, 30% do total das unidades (78 unidades) PODERÃO ser comercializadas acima do valor máximo de venda, ou seja, podem ser eventualmente não enquadradas no P.M.C.M.V., dependendo da forma da comercialização efetuada. Rio de Janeiro, 07 de junho de 2018.-----

O Oficial

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

AV - 5

AFETAÇÃO: Consta averbada em 20/04/18, com o nº 6, na matrícula 438994, conforme requerimento de 09/04/18 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, 07 de junho de 2018.-----

O Oficial

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

AV - 6

HIPOTECA (P.M.C.M.V.): Foi hoje registrado com o nº 7 na matrícula 438994, a **HIPOTECA EM 1ª GRAU** do imóvel dada por CCISA31 INCORPORADORA LTDA em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$29.664.963,40, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 07 de junho de 2018.-----

O Oficial

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

AV - 7

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 02/05/18, prenotado em 21/11/18 com o nº 1836640 à fl.187v do livro 1-JQ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3M83-BHZ2N-D8KB8-7HDVN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

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

2299809/0192

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444937

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2019.-----

O Oficial

ECVN05567 ROQ

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

R - 8

COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CCISA31 INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada, em favor de FABIO GUIMARAES PANICE, brasileiro, viúvo, servidor público federal, identidade CNH/DETRAN/RJ 05868673039, CPF 120.137.287-94, residente em Seropédica/RJ, pelo preço de R\$182.000,00. O imposto de transmissão foi pago pelas guias nºs 2218340 e 2226766 em 05/11/18 e 14/12/18. Valor atribuído para base de calculo dos emolumentos: R\$259.949,25. Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2019.-----

O Oficial

ECVN05576 UIE

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

R - 9

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por FABIO GUIMARAES PANICE, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$145.600,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor 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\$182.000,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de calculo dos emolumentos: R\$145.600,00. Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2019.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3M83-BHZ2N-D8KB8-7HDVN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

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

2299809/0192

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
444937	3
	VERSO

CNM:089425.2.0444937-89

O Oficial

ECVN05582 RAN

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

AV - 10 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.:** Foi hoje averbado com o nº 9 na matrícula 438994, instruído pela certidão nº 80/0011/2020 de 07/07/20 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 07/07/20. Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 20/07/20, prenotado em 21/07/20 com o nº 1923930 à fl.33v do livro 1-LD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 5 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do "habite-se" Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2020.-----

O Oficial

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

EDLU73738 ULV

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 20/07/20, prenotado em 21/07/20 com o nº 1923931 à fl.33v, do livro 1-LD, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES** constante da averbação 1, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2020.-----

O Oficial

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

EDLU74015 RTE

AV - 13 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 23/05/25, prenotado
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3M83-BHZ2N-D8KB8-7HDVN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2299809/0192

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

444937

FICHA

4

CNM:089425.2.0444937-89
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

em 26/05/25 com o nº 2264941 à fl.295v do livro 1-MV, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 11/07/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante FABIO GUIMARAES PANICE, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 11/08/25, 12/08/25 e 13/08/25, 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 07/08/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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 09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$11.062,87. Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2025.-----

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

EEZN98075 LUJ

AV - 14 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/11/25, prenotado em 07/11/25 com o nº 2299809 a fl. 49 do livro 1-NC, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente 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 o fiduciante FABIO GUIMARÃES PANICE, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 13, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2877348 em 24/10/25.
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3M83-BHZ2N-D8KB8-7HDVN>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAJ00895 NTE

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

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

2299809/0192

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0444937-89

MATRÍCULA	FICHA
444937	4
	VERSO

Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$199.584,00. Rio de Janeiro, 17 de novembro de 2025.-----

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

EFAI98929 CTF

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 14 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 09 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$145.600,00. Rio de Janeiro, 17 de novembro de 2025.-----

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

EFAI98931 ZWI

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, 17 de novembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W3M83-BH22N-D8KB8-7HDVN>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes
REGISTRADOR



Título: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2299809 em 07/11/2025, no livro 1-NC, folha 49, foi registrado/averbado em 17/11/2025 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	33,77
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	26,03
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		337,72
LEI 4664/05		84,43
LEI 111/06		84,43
LEI 6281/12		101,31
LEI 691/84 - ISS		90,65

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

444937 - AV.14, AV.15

SELO(S)

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

EFAI98929 CTF - EFAI98931 ZWI



A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 54399/2025

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.432,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 17/11/2025, acima discriminados.

Eliseu da Silva

☒ 8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430