



26/002685

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70354

FICHA

1

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ

Cep: 20020-010

IMÓVEL: Apartamento 604 do bloco 3, do edifício a ser construído na Rua Sá Freire nº 121, com numeração suplementar pela rua Bela nº 658, e correspondente fração ideal de 0,002359 do respectivo terreno, na Freguesia de São Cristóvão, nesta cidade, designado por Lote 1 do P.A. 49.584, de 3ª categoria, resultante do remembramento dos lotes 1 a 5 do PAL 41.011, onde existem os prédios nºs 630, 644, 648, 664, 666 casas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, 670, e 686 pela Rua Bela e prédios nºs 115, 123 e 127 pela Rua Sá Freire, (todas as edificações a demolir), medindo: 65,83m de frente para a Rua Bela; 47,20m de fundos, fazendo testada para a Rua Sá Freire; 152,10m à direita em seis segmentos de: 31,36m, mais 0,29m, mais 1,60m, mais 59,55m, todos confrontando com o imóvel nº 696 da Rua Bela, mais 19,40m, mais 39,90m, ambos confrontando com o imóvel nº 139 da Rua Sá Freire; 126,40m à esquerda, confrontando com o imóvel nº 628 da Rua Bela, os imóveis nº 258 e 250 da Rua Bonfim, e o imóvel nº 111 da Rua Sá Freire. Inscrições nºs 0.310.081-5, 0.310.082-3, 0.229.844-6, 0.208.845-8, 0.208.844-1, 0.208.843-3, 0.310.078-1, 0.310.079-9, 0.208.842-5, 0.208.839-1, 0.208.841-7, 0.315.738-5, 0.215.080-3, 0.208.840-9, 0.208.838-3, 0.208.267-5, 0.208.834-2, 0.208.846-6, 0.208.836-7, 0.208.833-4, 0.306.762-6, 0.208.266-7, 0.208.837-5, 0.208.835-9 - C.L. 06.322-2 e 06.385-9.

PROPRIETÁRIA: CCISA61 INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 30.244.480/0001-05.

REGISTROS ANTERIORES: Adquirido por compra feita a Irmandade da Santa Cruz dos Militares, conforme Escritura Pública de 08/10/2021, do 10º Serviço Notarial desta cidade (Lº 7.727, fls. 126/129, ato 0052), Rerratificada por outras de 21/10/2021, das mesmas Notas (Lº 7.866, fls. 179/180, ato 069), e de 26/11/2021, das mesmas Notas (Lº 7.969, fls. 013/014, ato 005), registrada em 14/12/2021, sob os nºs R-3 da matrícula 36.153, R-2 da matrícula 36.163, R-5 da matrícula 36.173, R-2 da matrícula 36.183 e R-2 da matrícula 36.193, deste Cartório. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2021.

AV-1 M-70354 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: A presente matrícula foi aberta com base nos artigos 464, parágrafo único e, 661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



Valide aqui
este documento

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70354

FICHA

1

VERSO

da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e faz parte do Memorial de Incorporação Imobiliária, registrado na Matrícula nº 70.038, sob o nº R-3, nesta data, onde consta: **"Varandas:** Fica expressamente convencionado que é permitido aos condôminos do empreendimento proceder com o fechamento de varandas nas divisões entre as unidades e nos demais limites das varandas, por sistema retrátil, em material incolor e translúcido, respeitados todos os dispositivos da Lei Complementar 145/2014, sendo facultado à incorporadora determinar o modelo e as especificações do padrão a ser utilizado pelos condôminos, conforme será comunicado na Assembleia Geral de Instalação de Condomínio. Caso a incorporadora não utilize a faculdade que lhe é garantida, o modelo e as especificações do padrão do fechamento de varandas deverão ser definidos por maioria simples em Assembleia Geral Extraordinária e respeitados por todos os condôminos que optarem por fechar suas varandas, a fim de evitar a alteração de fachada do empreendimento". Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2021.-----

O OFICIAL _____

AV-2 M-70354 - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA: Consta averbado nesta data, sob o nº AV-4 da Matrícula nº 70.038, que das 388 unidades residenciais do empreendimento, 285 estão enquadradas no Programa Casa Verde e Amarela do Governo Federal - Ficha de Enquadramento SMH nº 1006/2021, pelo que o valor máximo de venda destas unidades é de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), destinando-se exclusivamente ao atendimento do público comprador com renda de R\$4.000,01 até R\$7.000,00. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2021.-----

O OFICIAL _____

AV-3 M-70354 - LOCAÇÃO: Consta da matrícula 36.173, sob o nº AV-2/AV-4, deste Cartório, locação feita pela Irmandade da Santa Cruz dos Militares, figurando como locatária MULTIAGUAS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 05.928.228/0001-60, pelo prazo de 5 anos, com início em 01/10/2008 e término em 30/09/2013, conforme Contrato Particular datado de

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



26/002685

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.brValide aqui
este documento

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70354

FICHA

2

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ

Cep: 20020-010

01/10/2003 e Termo de Aditamento de 03/10/2008. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2021.-.-.-.-.-

O OFICIAL 

AV-4 M-70354 - SERVIDÃO: Consta no Livro 3-CX, sob o nº 57.627, às fls. 22, deste Cartório, servidão de vila no terreno objeto do remembramento, tendo a Incorporadora se comprometido a promover seu cancelamento. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2021.-.-.-.-.-

O OFICIAL 

AV-5 M-70354 - CONDIÇÕES: Consta do Memorial de Incorporação registrado nesta data, sob o R-3 da matrícula 70.038, deste Cartório, que: "A Incorporadora se compromete, antes da averbação de construção do empreendimento, a: a) averbar o cancelamento do contrato de locação do prédio 644 da rua Bela, originado no instrumento datado de 01/10/2003, registrado sob o nº AV-2 da matrícula 36.173, prorrogado/aditado por outro de 03/10/2008, conforme AV-4 da mesma matrícula nº 36.173; b) averbar o cancelamento da servidão de passagem existente sobre o terreno onde se encontram as casas I a XV do nº 666 na rua Bela; e c) averbar as demolições de todos os prédios existentes no terreno". Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2021.-.-.-.-.-

O OFICIAL 

AV-6 M-70354 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Consta da AV-6 da matrícula 70.038, deste Cartório, que o Empreendimento Imobiliário, a ser construído na Rua Sá Freire nº 121, com numeração suplementar pela Rua Bela nº 658, está submetido ao regime de afetação patrimonial, pelo qual as frações ideais de terreno, as benfeitorias e demais bens e direitos a elas vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Proprietária/Incorporadora, conforme dispõe os Artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964 (redação alterada pela Lei 10.931/2004).". Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2021.-.-.-.-.-

O OFICIAL 

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



Valide aqui
este documento

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70354

FICHA

2

VERSO

R-7 M-70354 - HIPOTECA: (Protocolo nº 356.526 de 22/02/2022). **TÍTULO:** Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado de 31/01/2022. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. **DEVEDOR: CCISA61 INCORPORADORA LTDA**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.244.480/0001-05. **FIADOR/CONSTRUTORA: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, com sede em São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o número 08.797.760/0001-83. **VALOR E OBJETIVO:** A Caixa concede ao Devedor uma abertura de crédito no valor de R\$52.204.256,53, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento RESIDENCIAL URBAN SÃO CRISTÓVÃO, que será composto de 392 unidades autônomas, sendo 388 unidades residenciais e 4 unidades comerciais, situado no Município do Rio de Janeiro/RJ, na rua Sá Freire, 121. **PRAZO DE CARÊNCIA:** 12 meses. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** Expirado o prazo de carência fixado, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. O prazo de amortização definido acima, segue o seguinte regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada no contrato: a) Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º e 12º mês do prazo de amortização; b) 2% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º e 24º mês do prazo de amortização; e, c) 3% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º e 36º mês do prazo de amortização. **PRAZO DE CONSTRUÇÃO E LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O devedor compromete-se a comprovar o início de obras em até 06 meses contados a partir da data de assinatura do presente Contrato. E se obriga a concluir as obras objeto deste contrato no prazo de 36 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. Somente se admitirá a prorrogação do prazo de construção e legalização do empreendimento, não podendo ultrapassar 36 meses, quando restar comprovado caso fortuito, força maior ou outra situação excepcional superveniente à assinatura do Contrato que tenha efetiva interferência no ritmo de execução da obra, mediante análise técnica e autorização da CAIXA, sempre que a medida se mostrar essencial a viabilizar

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



26/002685

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70354

FICHA
3

3º

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ

Cep: 20020-010

a conclusão do empreendimento. **DESEMBOLSO:** O desembolso do financiamento ora contratado, será efetuado pela CAIXA em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento - RAE emitido pela CAIXA e definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso, sendo que o desembolso será condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do Devedor. **ENCARGOS DO DEVEDOR: na fase da construção/carência:** a) Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e valores Mobiliários (IOF), no coeficiente previsto em legislação específica, incidente sobre o valor da parcela de financiamento desembolsada conforme disposto na cláusula 2ª do Contrato em se tratando de empreendimento comercial ou misto; Durante a fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 11.1700% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 11.7600% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura desde contrato. **Na fase de amortização/retorno - a)** Durante o prazo de amortização definido na Cláusula 'PRAZO DE AMORTIZAÇÃO/LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA', o DEVEDOR pagará à CAIXA, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura do Contrato, a parcela de Amortização e a parcela de Juros nominal calculados à taxa acima definida, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste Contrato. **É DEVIDO PELO CONSTRUTOR: Na fase de construção/legalização:** a) Tarifa de Cobertura de Custos à Vista (TCCAV), em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, a título de cobertura de custos operacionais, para todas as contratações vinculadas ao empreendimento. b) Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação (TCCMO), em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, a título de acompanhamento do processo e Tarifa de vistoria extraordinária, no caso de descumprimento do cronograma físico-financeiro e de desembolso; c) Tarifa de Cobertura de Custos para

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



Valide aqui
este documento

CNM: 089151.2.0070354-36

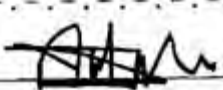
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
70354	3
	VERSO

Reformulação de Cronograma (TCCRC), em conformidade com a tabela de tarifas vigente, fixadas pela CAIXA, quando for solicitada a reformulação/reprogramação do cronograma do empreendimento pelo DEVEDOR. Por livre negociação entre as partes, segundo enquadramento nas bandas de relacionamento com a CAIXA é concedido um redutor à taxa de juros de balcão, passando esta a ser de 8.6580% ao ano (nominal) e de 9.0100% ao ano (efetiva). **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas o Devedor dá à Caixa em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, as 388 unidades residenciais que integram o empreendimento RESIDENCIAL URBAN SÃO CRISTÓVÃO, situado no Município do Rio de Janeiro, na rua Sá Freire, 121. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$102.546.996,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 22 de março de 2022.-----

SELO: EEBZ 42143 WXJ. O OFICIAL 

AV-8 M-70354 - CANCELAMENTO DE SERVIDÃO: (Protocolo nº 358.614 de 30/05/2022). De acordo com o Requerimento datado de 10/05/2022, hoje arquivado, fica cancelada a servidão de vila (passagem) das casas I a XV do nº 666 da rua Bela, constante do Livro 3-CX, sob o nº 57.627, às fls. 22, deste Cartório, e referida na AV-4, desta matrícula. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2022.-----

SELO: EEEN 10583 PFJ. O OFICIAL 

AV-9 M-70354 - CANCELAMENTO DE LOCAÇÃO: (Protocolo nº 358.616 de 30/05/2022). De acordo com o Instrumento Particular datado de 23/09/2021, hoje arquivado, fica cancelada a locação objeto da AV-3 desta matrícula. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2022.-----

SELO: EEEN 10975 RLQ. O OFICIAL 

AV-10 M-70354 - DEMOLIÇÃO (RUA BELA NºS 630, 644 E 666 CASAS X E XI): (Protocolo nº 359.190 de 24/06/2022). De acordo com o Requerimento de 21/06/2022, retificado por outro de 25/07/2022 e Certidão de Aceitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



26/002685

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
70354

FICHA
4

3º

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ

Cep: 20020-010

Simplificação, Prefeitura desta cidade, nº 21/0065/2022 de 10/06/2022, hoje arquivados, pelo processo nº 02/13/000539/2016, foi concedida licença para demolição de prédios nºs 630, 644 e casas X e XI do 666 da Rua Bela.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: A presente Licença foi concedida com o "nada a opor" do IRPH, mediante as declarações do PREO conforme Decreto 23235/2003 e a resolução conjunta 01/2008 e só é válida com o imóvel vazio e desabitado e com as devidas proteções exigidas pela Lei. A área informada no IPTU a ser demolida é de 417,00m² referente a soma das áreas dos imóveis da matrícula 36.173 deste RGI onde figuram os prédios 630, 644 e 666 casas X e XI da rua Bela.

Aceitação: Aceitação concedida em 10/06/2022. "A presente averbação foi feita sem a apresentação da CND do INSS e da Certidão Negativa de Tributos Federais, com base no Provimento 41/2013 da CGJ". Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.

SELO: EEFX 70276 ZLG. O OFICIAL

AV-11 M-70354 - DEMOLIÇÃO (RUA BELA NºS 664, 648 E 666 CASAS VII, VIII E IX): (Protocolo nº 359.191 de 24/06/2022). De acordo com o Requerimento de 21/06/2022 e Certidão de Aceitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Prefeitura desta cidade, nº 21/0064/2022 de 10/06/2022, hoje arquivados, pelo processo nº 02/13/000526/2016, foi concedida licença para demolição de prédios nºs 664, 648 e casas VII, VIII e IX do 666 da Rua Bela.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: A presente Licença foi concedida com o "nada a opor" do IRPH, mediante as declarações do PREO conforme Decreto 23235/2003 e a resolução conjunta 01/2008 e só é válida com o imóvel vazio e desabitado e com as devidas proteções exigidas pela Lei. A área informada no IPTU a ser demolida é de 569,00m², que corresponde a soma das áreas dos imóveis 648, 664 e 666, casas VII, VIII e IX da rua Bela. O volume sólido a ser retirado, informado pelo PREO entra na exigibilidade de LI conforme Lei 28.329/2007.

Aceitação: Aceitação concedida em 10/06/2022. "A presente averbação foi feita sem a apresentação da CND do INSS e da Certidão Negativa de Tributos Federais, com base no Provimento

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



Valide aqui
este documento

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70354

FICHA

4

VERSO

41/2013 da CGJ". Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.--.--.

SELO: EEFX 70668 RXW. O OFICIAL

AV-12 M-70354 - DEMOLIÇÃO (RUA BELA NºS 670, 686 E 666 CASAS III, IV, V E VI): (Protocolo nº 359.192 de 24/06/2022). De acordo com o Requerimento de 21/06/2022 e Certidão de Aceitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Prefeitura desta cidade, nº 21/0068/2022 de 10/06/2022, hoje arquivados, pelo processo nº 02/13/000538/2016, foi concedida licença para demolição de prédios nºs 670, 686 e casas III, IV, V e VI do 666 da rua Bela. **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:** A presente Licença foi concedida com o "nada a opor" do IRPH e só é válida com o imóvel vazio e desabitado e com as devidas proteções exigidas pela Lei. A soma das áreas de demolição dos prédios envolvidos (nº 670 e 686), conforme IPTU é de 285,00m². **Aceitação:** Aceitação concedida em 10/06/2022 "A presente averbação foi feita sem a apresentação da CND do INSS e da Certidão Negativa de Tributos Federais, com base no Provimento 41/2013 da CGJ". Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.--.--.

SELO: EEFX 71060 UGA. O OFICIAL

AV-13 M-70354 - DEMOLIÇÃO (RUA SÁ FREIRE Nº 127 E RUA BELA 666 CASAS I, II, XIV E XV): (Protocolo nº 359.193 de 24/06/2022). De acordo com o Requerimento de 21/06/2022 e Certidão de Aceitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Prefeitura desta cidade, nº 21/0066/2022 de 10/06/2022, hoje arquivados, pelo processo nº 02/13/000527/2016, foi concedida licença para demolição de prédios nº 666 casas I, II, XIV e XV da rua Bela e nº 127 da rua Sá Freire. **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:** A presente Licença foi concedida com o "nada a opor" do IRPH, mediante as declarações da PREO conforme Decreto 23235/2003 e a resolução conjunta 01/2008 e só é válida com o imóvel vazio e desabitado e com as devidas proteções exigidas pela Lei. A área informada no IPTU a ser demolida é de 560,00m², correspondentes a soma das áreas dos imóveis: casa I, casa II, casa XIV e casa XV da Rua Bela nº 666 e nº 127 pela Rua Sá Freire, conforme

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



26/002685

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70354

FICHA

5

3º

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ

Cep: 20020-010

matricula 36.183 deste RGI. Aceitação: Aceitação concedida em 10/06/2022. "A presente averbação foi feita sem a apresentação da CND do INSS e da Certidão Negativa de Tributos Federais, com base no Provimento 41/2013 da CGJ". Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.---.---.---.---.---

SELO: EEFX 71452 EZI. O OFICIAL

AV-14 M-70354 - DEMOLIÇÃO (RUA SÁ FREIRE NºS 115 E 123 E RUA BELA Nº 666 CASAS XII, XIII, XIV E XV): (Protocolo nº 359.194 de 24/06/2022). De acordo com o Requerimento de 21/06/2022 e Certidão de Aceitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Prefeitura desta cidade, nº 21/0067/2022 de 10/06/2022, hoje arquivados, pelo processo nº 02/300289/2005, foi concedida licença para demolição de prédios nº 666 da rua Bela nº 666 casas XII, XIII, XIV e XV e nºs 115 e 123 da rua Sá Freire.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: A presente Licença foi concedida com o "nada a opor" do IRPH, mediante as declarações da PREO conforme Decreto 23235/2003 e a resolução conjunta 01/2008 e só é válida com o imóvel vazio e desabitado e com as devidas proteções exigidas pela Lei. A área informada no IPTU a ser demolida é de 1281,00m² - soma dos imóveis (nºs 115 e 123) da rua Sá Freire e 324,00m² - soma dos imóveis (casas XII, XIII, XIV e XV) da rua Bela nº 666. Aceitação: Aceitação concedida em 10/06/2022 "A presente averbação foi feita sem a apresentação da CND do INSS e da Certidão Negativa de Tributos Federais, com base no Provimento 41/2013 da CGJ". Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.---.---.---

SELO: EEFX 72155 YEV. O OFICIAL

AV-15 M-70354 - CANCELAMENTO DE CONDIÇÕES: (Protocolo nº 359.194 de 24/06/2022). Tendo em vista as demolições, o cancelamento de locação e o cancelamento da servidão, acima averbadas, ficam canceladas as condições mencionadas na AV-5 desta matrícula, por perda de objeto. Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.---.---.---.---.---

SELO: EEFX 72156 WFI. O OFICIAL

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
70354	5
	VERSO

AV-16 M-70.354 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 364.680 de 08/02/2023). De acordo com o instrumento particular de 31/10/2022, hoje arquivado, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R-7, que onerava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 08 de março de 2023.--.--.--.--.

SELO: EEIP 91851 DMK. O OFICIAL

R-17 M-70.354 - COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 364.680 de 08/02/2023). TÍTULO: Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado de 31/10/2022, hoje arquivado. **ADQUIRENTE:** JOÃO GUSTAVO CAMPOS DE MATOS, brasileiro, solteiro, fisioterapeuta e terapeuta ocupacional, portador da carteira de identidade nº 170860F, expedido pelo CREFITO/RJ, inscrito no CPF sob o nº 077.798.227-70, residente e domiciliado nesta cidade. **TRANSMITENTE:** CCISA61 INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 30.244.480/0001-05. VALOR: R\$264.000,00. BASE DE CÁLCULO: R\$264.000,00. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Guia nº 2522773; CERTIFICADO DECLARATÓRIO DE ISENÇÃO DE ITBI - A TRANSAÇÃO ACIMA IDENTIFICADA ESTÁ ISENTA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS INTER VIVOS, POR ATO ONEROSO (ITBI). BASE LEGAL: LEI NÚMERO 5.065/2009. Rio de Janeiro, 08 de março de 2023.--.--.--.--.

SELO: EEIP 91852 ZCO. O OFICIAL

R-18 M-70.354 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 364.680 de 08/02/2023). TÍTULO: Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado de 31/10/2022, hoje arquivado. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **DEVEDOR(ES):** JOÃO GUSTAVO CAMPOS DE MATOS, qualificado no R-17. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS):** R\$211.200,00. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 396 meses. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **TAXA ANUAL DE JUROS BALCÃO:** Nominal 7,6600% a.a - Efetiva 7,9347% a.a. **VALOR TOTAL DO ENCARGO INICIAL (TAXA DE JUROS BALCÃO):** R\$1.566,95. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:**

Continua na próxima ficha...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



26/002685

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail: c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70354

FICHA

6

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ

Cep: 20020-010

25/11/2022. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$294.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 08 de março de 2023.-----

SELO: EEIP 91853 DDV. O OFICIAL

AV-19 M-70.354 - INSCRIÇÃO E CL (MP): (Protocolo nº 364.680 de 08/02/2023). De acordo com o Instrumento Particular que serviu de título ao R-17, o imóvel da presente matrícula acha-se inscrito na Prefeitura sob o nº 3.018.829-6 (MP) - C.L. 06.385-9. Rio de Janeiro, 08 de março de 2023.-----

SELO: EEIP 91854 CWO. O OFICIAL

AV-20 M-70354 - CONSTRUÇÃO/"HABITE-SE": (Protocolo nº 373.232 de 19/01/2024). De acordo com o Requerimento datado de 19/01/2024, e Certidão de Habite-se nº 21/0003/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico - Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, datada de 16/01/2024, hoje arquivados, o imóvel desta matrícula teve sua construção concluída, tendo sido o Habite-se concedido em 02/01/2024 (Processo nº 23/440065/2021). Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2024.-----

SELO: EEPN 36311 WPB. O OFICIAL

AV-21 M-70.354 - INTIMAÇÃO: (Protocolo nº 386.851 de 27/08/2025). Cumprindo o Aviso CGJ nº 199/2025 de 05/06/2025, procedo a presente averbação, através do Ofício nº 621377/2025, datado de 26/08/2025, da Credora Fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do Devedor Fiduciante que figura no R-18 desta matrícula, com fulcro no art. 26 da Lei nº 9.514/97. A intimação foi realizada pelo Oficial do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, que certificou nas datas de 02/10/2025 e 04/10/2025, que deixou de ser entregue ao Devedor a Carta Notificação 1037639, sendo intimado por editais publicados nos dias 31/10/2025, 03/11/2025 e 04/11/2025, sob os números 1731/2025, 1732/2025 e 1733/2025, respectivamente, no Diário Registral. Esgotado o prazo legal, os Devedores não compareceram nesta Serventia para saldar a

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>

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

CNM: 089151.2.0070354-36

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA

70.354

FICHA

06-V

3º

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ
Cep: 20020-010

dívida, in verbis: "§ 2º: até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)". Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2025.-SELO: EFAF 14380 LHX. Assinado digitalmente por ANTONIO MARINS PEIXOTO FILHO, OFICIAL, . - - - -

AV-22 M-70354 - DADOS DO IMÓVEL: (Protocolo nº 390.261 de 14/01/2026). De acordo com o artigo 440-AQ, do Provimento nº 195 do CNJ, além do determinado na Lei nº 6.015/73, fica averbado os dados do imóvel, conforme segue: a) Área do Imóvel (Certidão de Elementos Cadastrais/2026): 42m²; b) CIF: 3.483.514-0 - C.L. 06.385-9; c) CEP: 20.930-430; d) Bairro/Município/UF: São Cristóvão, Rio de Janeiro-RJ. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2026.-SELO: EFBJ 12664 KNG. Assinado digitalmente por ANTONIO MARINS PEIXOTO FILHO, OFICIAL, . - - - -

AV-23 M-70354 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 390.261 de 14/01/2026). De acordo com o Requerimento de 13/01/2026, e em virtude de inadimplência do Devedor Fiduciante, que embora intimado na forma da Lei e do Provimento CGJ nº 02/2017 de 11/01/2017 (publicado no DJE/TJ/RJ em 16/01/2017), não quitou a dívida nem as despesas decorrentes da mora, fica consolidada em favor da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, na forma do §7º do art. 26, da Lei nº 9.514/97. VALOR: R\$ 307.993,09. BASE DE CÁLCULO: R\$ 307.993,10. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Guia nº 2907909; Valor: R\$ 9.239,79; Favorecida: Secretaria Municipal de Fazenda; Data do pagamento: 05/01/2026. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2026.-SELO: EFBJ 12665 LZB. Assinado digitalmente por ANTONIO MARINS PEIXOTO FILHO, OFICIAL, . - - - -

AV-24 M-70354 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 390.261 de 14/01/2026). Tendo em vista a consolidação de propriedade acima averbada, fica cancelada a alienação fiduciária, objeto do R-18, que onerava o imóvel desta matrícula, por confusão de domínio. Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2026.-

SELO: EFBJ 12666 SLA. Assinado digitalmente por ANTONIO MARINS PEIXOTO FILHO, OFICIAL, . - - - -

"Selo de Fiscalização Eletrônico e Carimbo de
Fechamento Impressos na próxima ficha."

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>



Valide aqui
este documento

26/002685

3 ° OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail : c3ofrirj@terra.com.br

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

REGISTRO DE IMOVEIS - 3º OFICIO

AV. PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS, 607 - GRUPO 802

CERTIDÃO: Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, parágrafo primeiro da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente. (ODS) Rio de Janeiro, 06/03/2026.15:36 O Oficial.

Emolumentos:	124,08
20% FETJ:	24,81
5% Fundperj:	6,20
5% Funperj:	6,20
4% Funarpen:	7,44
2% PMCMV:	2,48
Custo Selo:	3,27
Total:	181,14

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

EFBJ 15940 GNL



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSWSR-6XCWH-BC77V-EEZLQ>