Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 476715 | FICHA 1

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

24 de março de 2023.

IMÓVEL

Apartamento 108 do Bloco 6 do prédio em construção situado na Estrada Marechal Miguel Salazar Mendes de Moraes nº 969, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta de uso indistinto situada no pavimento térreo dentre as vagas nºs 24 a 27, 75, 76, e 102 a 109 e correspondente fração ideal de 0,002633 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49765, medindo 82,48m de frente em dois segmentos de 52,46m em curva subordinada a um raio externo de 270,00m, mais 30,02m; 167,45m de fundo em três segmentos de: 58,65m, mais 69,00m, mais 39,80m; 199,79m a direita em dois segmentos de: 195,19m, mais 4,61m; 178,00m a esquerda; confrontando a direita com o lote 2 do Pal 49765 de propriedade de CCISA 100 Incorporadora Ltda, a esquerda com o lote 09 do Pal 18226 de propriedade de Pedro Maksoud e nos fundos com terras Raimundo J. Coelho de Castro e outros. Este lote é atingido por uma FNA com 1,50m de largura e parcialmente atingido por uma FNA com 3,70m de largura. **DIREITOS ESPECIAIS**: localizado no térreo com Garden, contendo um PV (poço de vista), ficará assegurado o direito de uso exclusivo das áreas que são extensões da laje, delimitadas por alvenaria, que serão entregues conforme memorial descritivo do empreendimento, podendo as referidas áreas serem utilizadas exclusivamente pelos condôminos das referidas unidades, pois o acesso às mesmas ocorrerá exclusivamente pelo interior das mesmas, sendo proibido aos condôminos, por qualquer modo, fechar as referidas áreas, alterar/aumentar os muros de divisa das referidas áreas, que por cobertas de qualquer tipo, sendo expressamente proibido qualquer tipo de construção nessa área, como por exemplo, churrasqueiras, piscinas, ofurôs e quaisquer outros tipos de construção, sendo certo, ainda, que o direito ora referido não poderá sofrer qualquer restrição do condomínio e é expressamente reconhecido por todos condôminos, não podendo a convenção ou suas posteriores

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 476715 | FICHA 1 VERSO

modificações restringir, embargar ou ampliar os direitos ora assegurados. Sendo certo que, a manutenção e prevenção da área de uso exclusivo será de responsabilidade dos condôminos, e o Condomínio poderá acessar essas áreas para eventuais manutenções, inspeções a espaços que são comuns ao Condomínio. **ÁREA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA (GARDEN):** Frente com 6,44m; 3,84m pela lateral direita; 5,44m pela lateral esquerda; e de fundos em 05 segmentos de 1,41m + 3,00m + 2,74m + 1,40m + 2,29m; totalizando área de 25,90m². **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0279970-8 e 279977, **CL** 02176-6. **PROPRIETÁRIA:** CCISA 100 INCORPORADORA LTDA, CNPJ 40.101.502/0001-23, com sede nesta cidade; que adquiriu em maior porção, por compra a Procter & Gamble do Brasil Ltda, através da escritura de 10/08/22 do 10° Ofício, livro 7966, fl. 48, registrada em 16/09/22 com o n° 22 na matrícula 21356 e com n° 30 na matrícula 114659. Rio de Janeiro, 24 de março de 2023.----

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

AV - 1 **CONDIÇÃO:** Consta da Unificação e Desmembramento da averbação 1 na matrícula 474346, que em caso de loteamento de qualquer um dos lotes deste PAL, deverá ser doado ao Município do Rio de Janeiro 8% da área total deste PAL em atendimento aos §3° do Art.52 e o §1° do Art. 54, ambos do RPT do Decreto "E" 3800/1970. Rio de Janeiro, 24 de março de 2023.----------

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

AV - 2 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 08/12/2022 com os n°s 25 e 34 nas matrículas 21356 e 114659, através do requerimento de 04/11/22, instruído por certidão n° 087.923 de 03/11/22 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, CCISA 100

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 476715 | FICHA 2

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

INCORPORADORA LTDA, assumiu OBRIGAÇÕES perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar os seguintes logradouros: A Avenida Antonieta Campos da Paz, na pista adjacente aos lotes 5, 4 e 3 na largura de 15m, na extensão de 220m, que se inicia no trecho aceito deste logradouro, na testada do lote 5 até a Estrada Marechal Miguel Salazar Mendes de Moraes, exclusive, e a Estrada Marechal Miguel Salazar Mendes de Morais, em toda a sua largura, na extensão de 209m, que se inicia no cruzamento com a Avenida Antonieta Campos da Paz, inclusive, até a testada do lote 1 conforme PAA 11557. 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 executado 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. Rio de Janeiro, 24 de março de 2023.----------

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

AV - 3 **TERMO MUNICIPAL DE ENCERRAMENTO:** Consta averbado com os números 21 e 28 nas matrículas 21356 e 114659, o **TERMO MUNICIPAL DE ENCERRAMENTO**, instruído pelo Termo Municipal de Encerramento TME nº 000070/2021 de 31/01/22 referente ao Processo nº 14/200.403/2011 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, inovação e Simplificação para constar que 1) Ficam proibidos a captação e uso de água subterrânea provenientes deste lote e seu entorno, para quaisquer fins; 2) A área foi classificada como ÁREA REABILITADA PARA USO RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme Resolução CONAMA nº 420/2009. Rio de Janeiro, 24 de março de 2023.----------

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 476715 | FICHA 2 VERSO

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

AV - 4 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (84% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 16% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA):** Consta registrado em 30/12/22 com o nº 6 na matrícula 474346 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 13/07/21, 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 30% das unidades, e que o empreendimento terá 132 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, sendo 14 vagas destinadas a PNE de nºs 24 a 27, 75, 76, e 102 a 109, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.** DIREITOS ESPECIAIS: Os aptºs 101 a 115 dos Blocos 1 a 5, e aptºs 101 a 113 do Bloco 6, localizados no térreo com Garden, contendo um PV (poço de vista), ficará assegurado o direito de uso exclusivo das áreas que são extensões da laje, delimitadas por alvenaria, que serão entregues conforme memorial descritivo do empreendimento, podendo as referidas áreas serem utilizadas exclusivamente pelos condôminos das referidas unidades, pois o acesso às mesmas ocorrerá exclusivamente pelo interior das mesmas, sendo proibido aos condôminos, por qualquer modo, fechar as referidas áreas, alterar/aumentar os muros de divisa das referidas áreas, que por cobertas de qualquer tipo, sendo expressamente proibido qualquer tipo de construção nessa área, como por exemplo, churrasqueiras, ofurôs e quaisquer outros tipos de construção, sendo certo, ainda, que o direito ora referido não poderá sofrer qualquer restrição do condomínio e é expressamente reconhecido por todos condôminos, não podendo a convenção ou suas posteriores modificações restringir, embargar ou ampliar os direitos

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
476715	3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 2

ora assegurados. Sendo certo que, a manutenção e prevenção da área de uso privativo será de responsabilidade dos condôminos, e o Condomínio poderá acessar essas áreas para eventuais manutenções, inspeções a espaços que são comuns ao Condomínio. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos Distribuidores Cíveis, de Protestos, Executivos Fiscais, Justiça Federal, Dívida Ativa Municipal, Justiça do Trabalho da Comarca do Rio de Janeiro, e dos Distribuidores Cíveis, de Protestos, Justiça Federal, Justiça do Trabalho, e Executivos Fiscais da Comarca de São Paulo, constam distribuições contra a sócia CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, CNPJ 08.797.760/0001-83; e que das certidões do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região e da Certidão de Distribuidores Cíveis de São Paulo, constam distribuições contra o administrador FABIO ELIAS CURY, CPF 131.904.118-32, 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 84% DAS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTES CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A FAMÍLIAS COM RENDA FAMILIAR DE R$7.000,00. 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R$264.000,00, E QUE 16% DAS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO, PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART 2° DO DECRETO N° 33.642/2011.** Rio de Janeiro, 24 de março de 2023.------

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

AV - 5 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 17/01/23 com o nº 7, na matrícula 474346, conforme requerimento de 02/01/23 a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0476715-09

MATRÍCULA	FICHA
476715	3 VERSO

Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 24 de março de 2023.----------

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

AV - 6 **HIPOTECA (84% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 16% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA):** Foi hoje registrado com o nº 8 na matrícula 474346, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por CCISA100 INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R$54.635.370,47, (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 24 de março de 2023.----------

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

AV - 7 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 08/04/2024, prenotado em 27/01/2025 com o nº 2243088 à fl.109v do livro 1-MT, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R$117.748,64. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2025.----------

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEWM75580 KYG**

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 CCISA100 INCORPORADORA LTDA., (anteriormente qualificada), em favor de FRANCISCO DOS SANTOS FERNANDES, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, tecnólogo, identidade CNH/DETRAN/RJ 07414752365, CPF 176.185.727-47, residente nesta cidade,

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 476715 | FICHA 4

CNM:089425.2.0476715-09

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

Continuação da ficha 3

pelo preço de R$300.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2682476 em 04/07/2024. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$300.000,00. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2025.----------

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEWM75581 ZPX**

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 FRANCISCO DOS SANTOS FERNANDES, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R$239.995,56, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 15 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R$309.700,00, para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$239.995,56. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2025.----------

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 **EEWM75583 BOX**

AV - 10 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 474346, instruído pela certidão nº 07/0097/2025 de 19/05/25 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 19/05/25. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2025.----------

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

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 19/05/25, prenotado em 20/05/25 com o nº 2264012 à fl. 262, do livro 1-MV, fica

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0476715-09

MATRÍCULA	FICHA
476715	4 VERSO

averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 2, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2025.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EEYJ35394 PDY**

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 15/05/26, prenotado em 18/05/26 com o nº 2337411 à fl.200v do livro 1-NG, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 01/06/26, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante FRANCISCO DOS SANTOS FERNANDES, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 02, 03 e 06/07/26, 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 01/07/26 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 09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$14.199,78. Rio de Janeiro, 30 de julho de 2026.---------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFDW01812 EBG**

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/09/26, prenotado em 18/09/26 com o nº 2365307 a fl. 2v do livro 1-NL, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do

Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEQ91973 IQK
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 476715 | FICHA 5

CNM:089425.2.0476715-09

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

Continuação da ficha 4

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 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante FRANCISCO DOS SANTOS FERNANDES, 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 12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2998637 em 19/08/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$320.535,50. Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFEQ91127 ZQT**

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 13 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$239.995,56. Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFEQ91129 BNY**

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se referem extraída nos termos do art. 19 § 1° da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

2365307/0209

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KCYY-Z4L8A-UT9KE-CZ8V5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar