



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
5082

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0005082-83

IMÓVEL: Apartamento 306 do Bloco 06, empreendimento denominado "Residencial Completo Campo Grande", a ser construído sob o nº1.033 pela Estrada do Tingui, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito a uma (1) vaga de estacionamento descoberta e não vinculada de uso do condomínio, **área privativa de 43,17m²** e, somada à comum, **área total de 62,22m²**, que corresponde à fração ideal de 0,0018730 do terreno designado por lote 1 do PAL 47.745, com área de 24.420,43m². -x-x

PROPRIETÁRIA: 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 Sáira 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 239.248 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 25/04/2016, por FS.

AV - 1 - M - 5082 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 239.248, 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 25/04/2016, por FS.

AV - 2 - M - 5082 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-16 da matrícula 208.068 e sob o AV-2 da matrícula 239.248, 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 25/04/2016, por FS.

AV - 3 - M - 5082 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-17 da matrícula 208.068, e sob o AV-3 da matrícula 239.248, 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 25/04/2016, por FS.

AV - 4 - M - 5082 - AFETAÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-18 da matrícula 208.068 e sob o AV-4 da matrícula 239.248, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRNDA-L34P4-JZ32Q-FLD35>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
5082

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0005082-83

o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Em 25/04/2016, por FS.

R - 5 - M - 5082 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **5786**, aos **12/04/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 13/01/2015, 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 **R\$145.000,00**, a **ALMIR DE CARVALHO VALLE JUNIOR**, brasileiro, solteiro, barman, inscrito no RG sob o nº 10.057.183-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 034.387.867-45, residente e domiciliado na Rua Iguaçu, 423, Engenheiro Leal, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$21.722,54 recursos próprios; R\$21.258,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$102.019,46 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: **R\$149.368,31**, certificado declaratório de isenção nº1998978 (Lei nº5065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBNE 69548 OGN. Registro concluído aos 25/04/2016, por FS.

R - 6 - M - 5082 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **5786**, aos **12/04/2016**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, 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\$102.019,46**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5941% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$528,89, com vencimento para 13/02/2015. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$145.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBNE 69549 PUS. Registro concluído aos 25/04/2016, por FS.

AV - 7 - M - 5082 - 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 nºECCX 30286 DRM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 8 - M - 5082 - 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 0,0018730; área privativa de 43,17m²** e, somada à comum, **área total de 62,22m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 31/10/2017, por HSL.

AV - 9 - M - 5082 - 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 nºECFY 64941 XDI.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRNDA-L34P4-JZ32Q-FLD35>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
5082

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0005082-83

AV - 10 - M - 5082 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº102542, aos **28/08/2024**. Pelo requerimento de 27/08/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ALMIR DE CARVALHO VALLE JUNIOR**, já qualificado, 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 08/10/2024, 09/10/2024 e 10/10/2024, 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 08/11/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 14735 OPA.

AV - 11 - M - 5082 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº113407, aos **05/05/2025**. 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 nº3.377.450-6, e CL (Código de Logradouro) nº04.087-3. Averbação concluída aos 09/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 55997 PYC.

AV - 12 - M - 5082 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº113407, aos **05/05/2025**. 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 09/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 55998 RCL.

AV - 13 - M - 5082 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº113407, aos **05/05/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-5 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 09/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 55999 FCS.

AV - 14 - M - 5082 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº113407, aos **05/05/2025**. Pelo requerimento de 02/05/2025, 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\$158.429,47**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$158.429,47**, guia nº2812303. Averbação concluída aos 09/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 56000 IPJ.

AV - 15 - M - 5082 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº113407, aos **05/05/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 09/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 56001 UWA.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRNDA-L34P4-JZ32Q-FLD35>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
5082

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0005082-83

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, **09/05/2025**

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
EDUZ 56002 IQS



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GRNDA-L34P4-JZ32Q-FLD35>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

