



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0645  
2181205/0229

REGISTRO GERAL

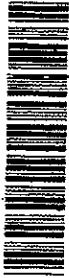
MATRÍCULA  
453623

FICHA  
1

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

27 de dezembro de 2019.

IMÓVEL



Apartamento 102 do Bloco 04 do prédio em construção situado na Estrada do Engenho D'Água nº 655, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,001736 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 49154, que mede em sua totalidade 64,39m de frente, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 5,00m de largura, em dois segmentos de: 20,25m em curva subordinada a um raio externo de 66,00m, mais 44,14m; 79,09m de fundo, confrontando em parte com o lote 1 do PAL 48568 de propriedade de Ambev S/A e com o lote 3 do PAL 49154 de propriedade de CCISA 05 Incorporadora LTDA; 231,61m a direita em quatro segmentos de: 49,23m mais 14,60m, mais 32,57m, mais 135,21m, confrontando com o lote 3 do PAL 49154 de propriedade de CCISA 05 Incorporadora LTDA; 293,79m a esquerda em quatro segmentos de: 46,20m, mais 110,16m, mais 10,56m, mais 126,87m, confrontando no 1º e 2º segmentos com o lote 1 do PAL 49154 de propriedade de CCISA 05 Incorporadora LTDA e no 3º e 4º segmentos com o lote 1 do PAL 48568 de propriedade de Ambev S/A. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3396992-4 (MP), **CL** 02143-6. **PROPRIETÁRIA:** CCISA 05 INCORPORADORA LTDA, CNPJ 14.055.104/0001-08, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a AMBEV S/A, através da escritura de 22/05/15 do 1º Ofício, livro 5658, fl. 118, registrada em 24/06/15 com o nº 5 na matrícula 417060. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.

O Oficial

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

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 01/08/18 com o nº 9 na matrícula 417060, através do requerimento de 29/06/18, instruído por certidão nº 085.401 de 07/06/18 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária CCISA 05 INCORPORADORA LTDA, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Estrada do Segue no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYQSV-PY6TP-X4NMB-MCM3U>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Assinatura  
Eletrônica Compartilhado



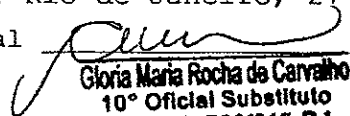
Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
453623	1 VERSO

Engenho D'Água, na pista adjacente ao lote, na largura de 13,00m, na extensão de 230,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Soldado Álvaro de Souza Pereira, conforme PAA 11903 de acordo com o despacho de 24/05/2018 da UIH/SUBU/CGLF/CLPE/GPS, às fls. 31. 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 do "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, 27 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

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

AV - 2 **SERVIDÃO:** Consta registrado em 21/12/18 com o nº 7 na matrícula 446708, a **SERVIDÃO** perpétua e gratuita de drenagem sobre a faixa de terreno do lote 1 do PAL.49154, que se inicia no Ponto B distante 52,83m do alinhamento viário da Estrada do Engenho D'água e do Ponto A. Do Ponto B segue em alinhamento de 4,50m até encontrar o Ponto B1 ao sul, deste deflete à direita com distância de 31,85m até encontrar o Ponto B2, deste deflete à direita com distância de 15,25m até encontrar o Ponto B3, deste deflete à direita de 8,81m até encontrar o Ponto B4, deste segue em alinhamento de 4,50m até encontrar o Ponto B5, do Ponto B4 até o Ponto B5 confronta com o lote 2. Do Ponto B5 ao norte deflete à esquerda de 10,53m até encontrar o Ponto B6, deste deflete à esquerda com distância de 13,94m até encontrar o Ponto B7, deste segue em alinhamento de 31,42m até encontrar o Ponto B. Perfazendo a área de 251,57m², instituída por CCISA 05  
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYQSV-PY6TP-X4NMB-MCM3U>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SABEC  
Serviço de Assessoria  
Exatidão. Compromisso.



Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
453623

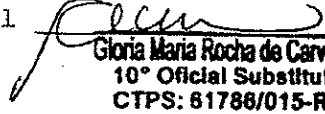
FICHA  
2

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

Continuação da ficha 1

INCORPORADORA LTDA., através da escritura de 13/11/18 do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 1262, fl.74. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

  
Glória Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 3

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 16/09/19 com o nº 6 na matrícula 446709 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 22/07/19, 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/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do referido empreendimento e que o empreendimento terá 430 vagas de garagem, sendo 125 vagas descobertas situadas no pavimento de térreo e 305 vagas situadas no estacionamento para veículos, sendo 62 vagas cobertas no 1º pavimento/térreo, 60 vagas cobertas no 2º pavimento, 60 vagas cobertas no 3º pavimento, 60 vagas cobertas no 4º pavimento e 63 vagas descobertas na cobertura, numeradas de 01 a 430, ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 2º e 7º Distribuidores, Justiça Federal e Tributos Federais, constam distribuições contra incorporadora CCISA05. INCORPORADORA LTDA: que das certidões dos 1º ao 4º e 7º Distribuidores, Justiça do Trabalho e Justiça Federal, todas desta comarca, Certidão Estadual de Distribuições Cíveis, Justiça do Trabalho, Justiça Federal, 1º e 4º Tabelionatos de Protestos, todas de São Paulo - SP, constam distribuições contra sócia CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, CNPJ 08.797.760/0001-83; distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYQSV-PY6TP-X4NMB-MCM3U>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento  
Digitais Computatizados



2181205/0229

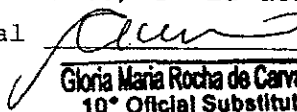
Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
453623	2
	VERSO


impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 3 - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09 E QUE 30% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS COM VALOR ACIMA DO TETO DO PROGRAMA, DE ACORDO COM O DECRETO Nº 33.642/11, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) A RENDA FAMILIAR MÁXIMA NÃO PODERÁ EXCEDER 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.**  
Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

  
**Gloria Maria Rocha de Carvalho**  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 4 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 16/09/19, com o nº 7, na matrícula 446709, conforme requerimento de 22/07/19 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, 27 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

  
**Gloria Maria Rocha de Carvalho**  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 5 **ANOTAÇÃO:** Consta averbada em 08/10/19, com o nº 8 na matrícula 446709, através do requerimento de 27/09/2019, instruído pela Licença Ambiental Municipal nº 000312/2019 de 27/08/2019 da Secretaria Municipal de Conservação e Meio Ambiente - SCMA, conforme processo nº 14/200.083/2015, a **ANOTAÇÃO** para fazer constar que existe restrição do uso da água subterrânea para quaisquer fins de uso. Na ocasião da baixa de condicionantes da presente licença para fins de Habite-se, incluir os seguintes itens: **a) Realizar a classificação da área de acordo com Resolução CONAMA nº 420/09, e b) incluir na certidão do**  
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYQSV-PY6TP-X4NMB-MCM3U>

ONR

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Assessoria e  
Cadastro de Imóveis



Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
453623

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

**Habite-se** a ser emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo Infraestrutura e Habitação - SMIH o seguinte texto: a) **Ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea provenientes deste lote e seu entorno, para quaisquer fins**. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.--

O Oficial

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

AV - 6 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 9 na matrícula 446709, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada CCISA 05 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\$53.251.010,71, neste valor incluindo outros imóveis; regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

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

AV - 7 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 29/11/19, prenotado em 01/07/20 com o nº 1921122 à fl.232 do livro 1-LC, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2020.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

EDLU59746 VZS

R - 8 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CCISA05 INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada em favor de VALDIR ALVES, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYQSV-PY6TP-X4NMB-MCM3U>

Documento assinado digitalmente  
 www.registradores.onr.org.br  
 SAEC  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Centralizado



2181205/0229

Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
453623

FICHA  
3  
VERSO

brasileiro, solteiro, chefe intermediário, identidade DETRAN/RJ 273358697, CPF 025.978.014-62, residente nesta cidade, pelo preço de R\$225.000,00, sendo R\$16.193,54 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2325077 em 17/07/20. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$225.000,00. Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2020.-----

O Oficial \_\_\_\_\_ EDLU59752 EGI

*Adenilson Francisco Henriques*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

R - 9 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por VALDIR ALVES 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\$180.000,00, 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 do credor, é atribuído o valor de R\$225.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$180.000,00. Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2020.-----

O Oficial \_\_\_\_\_ EDLU59757 RJG

*Adenilson Francisco Henriques*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 10 **CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.:** Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 446709, instruído pela certidão nº 07/0017/2022 de 19/01/22 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 02/12/21. Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2022.-----

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYQSV-PY6TP-X4NMB-MCM3U>

ONR

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

SABC  
Serviço de Assessoria e  
Orientação Consultiva



Valide aqui este documento

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

2181205/0229

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0453623-27

MATRÍCULA  
453623

FICHA  
4

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

O Oficial

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

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 06/12/21, prenotado em 10/12/21 com o nº 2023372 à fl. 9 do livro 1-IQ, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2022.-----

O Oficial

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

EEAT18170 GON

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 08/11/2023, prenotado em 10/11/2023 com o nº 2159916 à fl.118v do livro 1-MI, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 01/12/2023, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante VALDIR ALVES, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 14/12/2023, 15/12/2023 e 18/12/2023, 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 08/12/2023 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 nº09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$52.236,43. Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2024.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.qnr.org.br/docs/MYQSV-PY6TP-X4NMB-MCM3U>

SAEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Comparatizado  
Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br



Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral da Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico  
 EERP40443 YSW

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

2181205/0229

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

Valide aqui  
 este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0453623-27

MATRÍCULA 453623	FICHA 4 VERSO
---------------------	---------------------

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 | EEQM22477 HZD

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 11/03/2024, prenotado em 12/03/2024 com o nº2181205 a fl.284v do livro 1-ML, 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 VALDIR ALVES, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2664480 em 08/03/2024. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$233.085,68. Rio de Janeiro, 20 de março de 2024.

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 | EERP37522 GJQ

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 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$180.000,00. Rio de Janeiro, 20 de março de 2024.

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 | EERP37526 FGE

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, 20 de março de 2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYQSV-PY6TP-X4NMB-MCM3U>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
 Serviço de Assessoria  
 Judiciária do Conselho Nacional



# 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

*Adilson Alves Mendes*

REGISTRADOR



Título: Consolidacao da Propriedade

CERTIFICADO que o presente título prenotado sob o nº 2181205 em 12/03/2024, no livro 1-ML, folha 284v, foi registrado/averbado em 20/03/2024 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-8)	1	721,52
QUITACÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	663,06
GUIA DO DOI	1	23,49
COMUNIC. DISTRIB.	1	23,49
SELO DE FISCALIZAÇÃO	1	10,36
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	29,14
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	31,64
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	23,49
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	98,00
*** A C R É S C I M O S   L E G A I S ***		
LEI 3217/99		316,43
LEI 4664/05		79,10
LEI 111/06		79,10
LEI 6281/12		94,93
LEI 691/84 - ISS		84,93

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

453623 - AV.13, AV.14

## 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>

EERP37522 GJQ - EERP37526 FGE



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 11836/2024

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.278,68, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 20/03/2024, acima discriminados.

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

