



Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR  
certidao-0572  
2184955/0164

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
453574

FICHA  
1

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

27 de dezembro de 2019.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWP28-B6VGP-9SUBK-BV3NQ>



**IMÓVEL**

Apartamento 501 do Bloco 03 do prédio em construção situado na Estrada do Engenho D'Água nº 655, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga coberta ou descoberta, de uso indistinto, situada no pavimento térreo, ou no 1º pavimento/térreo, 2º pavimento, 3º pavimento, 4º pavimento, ou cobertura do estacionamento de veículos, dentre as vagas de 1 a 16, 21 a 34, 37, 42 a 54 e 60 a 430 e correspondente fração ideal de 0,002125 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

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

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 01/08/18 com o nº 9 na  
Segue no verso

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



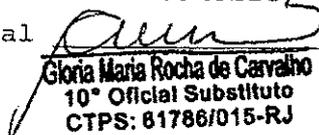
Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA	FICHA
453574	1 VERSO

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 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

  
Glória Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 81786/015-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  
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWP28-B6VGP-9SUBK-BV3NQ>

101

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

SDREC  
www.onr.org.br



Valide aqui este documento

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

2184955/0164

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
453574

FICHA  
2

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

Continuação da ficha 1

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 251,57m<sup>2</sup>, instituída por CCISA 05 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 Kocra de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-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 ressaltado 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, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWP28-B6VGP-9SUBK-BV3NQ>

Documentos assinados digitalmente  
www.registadores.onr.org.br  
SSEL  
Sistema de Assinatura  
Eletrônica Compartilhada





Valide aqui este documento

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

2184955/0164

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
453574

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

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 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 25/06/20, prenotado em 24/08/20 com o nº 1929518 à fl.234v do livro 1-LD, 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, 30 de setembro de 2020.-----

O Oficial

Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/6056-RJ  
Segue no verso

EDMU01487 ZIO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWP28-B6VGP-9SUBBK-BV3NQ>

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

Sd&C  
Serviço de Atendimento  
Esse documento contém imagens



2184955/0164

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA	FICHA
453574	3 VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWP28-B6VGP-9SUBK-BV3NQ>

R - 8 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CCISA 05 INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada, em favor de RODRIGO ROCHA DE ALMEIDA SANTOS, eletricitista, identidade DETRAN/RJ 127477842, CPF 093.372.927-85 e sua mulher VIVIANE NUNES DE ALMEIDA SANTOS, fisioterapeuta e terapeuta ocupacional, identidade DETRAN/RJ 200916633, CPF 100.400.067-78, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$300.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2324661 em 16/07/20 e complementar nº2339370 em 15/09/20. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$300.000,00. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2020.-----

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

EDMU01490 ZQN

R - 9 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por RODRIGO ROCHA DE ALMEIDA SANTOS e sua mulher VIVIANE NUNES DE ALMEIDA SANTOS 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\$249.585,09, 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\$298.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$249.585,09. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2020.-----

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ  
Segue na ficha 4

EDMU01492 BIQ

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



Valide aqui este documento

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

2184955/0164

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0453574-77

MATRÍCULA  
453574

FICHA  
4

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWP28-B6VGP-9SUBK-BV3NQ>

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.-----

*[Handwritten Signature]*  
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-LQ, 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.-----

*[Handwritten Signature]*  
Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 01/11/23, prenotado em 07/11/23 com o nº 2158969 à fl.84v do livro 1-MI, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários RODRIGO ROCHA DE ALMEIDA SANTOS e sua mulher VIVIANE NUNES DE ALMEIDA SANTOS, anteriormente qualificados, realizada em 13/12/23, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, 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\$34.205,76. Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 2024.-----

Segue no verso

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



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EERY83806 IYG

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

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

2184955/0164

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0453574-77

MATRÍCULA  
453574

FICHA  
4  
VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AWP28-B6VGP-9SUBBK-BV3NQ>

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

EEQM19433 GBN

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 01/04/24, prenotado em 03/04/24 com o nº 2184955 a fl. 119v do livro 1-MM, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONOMICA 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 os fiduciários RODRIGO ROCHA DE ALMEIDA SANTOS e sua mulher VIVIANE NUNES DE ALMEIDA SANTOS, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados 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 2670294 em 27/03/24. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$224.828,48. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2024.-----

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

EERY82357 COY

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 13 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 09 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$249.585,09. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2024.-----

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

EERY82361 GTQ

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, 19 de abril de 2024.

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

# 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

*Adilson Alves Mendes*  
REGISTRADOR



Título: Consolidacao da Propriedade

CERTIFICO que o presente título prenotado sob o nº 2184955 em 03/04/2024, no livro 1-MM, folha 119v, foi registrado/averbado em 19/04/2024 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
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-8)	1	721,52
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	32,81
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		328,13
LEI 4664/05		82,03
LEI 111/06		82,03
LEI 6281/12		98,43
LEI 691/84 - ISS		88,07

## MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

453574 - 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>

EERY82357 COY - EERY82361 GTQ



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 16440/2024

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.362,51, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 19/04/2024, acima discriminados.

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

