



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1859

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0001859-52

IMÓVEL: Fração de 0,0018730 do terreno designado por Lote 1 do PAL 47.745, que corresponderá ao **apartamento 106 do Bloco 05 do prédio a ser construído sob o nº1.033 pela Estrada do Tingui**, empreendimento denominado "Residencial Completo Campo Grande", com direito a uma (1) vaga de estacionamento descoberta e não vinculada de uso do condomínio, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, terreno com área de 24.420,43m², lado ímpar, medindo de frente 15,58m em curva subordinada a um raio externo de 312,57m, mais 36,62m (confrontando com o lote destinado a Equipamento Urbano, mais 105,47m (confrontando em parte com o lote destinado a Equipamento Urbano) e em parte com o lote 1 do PAL 23.463 de propriedade de Manoel Joaquim Pereira ou sucessores, mais 20,00m mais 10,40m em curva subordinada a um raio externo de 8,00m (confrontando nestes dois últimos segmentos com o lote 1 do PAL 23.463), retornando ao alinhamento da Estrada do Tingui por onde mede 27,00m; 329,06m de fundos por onde faz testada para a Avenida Projetada Canal do Melo, em sete segmentos de: 58,34, mais 27,12m em curva subordinada a um raio interno de 39,00m, mais 59,08m, mais 66,64m em curva subordinada a um raio externo de 291,00m mais 5,19m; 40,67m em curva subordinada a um raio interno de 239,00m, mais 72,02m; 116,82m a direita confrontando em parte com os lotes 13 e 14 e em parte com o lote C, todos do casal de Francisco Prado ou sucessores; 87,57m à esquerda em três segmentos de: 11,60m em curva subordinada a um raio externo de 8,00m, concordando com o alinhamento da Estrada do Tingui, mais 19,00m, mais 56,97m confrontando com terrenos de Manoel Joaquim Pereira ou sucessores; tendo o referido imóvel **área privativa real total = área privativa total de construção: 43,17m².-x-**

ROPRJETÁRIO: CCISA09 INCORPORADORA LTDA, com endereço 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 Saira 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 239.193, 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 27/01/2016, por FS.

AV - 1 - M - 1859 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 239.193, 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 27/01/2016, por FS.

AV - 2 - M - 1859 - FEITOS AJUIZADOS: Consta Averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-16 da matrícula 208.068 e sob o AV-2 da matrícula 239.193, 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 27/01/2016, por FS.

AV - 3 - M - 1859 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-17, da matrícula 208.068 e sob o AV-3 da matrícula 239.193, 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 27/01/2016, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93VX-SNQLL-3THE2-SQEJH>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1859

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0001859-52

AV - 4 - M - 1859 - AFETAÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-18 da matrícula 208.068 e sob o AV-4 da matrícula 239.193, 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 o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Em 27/01/2016, por FS.

AV - 5 - M - 1859 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-6 da matrícula 239.193, em 11/12/2014, que pelo instrumento particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário de 28/02/2014, a proprietária deu em hipoteca o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de **RS\$43.589.788,21** (incluído neste valor outros imóveis), a contar do primeiro dia do mês, subsequente à data prevista no cronograma físico, financeiro e de desembolso do empreendimento, para término de obra, juros, forma de pagamento e demais condições do título. Em 27/01/2016, por FS.

AV - 6 - M - 1859 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **2674**, em data de **04/12/2015**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 06/07/2015, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJJ 98607 ZVU. Averbação concluída aos 27/01/2016, por FS.

R - 7 - M - 1859 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **2674**, aos **04/12/2015**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 06/07/2015, 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 **RS\$148.000,00**, a **SILMA LUCIA DA FONSECA DE SOUZA**, brasileira, viúva, servidora pública municipal, portadora da CNH nº 02361361886, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG sob o nº 513791, COREN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 870.745.677-87, residente e domiciliada na Rua Severino Ferreira da Costa, 345, bloco 4, aptº 406, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$28.003,13 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$1.596,87 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$118.400,00 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: **RS\$149.368,31**, certificado declaratório de isenção nº1998973, (Lei nº5.065/2009). Selo de fiscalização eletrônica nºEBJJ 98608 ZWX. Registro concluído aos 27/01/2016, por FS.

AV - 8 - M - 1859 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **2674**, aos **04/12/2015**. Em virtude do instrumento particular de 06/07/2015, objeto do R-7, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93VX-SNQLL-3THE2-SQEJH>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1859

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0001859-52

utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Selo de fiscalização eletrônica nºEBJJ 98609 TVD. Averbação concluída aos 27/01/2016, por FS.

R - 9 - M - 1859 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **2674**, aos **04/12/2015**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, a adquirente **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, 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\$118.400,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,8671% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização e de juros, no valor de R\$812,64, com vencimento para 06/08/2015. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$148.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBJJ 98610 RRL. Registro concluído aos 27/01/2016, por FS.

AV - 10 - M - 1859 - RETIFICAÇÃO: Prenotação nº **4018**, aos **22/01/2016**. Com fulcro no artigo 213, da Lei 6015/73, e com base no Memorial Descritivo registrado no 4º Registro de Imóveis, sob o R-15 da matrícula 208.068, em 30/09/2014, com cópia arquivada neste protocolo, fica retificada "ex-officio" a abertura desta matrícula, para fazer constar na descrição do imóvel que a **área privativa real total é de 43,17m²**, a **área de uso comum é de 19,05m²**, e a **área real total corresponde a 62,22m²**. Selo de fiscalização eletrônica nºEBJJ 98641 NPX. Averbação concluída aos 27/01/2016, por FS.

AV - 11 - M - 1859 - 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 - 12 - M - 1859 - 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 - 13 - M - 1859 - 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 64859 ZOC.

AV - 14 - M - 1859 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **49168**, aos **03/08/2020**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 12/08/2020, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **SILMA LUCIA DA FONSECA DE SOUZA**, já qualificada, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 11/09/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 66841 WYN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93VX-SNQLL-3THE2-SQEJH>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1859

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0001859-52

AV - 15 - M - 1859 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **114297**, aos **22/05/2025**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-14, desta matrícula, face a quitação. Averbação concluída aos 21/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 76271 MSM.

AV - 16 - M - 1859 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **114297**, aos **22/05/2025**. Pelo requerimento de 22/05/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **SILMA LUCIA DA FONSECA DE SOUZA**, já qualificada, 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 17/06/2025, 18/06/2025 e 20/06/2025, 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 21/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 76272 MMH.

AV - 17 - M - 1859 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **119560**, aos **04/09/2025**. 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 nº3.377.409-2, e CL (Código de Logradouro) nº04.087-3. Averbação concluída aos 12/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34944 RED.

AV - 18 - M - 1859 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **119560**, aos **04/09/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-7 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 12/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34945 FLY.

AV - 19 - M - 1859 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº **119560**, aos **04/09/2025**. 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 12/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34946 FNL.

AV - 20 - M - 1859 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **119560**, aos **04/09/2025**. Pelo requerimento de 28/08/2025, 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\$161.853,55**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$161.853,55**, guia nº2856039. Averbação concluída aos 12/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34947 BQM.

AV - 21 - M - 1859 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **119560**, aos **04/09/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-20. Averbação concluída aos 12/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 34948 DNI.

CONTINUA NA FICHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93VX-SNQLL-3THE2-SQEJH>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
1859

FICHA
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0001859-52

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, **12/09/2025**

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

EEZF 34949 CFD



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N93VX-SNQLL-3THE2-SQEJH>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

