



Valide aqui
este documento



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0133027-98



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 133.027

DATA 09/03/2022

C.L. 08.015-0

INSCRIÇÃO 0.311.201-8

IMÓVEL – Fração ideal de **0,002813** do respectivo terreno onde figura o prédio nº 853 (a ser demolido), pela Rua da Regeneração, que corresponderá ao **APARTAMENTO 205 do BLOCO 02**, do edifício em construção situado na **RUA SARGENTO SILVA NUNES Nº 250**, que mede de frente para a Rua da Regeneração do vértice I ao vértice J mede 6m16 em curva interna subordinada a um raio de 7m00, do vértice J ao vértice A mede 4m29 em reta, do vértice A ao vértice B mede 6m10 em curva interna subordinada a um raio de 7m00, do vértice B ao vértice C mede em reta de 65m00; pelo **lado esquerdo** – sentido de quem de dentro do terreno olha para frente do lote, para a Rua Sargento Silva Nunes, do vértice I ao vértice H mede 86m35; pelo **lado direito** - sentido de quem de dentro do terreno olha para frente do lote, do vértice C ao D mede 64m00 e confronta com o nº 765 da Rua da Regeneração; **nos fundos** do vértice D ao E mede 22m00, do vértice E ao F mede 11m54, do vértice D ao vértice F confronta com o nº 285 da Rua Teixeira Ribeiro, do vértice F ao G mede 22m00 e confronta com os n.ºs 265 e 275 da Rua Teixeira Ribeiro, do vértice G ao H mede 49m96 e confronta com o nº 254 da Rua Sargento Silva Nunes com numeração suplementar pela Rua Teixeira Ribeiro nº 251.

PROPRIETÁRIA – **CCISA64 INCORPORADORA LTDA**, com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 35.576.105/0001/78.

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido de Brasif S/A Administração e Participações, através da escritura de compra e venda do 1º Serviço Notarial desta cidade, Livro nº 7836, Fls. 171/173, de 26/05/2021, registrada no Livro nº 2, Ficha 01 verso, da Matrícula nº 15.138-A, no ato R.9, em 15/07/2021. O Oficial *Alexandre Jorge Ferreira*
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 1 – 09/03/2022 – CONSIGNAÇÃO.

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 02, no ato R.10, da Matrícula nº 15.138-A, em 20/07/2021. O Oficial *Alexandre Jorge Ferreira*
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 2 – 09/03/2022 – TERMO DE AFETAÇÃO.

Certifico, que a unidade residencial objeto desta matrícula integrante da Incorporação Imobiliária acima mencionada, foi submetida ao regime de afetação, observando o que confere o art. 31-A da lei 4591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004, conforme Termo de Afetação averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV. 11, em 20/07/2021. O Oficial *Alexandre Jorge Ferreira*
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 3 – 09/03/2022 – ENQUADRAMENTO.

Certifico, que o empreendimento do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, é exclusivamente residencial com 344 unidades e que está enquadrado no **PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA**, averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.12, em 20/07/2021. O Oficial *Alexandre Jorge Ferreira*
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 4 – 09/03/2022 – TERMO DE COMPROMISSO.

Certifico, conforme consta averbado no Livro 2, Ficha 03, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.13, em 20/07/2021, que a proprietária **CCISA64 INCORPORADORA LTDA**, vem declarar que se responsabiliza pela averbação da demolição do prédio nº 853, da Rua da Regeneração, antes da concessão do habite-se. O Oficial *Alexandre Jorge Ferreira*
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SK3SJJ-TUFQX-5KCFU-ML8Z3>

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

093617.2.0133027-98

MATRÍCULA Nº 133.027

FICHA 01 VERSO

AV. 5 – 09/03/2022 – REABILITAÇÃO DE USO DO SOLO.

Certifico, conforme consta averbado no Livro 2, Ficha 03 verso, da Matrícula nº 15.138-A, no ato AV.15, em 21/09/2021, e que de acordo com a Licença Ambiental Municipal da Secretaria Municipal de desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, de 05/07/2021, que fica atestada a recuperação da área considerando os parâmetros da Resolução CONAMA nº 420/2009: "a área foi classificada como ÁREA REABILITADA (AR) PARA USO DECLARADO – RESIDENCIAL/COMERCIAL, conforme Resolução Conama nº. 420/2009, e ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para quaisquer fins" de acordo com os estudos ambientais elaborados pela Subsecretaria de Meio Ambiente - SC/SUBMA, reabilitando para uso residencial o empreendimento localizado na Rua Sargento Silva Nunes nº 250, O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 6 – 09/03/2022 – HIPOTECA.

Certifico, conforme consta registrado no Livro 2, Ficha 03 verso, da Matrícula nº 15.138-A, no ato R.16, em 16/11/2021, que a **CCISA64 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, na qualidade de devedora, deu os imóveis que integram o memorial de incorporação registrado Livro 2, da matrícula nº 15.138-A, no ato R. 10, em 20/07/2021, em primeira e única hipoteca, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/CEF**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida de R\$45.867.324,00, que deverá ser paga na forma do título, com os reajustes monetários e encargos constantes do contrato; e que para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$77.209.000,00 o valor de todos os imóveis hipotecados. O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 7 – 05/08/2022 - DEMOLIÇÃO - (Prot. 472.603).

Certifico, nos termos do requerimento de 17/02/2022, instruído pela certidão nº 23/0027/2022, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 – Méier, datada de 25/01/2022, que foi concedida licença para demolição de prédio não residencial (industrial), com 1.230,00m², situado na Rua da Regeneração, nº 853, tendo a aceitação das obras sido concedida em 22/12/2021. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEEE 11291 FEC.** O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

AV. 8 – 08/09/2022 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 478.556).

Certifico que fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca de que trata o ato AV.7, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF., datado de 10/06/2022. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEFQ 99468 FIG.** O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

R. 9 – 08/09/2022 - COMPRA E VENDA - (Prot. 478.556).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF, Contrato nº 8.7877.1421940-5, de 10/06/2022, **CCISA64 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **DANILO TORRES DA SILVA GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, maior, tecnólogo, CPF nº 135.798.067-18, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$220.000,00, pago conforme condições constantes do título; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento, com base na Lei nº 5.065/2009, conforme guia nº 2.490.703, emitida em 07/07/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$220.000,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEFQ 99469 FDE.** O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94122299

(CONTINUA NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SK3SJ-TUFQX-5KCFU-ML8Z3>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0133027-98

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 133.027	DATA 09/03/2022	CL 08.015-0 INSCRIÇÃO 0.311.201-8
----------------------	-----------------	--------------------------------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 133.027, LIVRO 2.

IMÓVEL - Fração ideal de 0,002813 do respectivo terreno, que corresponderá ao **APARTAMENTO 205** do **BLOCO 02**, do edifício em construção situado na **RUA SARGENTO SILVA NUNES Nº 250**.

R. 10 - 08/09/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Prot. 478.556)

Pelo instrumento particular que serviu de base aos atos AV.8 e R.9, **DANILO TORRES DA SILVA GONÇALVES**, anteriormente qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$149.080,89, 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 consolidação da propriedade em favor do credor, fica atribuído o valor de R\$220.000,00, para fins de leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$149.080,89. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEFAQ 99470**

ACE. O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 11 - 16/08/2023 - HABITE-SE.

Certifico, que o "**HABITE-SE**" do imóvel objeto desta matrícula foi concedido em **07/06/2023**, conforme certidão nº 23/0181/2023, Proc. 23/440025/2021 e expedida em 07/06/2023, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização - Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 - Méier, averbado no Livro 2, Ficha 02, da Matrícula nº **132.839**, no ato AV.11, em **16/08/2023**. O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV - 12 - M - 133027 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **518004**, aos **20/08/2025**. Pelos requerimentos de 15/08/2025, 01/09/2025 e 12/09/2025, formulados pela credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **DANILO TORRES DA SILVA GONÇALVES**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 18/11/2025, 19/11/2025 e 21/11/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 09/01/2026, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EFAX 11375 QDW. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 13 - M - 133027 - RETIFICAÇÃO DE INSCRIÇÃO: Prenotação nº **523315**, aos **26/01/2026**. Nos termos do requerimento de 26/01/2026, instruído pelo IPTU exercício de 2026, que nesta data, fica retificada, a **INSCRIÇÃO** para o nº **3.467.861-5**, do imóvel objeto desta matrícula. Averbação concluída aos 23/03/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCE 56631 SBI. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SK3SJ-TUFQX-5KCFU-ML8Z3>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

**REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA**

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 133.027	CNM: 093617.2.0133027-98	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

AV - 14 - M - 133027 - ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº 523315, aos 26/01/2026. Com base no talão do IPTU do exercício de 2026, fica averbada a área construída de 40m² do imóvel descrito nesta matrícula, para fins de atendimento no disposto no Art. 440-AQ, II do Provimento 149/2023 do CNJ. Averbação concluída aos 23/03/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCE 56632 NHD. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 15 - M - 133027 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: Prenotação nº 523315, aos 26/01/2026. De acordo com o Art. 440-AQ, IV, 2 (CNN/CN/CNJ-EXTRA), Provimento 195-CNJ, de 03/06/2025 c/c o Art. 5º da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025, e com base na certidão do Sistema Nacional e Gestão de Informações Territoriais, emitida em 11/03/2026, verifica-se que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob o nº VJJ4X48-T. Averbação concluída aos 23/03/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCE 56633 QAZ. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 16 - M - 133027 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº 523315, aos 26/01/2026. De acordo com os requerimentos de 23/01/2026 e 06/03/2026 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica cancelada a afetação objeto do AV-2. Averbação concluída aos 23/03/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCE 56634 PNW. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 17 - M - 133027 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 523315, aos 26/01/2026. Pelos requerimentos de 23/01/2026 e 06/03/2026, hoje arquivados, 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 CEF, 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\$ 232.356,80. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 232.356,80, guia nº 2.913.283. Averbação concluída aos 23/03/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCE 56635 VIU. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 -

AV - 18 - M - 133027 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 523315, aos 26/01/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-10 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, nos requerimentos do AV-17. Averbação concluída aos 23/03/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFCE 56636 FYF. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CONTINUA NA PRÓXIMA FOLHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SK3SJ-TUFQX-5KCFU-ML8Z3>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 133027, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às do dia . Expedida em 23/03/2026.

Emolumentos: R\$ 124,08
Fundgrat.....: R\$ 2,48
FETJ.....: R\$ 24,81
Fundperj.....: R\$ 6,20
Funperj.....: R\$ 6,20
Funarpen.....: R\$ 7,44
FUNPGALERJ.....: R\$ 0,00
FUNPGT.....: R\$ 0,00
FUNDAC.....: R\$ 0,00
ISS.....: R\$ 6,66
Selo Fisc.....: R\$ 3,27
Total.....: R\$ 181,14

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCE 56637 HIZ



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

Documento assinado eletronicamente na forma dos Prov.. 47/2015 CNJ e 45/17 CGJ que regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos Registros de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro
Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SK3SJ-TUFQX-5KCFU-ML8Z3>

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital