



Valide aqui  
este documento

CNM: 090100.2.0027427-60

**CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
**OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA**

**LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA**

**FICHA**

27427

1

14 de Julho de 2021

**IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DE 0,002022 DO LOTE 5A1, SITUADO NA RUA PADRE AUGUSTO LAMEGO,** Centro, no 4º Subdistrito do 1º Distrito do Município de Niterói-RJ, em parte próprio, em parte foreiro à União, com área de 3.607,31m², medindo 104,45m pela frente, onde confronta com a referida via pública; 74,56m pelos fundos, confrontando com a Avenida Feliciano Sodré; uma linha quebrada em 3 segmentos, de 18,00m, 20,30m e 19,60m, pela direita, confrontando com os lotes 09 e 07; e uma linha quebrada em 3 segmentos, de 8,16m em curva, 37,26m e 8,16m, pela esquerda, confrontando com a Avenida Feliciano Sodré, a Travessa Luiz Paulino e a Rua Padre Augusto Lamego, inscrição municipal nº 020.969-2, que corresponderá ao **APARTAMENTO 708, DO BLOCO 2, DO RESIDENCIAL URBAN DOWNTOWN, SITUADO NA TRAVESSA LUIZ PAULINO, Nº 2,** com área privativa de 35,69m², área comum de 15,73m², e área total de 51,42m², a ser edificado no local. **PROPRIETÁRIO: CCISA75 INCORPORADORA LTDA,** sociedade empresaria inscrita no CNPJ sob o nº 35.578.063/0001-04, com seu contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.235.719.110, e sede na Rua Buenos Aires, nº 48-A, grupo 504 – centro – na cidade do Rio de Janeiro-RJ. **DATA DO REGISTRO:** 14 de julho de 2021. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 27.149, do Serviço Registral Imobiliário do 14º Ofício de Niterói.

**AV-1-27427 – TRANSPORTE.** Protocolo 87.084, de 09 de julho de 2021. Procede-se à presente, para fazer constar que, no imóvel acima descrito e caracterizado, encontram-se edificados os prédios nº 60, da Travessa Luiz Paulino, inscrição municipal nº 020.969-2; e nº 70/84, da Rua Padre Augusto Lamego, RIP 5865 0004797-83, inscrição municipal nº 193.528-1. Dou fé. Niterói, 14 de julho de 2021. Selo Eletrônico EDVR-66782-TYS. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

**AV-2-27427 – OBRA PROJETADA.** Protocolo 87.084, de 09 de julho de 2021. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar ressalva de que o imóvel acima descrito e caracterizado se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão (CNCGJ, art. 661, § 2º). Dou fé. Niterói, 14 de julho de 2021. Selo Eletrônico EDVR-66783-ACF. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

**R-3-27427 – HIPOTECA.** Protocolo 87344, de 23 de Agosto de 2021. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 8.7877.1209699-3, datado de 30/07/2021, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA,** acima devidamente qualificada, gravou o imóvel objeto desta matrícula com hipoteca em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL,** empresa pública federal com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida de R\$40.671.688,68 (quarenta milhões, seiscentos e setenta e um mil, seiscentos e oitenta e oito reais e sessenta centavos), contraída pela devedora hipotecante perante a credora hipotecária, para amortização em 24 (vinte e quatro) meses, a juros nominal de 8% (oito por cento) ao ano, e efetivo de 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento) ao ano, pelo prazo necessário ao

**CONTINUA NO VERSO**

*SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJQ3C-DJM2M-8Y682-UA7T8>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

CNM: 090100.2.0027427-60

## LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

27427

1 VERSO

cumprimento de todas as obrigações constantes do contrato, respeitado o prazo legal máximo, consignando-se em R\$95.080.000,00 (noventa e cinco milhões e oitenta mil reais) o valor do imóvel para fins do art. 1.484 do Código Civil. Dou fé. Niterói, 14 de setembro de 2021. Selo Eletrônico EDWL-87258-VOY. O Oficial, MM Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

**AV-4-27427 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Protocolo 89146, de 24 de março de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar que, por Instrumento Particular de nº 8787713245330, datado de 24/01/2022, mediante autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada, foi cancelada a hipoteca registrada sob o R-3, acima. Dou fé. Niterói, 28 de abril de 2022. Selo Eletrônico EEDD-83736-MVB. O Oficial, MM Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

**AV-5-27427 – REGISTRO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL-RIP.** Protocolo 89146, de 24 de março de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar que, nos termos da certidão nº 005057709-38, datada de 26/04/2022 expedida pela Secretaria de Patrimônio da União-SPU, foi atribuído o RIP nº 5865 0106729-85 ao imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Niterói, 28 de abril de 2022. Selo Eletrônico EEDD-83737-NAQ. A Oficiala Substituta, As Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

**AV-6-27427 – CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT.** Protocolo 89146, de 24 de março de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por meio da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 005057709-38, datada de 26/04/2022 a Secretaria de Coordenação e Governança de Patrimônio da União informou que autorizou a transferência onerosa do imóvel objeto desta matrícula, e que foi recolhido laudêmio para tanto, no valor de R\$423,36 (quatrocentos e vinte e três reais e trinta e seis centavos). Dou fé. Niterói, 28 de abril de 2022. Selo Eletrônico EEDD-83738-OHV. A Oficiala Substituta, As Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJQ3C-DJM2M-8Y682-UA7T8>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

**CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
**OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA**

**LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL**

**CNM: 090100.2.0027427-60**

**MATRÍCULA**

**FICHA**

**27427**

**2**

**14 de Julho de 2021**

**R-7-27427 – COMPRA E VENDA.** Protocolo 89146, de 24 de março de 2022. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 8787713245330, datado de 24/01/2022, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA**, acima devidamente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **CRISTIANO MARZIONI FIGUEIREDO DE SOUZA**, brasileiro(a), solteiro(a), não convivente em união estável, servidor público, Documento de Identidade 210847646 - SECC/RJ, de 09/04/2021, CPF 122.229.877.50, com domicílio na Rua Alambari Luz, 443 - Paquetá - Rio de Janeiro-RJ pelo preço certo e ajustado de R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais). O imposto de transmissão devido foi recolhido no valor de R\$2.168,51 (dois mil, cento e sessenta e oito reais e cinquenta e um centavos). Dou fé. Niterói, 28 de abril de 2022. Selo Eletrônico EEDD-83739-GZD. A Oficiala Substituta, Olga Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.

**R-8-27427 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Protocolo 89146, de 24 de março de 2022. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 8787713245330, datado de 24/01/2022, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula foi transferida por **CRISTIANO MARZIONI FIGUEIREDO DE SOUZA** acima devidamente qualificado(s), à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, empresa pública com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, a título de alienação fiduciária em garantia do pagamento da dívida de R\$148.765,77 (cento e quarenta e oito mil, setecentos e sessenta e cinco reais e setenta sete centavos), contraída pelo(s) fiduciante(s) perante o fiduciário, para amortização em 360 meses, a juros efetivos máximos de 6,6971% a.a, com prestação inicial no valor de R\$997,51 (novecentos e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos), vincenda em 24/02/2022, consignando-se em R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) o valor do imóvel para fins de pública praça, e demais cláusulas e condições previstas no contrato. Dou fé. Niterói, 28 de abril de 2022. Selo Eletrônico EEDD-83740-YSV. A Oficiala Substituta, Olga Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.

**AV-9-27.427 – CONSTRUÇÃO.** Protocolo 94484, de 18 de Junho de 2024. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos do Aceite de Obras expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade de Niterói, sob o boletim nº 53013, de 16/01/2024, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA**, acima devidamente qualificada, provou a construção do **APARTAMENTO 708, DO BLOCO 2, DO RESIDENCIAL URBAN DOWNTOWN, SITUADO NA TRAVESSA LUIZ PAULINO, Nº 2**, São Lourenço, no 4º Subdistrito do 1º Distrito do Município de Niterói-RJ. Dou fé. Niterói, 19 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-60631-FOH. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

**CONTINUA NO VERSO**

**SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJQ3C-DJM2M-8Y682-UA7T8>



Valide aqui  
este documento

## LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

CNM: 090100.2.0027427-60

27.427

2 VERSO

**AV-10-27.427 – INSCRIÇÃO MUNICIPAL.** Protocolo 94484, de 18 de Junho de 2024. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos da Ficha de Lançamento - 2024, expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, foi atribuída a inscrição municipal nº 268.539-4 ao imóvel objeto da presente matrícula. Dou fé. Niterói, 19 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-60632-UJQ. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

**AV-11-27.427 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Protocolo 94484, de 18 de Junho de 2024. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que se encontra devidamente registrada sob o nº 2014, no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis do 14º Ofício de Justiça de Niterói, a convenção de condomínio do Residencial Urban Downtown. Dou fé. Niterói, 19 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-60633-HHN. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

**AV-12-27.427 – INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE.** Protocolo 96901, de 11 de junho de 2025. Procede-se à presente para constar que, a requerimento da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, foi realizado, a notificação pessoal de **CRISTIANO MARZIONI FIGUEIREDO DE SOUZA**, a qual exarou ciência tendo recebido a mesma em 16 de julho de 2025 e 13 de agosto de 2025, para que satisfizesse, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas do financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o R-8, acima, bem como as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, nos termos do artigo 26 e §§, da Lei 9.514/97. Dou fé. Niterói, 21 de agosto de 2025. Selo Eletrônico EEKX-38997-LQN. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

**AV-13-27.427 – CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Protocolo 97727, de 21 de outubro de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular, datado de 17 de novembro de 2025, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada, anuiu com o cancelamento do ônus registrado sob o R-8, acima. Dou fé. Niterói, 19 de dezembro de 2025. Selo Eletrônico EEVY-21181-QYY. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº: 94/10891.-

**AV-14-27.457 – CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT.** Protocolo 97727, de 21 de outubro de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por meio da Certidão de Autorização para Transferência-CAT número 006966998-85, datada de 10/11/2025, a Secretaria de Coordenação e Governança de Patrimônio da União informou que autorizou a transferência onerosa do imóvel objeto desta matrícula por **CRISTIANO MARZIONI FIGUEIREDO DE SOUZA**, CPF nº 122.229.877-50, e que foi recolhido laudêmio para tanto, no valor de R\$ 491,19 (quatrocentos e noventa e um reais e dezenove centavos). Dou fé. Niterói, 19 de novembro de 2025. Selo Eletrônico EEVY-21182-JGI. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJQ3C-DJM2M-8Y682-UA7T8>



Valide aqui  
este documento

**CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
**OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**  
**MATRÍCULA ELETRÔNICA**

**MATRÍCULA**

**27.427**

**FICHA**

**03**

**CNM:090100.2.0027427-60**

Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº:  
94/10891.-

**AV-15-27.457 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Protocolo 97727, de 21 de outubro de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do não pagamento das prestações inadimplidas da obrigação garantida pela alienação fiduciária registrada sob o R-8, acima, embora devidamente constituído em mora, nos termos da AV-12, acima, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada. O imóvel foi avaliado em R\$ 232.093.03 (duzentos e trinta e dois mil, noventa e três reais e três centavos), e o imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15099190/2025, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói/RJ, em 16 de outubro de 2025, no valor de R\$ 4.641,86 (quatro mil, seiscentos e quarenta e um reais e oitenta e seis centavos). Dou fé. Niterói, 19 de dezembro de 2025. Selo Eletrônico EEVY-21183-EQQ. Ato assinado eletronicamente por Ana Paula Marques da Fonseca Figueiredo, Escrevente Substituta, matrícula nº: 94/10891.-

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

**EEVY 21184 SQI**



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

Emol: 108,60  
Ressag: 2,17  
FETJ: 21,72  
Fundperj: 5,43  
Funperj: 5,43  
Funarpen: 6,51  
I.S.S: 2,22  
Selo: 2,87  
Total: 154,95

**CERTIFICO** que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 27427**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, 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, do que dou fé. Niterói-RJ, 19/12/2025. Assinado digitalmente por **ANA PAULA MARQUES DA FONSECA FIGUEIREDO-ESCREVENTE SUBSTITUTA - Mat. 94/10891.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJQ3C-DJM2M-8Y682-UA7T8>