



Valide aqui  
este documento



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

093617.2.0130163-57



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

**MATRÍCULA Nº. 130.163**

**DATA 03/05/2021**

**C.L.  
INSCRIÇÃO**

**IMÓVEL** – Fração ideal de **0,0028570** do respectivo terreno designado por **LOTE 1**, onde existe o prédio nº. 464 situado na Avenida Itaoca (a ser demolido), que corresponderá ao **Apartamento 201 do Bloco 01**, do edifício em construção situado na **AVENIDA ITAOCA Nº. 464**, medindo o terreno na totalidade: 59,45m de frente pela Avenida Itaoca, parte em curva subordinada a um raio de 230,00m nos fundos mede da direita para a esquerda, 39,00m mais 34,00m mais 45,00m, a direita mede 35,60m mais 8,00m alargando o terreno, configurando com a anterior um ângulo obtuso externo mais 364,45m aprofundando o terreno, a esquerda mede 86,00m mais 51,00m alargando o terreno mais 310,00m aprofundando o terreno. O lote ora descrito é atingido por limite de área non aedificandi acima da cota cem. Não tendo sido incluídas no lote um acima descrito as áreas de recuos com cento e treze metros quadrados e oitenta decímetros quadrado, cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e oito metros quadrados necessárias a execução do PAA 6.429, já doados ao Município do Rio de Janeiro.

**PROPRIETÁRIA** – **CCISA24 INCORPORADORA LTDA.**, com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 20.306.739/0001-33.

**TÍTULO AQUISITIVO** - Adquirido de Guo Yin Hai, através da escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1317, Fls. 067/068, de 29/09/2020, registrada no Livro nº 2, Matrícula nº 89.154, no ato R. 11, em 28/10/2020. O Oficial,

*Abel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 1 – 03/05/2021 – CONSIGNAÇÃO.**

Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 02, no ato R. 13, da Matrícula nº 89.154, em 28/10/2020. O Oficial,

*Abel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 2 – 03/05/2021 – TERMO DE COMPROMISSO.**

Certifico, conforme consta averbado no ato AV. 12, da Matrícula nº 89.154, em 28/10/2020, que a proprietária CCISA24 Incorporadora Ltda, já qualificada, declara que se **responsabiliza pela averbação da demolição do prédio nº 464 da Avenida Itaoca**, declarado no "caput" desta matrícula, antes da concessão do habite-se. O Oficial,

*Abel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 3 – 03/05/2021 – ENQUADRAMENTO.**

Certifico, que o empreendimento do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, é exclusivamente residencial, com 372 unidades, sendo que **70%** das unidades estão enquadradas no **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 3 – PMCMV** e os outros **30%** das unidades podem ser comercializadas fora do referido programa, conforme ato AV.14, da matrícula nº. 89.154, averbado em 28/10/2020. O Oficial,

*Abel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 4 – 03/05/2021 – 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-verso, Matrícula nº. 89.154, no ato AV. 15, em 28/10/2020. O Oficial,

*Abel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 5 – 03/05/2021 – HIPOTECA.**

Certifico, que a proprietária hipotecou dentre outros, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$40.665.767,32, para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília - DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida desse mesmo valor, que deverá ser paga na forma do título, conforme consta registrado no livro 2, matrícula nº. 89.154, ato R.16, em 18/02/2021. O Oficial,

*Abel Cristina Bastos Cardoso*  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSKHK-PT9NR-ULM3Y-6T7H8>

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

onr



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSKHK-PT9NR-ULM3Y-6T7H8>

093617.2.0130163-57

**MATRÍCULA Nº 130.163**

**FICHA 01 VERSO**

**AV. 6 – 05/08/2021 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 464.399).**

Certifico, que fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca, devidamente transportada para o ato AV. 5, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 12/05/2021. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDVK34410 GIF.** O Oficial.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/22299

**R. 7 – 05/08/2021 - COMPRA E VENDA - (Prot. 464.399).**

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 12/05/2021, **CCISA24 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **PEDRO HENRIQUE PASSOS DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, CPF nº 146.180.517-10, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$220.000,00, pago conforme condições constantes do título; tendo o imposto de transmissão sido recolhido através da guia nº 2.397.231, em 04/06/2021. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$220.000,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDVK34411 DDI.** O Oficial.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/22299

**R. 8 – 05/08/2021 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 464.399).**

Pelo instrumento particular que serviu de base ao ato R.7, **PEDRO HENRIQUE PASSOS DE SOUZA**, acima 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 da dívida no valor de R\$176.000,00, 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 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\$176.000,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDVK34412 DBA.** O Oficial.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrevente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV. 9 – 08/09/2021 - DEMOLIÇÃO - (Prot. 465.861).**

Certifico, nos termos do requerimento datado de 23/07/2021, instruído pela certidão nº 23/0150/2021, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, Gerência de Licenciamento e Fiscalização, datada de 05/07/2021, que foi concedida licença para demolição de prédio comercial com 4.134,00m<sup>2</sup>, situado na Avenida Itaoca nº. 464 (existente no terreno total do empreendimento no qual consta o imóvel objeto desta matrícula), tendo a aceitação das obras sido concedida em 05/07/2021. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDXH 49309 CJF.** O Oficial.

Isabel Cristina Bastos Cardoso  
Oficial Substituta  
Mat. 94/2894

**AV. 10 – 08/12/2022 - HABITE-SE – (Prot. 480.873).**

Certifico, nos termos do requerimento de 13/10/2022, instruído pela certidão 23/0312/2022, de 06/10/2022, 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, fica averbado que foi concedida Licença de Construção de Grupamento Residencial Multifamiliar sem cronograma, com 22.012,51m<sup>2</sup>, de área total construída, coube ao prédio o **Nº 464 – Bloco 01, Apartamentos 101, 102, 103, 104, 107, 108, 109 e 110, 201/212 a 1201/1212, Bloco 02 Apartamentos 101, 102, 105 e 106, 201/208 a 1501/1508) e Bloco 03 Apartamentos 101, 102, 105 e 106, 201/208 a 1501/1508, pela AVENIDA ITAÓCA**; tendo o “HABITE-SE” sido concedido em 05/10/2022. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEHJ 29334 HGE.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira  
Responsável pelo Expediente  
Mat. 94/22299

(CONTINUA NA FICHA 02)





Valide aqui  
este documento



## SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0130163-57

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA N.º 130.163

DATA 03/05/2021

C.L.  
INSCRIÇÃO

### CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA N.º 130.163, LIVRO 2

**IMÓVEL** – Apartamento 201 do Bloco 01, do edifício situado na AVENIDA ITAOCA N.º 464.

#### **AV. 11 – 24/11/2023 – DESMEMBRAMENTO E REMANESCENTE PARA EFEITO DE DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA – (Prot. 489.203).**

Certifico, nos termos do Mandado de Transcrição Imobiliária da 8ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital – RJ (Proc. 0097414-92.2020.8.19.0001), assinado pela MM.ª Juíza de Direito Dra. Alessandra Cristina Tufvesson, em 07/06/2023, contendo sentença de 07/03/2023, que foi desmembrada do terreno do edifício do qual faz parte a unidade objeto desta matrícula uma área desapropriada pelo **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, com 17.112,24m², medindo: partindo do ponto "D1", segue em curva medindo 68,28m até o ponto "D2", deste segue em curva medindo 100,99m até o ponto "D3", que segue em reta medindo 85,75m até o ponto "D4", que segue medindo 39,00m até o ponto "D5", deste segue com 34,00m até o ponto "D6", que segue medindo 45,00m até o ponto "D7", que segue com 178,23m até o ponto inicial "D1" (objeto da matrícula nº 137.784); ficando o terreno objeto desta com um remanescente de 28.762,96m², que mede: partindo do ponto "A", segue em reta medindo 40,89m, mais 18,56m em curva até o ponto "B", deste segue em reta medindo 35,60m até o ponto "C", deste segue em reta medindo 8,00m até o ponto "D", deste segue em reta medindo 278,70m até o ponto "D3", deste segue em curva medindo 100,99m até o ponto "D2", que segue em curva medindo 68,28m até o ponto "D1", deste segue em reta medindo 131,77m até o ponto "I", deste segue em reta medindo 51,00m até o ponto "J", que segue em reta medindo 86,50m até o ponto inicial "A". **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EAWA 83617 HFF.** O Oficial:

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 12 - M - 130163 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 493284, aos 20/10/2023. Pelo requerimento de 18/10/2023, formulado 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 **PEDRO HENRIQUE PASSOS DE SOUZA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 28/12/2023, 29/12/2023 e 02/01/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 15/02/2024, por Jorge Aquino (22050). Selo de fiscalização eletrônico nº EBYB 00163 ZVM.

ALEXANDRE JORGE FERREIRA  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 13 - M - 130163 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº 503255, aos 28/06/2024. Pelo requerimento de 28/06/2024, formulado 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 **PEDRO HENRIQUE PASSOS DE SOUZA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 30/08/2024, 02/09/2024 e 03/09/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 09/10/2024, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EEUP 87920 IMO.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escrivente Substituto  
Mat. 94/22299

**CONTINUA NO VERSO)**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSKHK-PT9NR-ULM3Y-6T7H8>

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



onr



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSKHK-PT9NR-ULM3Y-6T7H8>

093617.2.0130163-57

**MATRÍCULA Nº 130.163**

**FICHA 2 VERSO**

**AV - 14 - M - 130163 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 507107, aos 04/10/2024. 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 nº 3.456.308-0, e CL (Código de Logradouro) nº 02.615-3. Averbação concluída aos 22/10/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVD 13885 NJP.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escritor Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 15 - M - 130163 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 507107, aos 04/10/2024. Pelo requerimento de 03/10/2024, 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 - 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\$228.012,33**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$228.012,33**, guia nº 2.691.739. Averbação concluída aos 22/10/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVD 13886 XXH.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escritor Substituto  
Mat. 94/22299

**AV - 16 - M - 130163 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 507107, aos 04/10/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-8, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 22/10/2024, por Kleber Pontes (24603). Selo de fiscalização eletrônico nº EEVD 13887 NTT.

Alexandre Jorge Ferreira  
Escritor Substituto  
Mat. 94/22299

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 130163, 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 22/10/2024.

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **R\$ 1,96**  
FETJ .....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Selo Fisc. ....: **R\$ 2,59**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEVD 13888 AFJ**



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.

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

onr