



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0694
2324872/0296

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

467383

FICHA

1

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

07 de março de 2022.

IMÓVEL



Apartamento 113 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Avenida FW nº 30, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,003027 do respectivo terreno designado por Lote 1 do PAL 49570, medindo - 14,39m de frente para a Rua 8-W, mais 12,57m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m, concordando com a Avenida F-W, por onde mede 174,00m, mais 12,57m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m, concordando com a Rua 7-W por onde mede 64,00m, mais 12,57m em curva subordinada a um raio interno de 8,00m, concordando com a Avenida G-W, por onde mede 123,24m; 101,85m a direita em sete segmentos de: 30,10m, confrontando com a área remanescente do lote 1 e com área remanescente do lote 2, mais 0,20m, confrontando com área remanescente do lote 3, mais 5,15m, mais 21,91m, ambos confrontando com o remanescente do lote 3, mais 1,89m, mais 37,76m, mais 4,84m, confrontando com área remanescente do Lote 22, fechando o perímetro. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0.526.702-6, 09848-3, 0182.223-8, 0.182.224-6, 0886.871-3, 0527069-9, 0527070-7, 0.233.736-8, 009864-0, 0.472.566-9, 0.187.979-0, 189303-1, 009864-0, 009865-7, 0.369.193-8, 0.829.473-8, 09866-5, 0009868-1, e 009867-3 (MP) CL 04490-9, 0.4498-2, 04478-4, 04498-9 e 04766-2. **PROPRIETÁRIO:** CCISA67 INCORPORADORA LTDA, CNPJ 35.220.308/0001-27, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a Companhia Incorporadora do Pontal, através da escritura de 15/09/21 do 10º Ofício, livro 7942, fl. 7, registrada em 28/10/21 com os nºs 6, 4, 3 e 4 nas matrículas 459366, 459368, 459369 e 459367; com o nº 4 na matrícula 459348 a 459355; com o nº 6 na matrícula 459356; com o nº 4 na matrícula 459357; com o nº 6 na matrícula 459358 e com o nº 4 nas matrículas 459359 a 459365. Rio de Janeiro, 07 de março de 2022.

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CNPJ 35.220.308/0001-27

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNPTS-9X28D-F99M2-4Y358>

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

onr



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

467383

FICHA

1

VERSO

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (71% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 29% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA):

Consta registrado em 28/10/21 com o nº 2 na matrícula 465145 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 06/08/2021, 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 245 vagas de garagem, sendo 31 vagas descobertas situadas na área externa do pavimento térreo e 214 vagas situadas no bloco de estacionamento para veículos, das quais 71 vagas cobertas no pavimento térreo/1º pavimento, 70 vagas cobertas no 2º pavimento, e 73 vagas descobertas na cobertura, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que da certidão de Tributos Federais, consta distribuição contra a Incorporadora; que das certidões dos 1º ao 4º e 7º Ofícios de Distribuições Cíveis, PGM/RJ, Justiça Federal Seção do Rio de Janeiro, TRT 1ª Região, Tributos Federais, Justiça Federal Seção São Paulo, Distribuição Cível do TJ/SP, TRT 2ª Região, e 1º e 6º Tabelionatos de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo/SP, constam distribuições contra a sócia CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, CNPJ 08.797.760/0001-83, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; e que das certidões do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano dos exercícios de 1985, 1986, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1998, e 1999 - inscrição: 0.182.224-6; 1985, 1986, 1994, e 1995 - inscrição: 0.233.736-8; 1980, Segue na ficha 2



Valide aqui
este documento

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

2324872/0296

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

467383

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

1985, 1986, 1996, e 1997 - inscrição: 0.472.566-9; 1985, 1986, 1988, 1992, e 1993 - inscrição: 0.009.864-0; 1985, 1986, 1992, 1993, 1994, e 1995 - inscrição: 0.369.193-8; 1998, e 1999 - inscrição: 0.829.473-8; 1985, e 1986 - inscrição: 0.009.866-5; 1985, 1986, 1992, e 1993 - inscrição: 0.009.867-3. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE 71% DAS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) DESTINADO A FAMÍLIAS DA FAIXA III 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00, E QUE 29% DAS UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO, PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART 2º DO DECRETO Nº 33.642/2011. Rio de Janeiro, 07 de março de 2022.**

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 04/11/21 com o nº 3, na matrícula 465145, conforme requerimento de 26/10/21, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 07 de março de 2022.

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 3 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 4 na matrícula 465145, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por CCISA67 INCORPORADORA LTDA (anteriormente qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$38.416.202,57, neste valor incluindo outros imóveis; regendo-se o contrato Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNPTS-9X28D-F99M2-4Y358>



Valide aqui
este documento

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

2324872/0296

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

467383

FICHA

2

VERSO

pelas demais cláusulas e condições constantes do título.
Rio de Janeiro, 07 de março de 2022.

O Oficial

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

AV - 4

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 24/02/2022, prenotado em 07/12/2022 com o nº 2094296 à fl.159 do livro 1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 3 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2023.

O Oficial

EEJB17998 KAF

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

R - 5

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CCISA67 INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada, em favor de CRISTIANO FERREIRA PINTO, brasileiro, microempresário, divorciado, não convivente em união estável, identidade CNH/DETRAN/RJ 00072738610, CPF 052.236.777-14, residente nesta cidade, pelo preço de R\$264.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2516944 em 16/11/2022 e 2527416 em 22/12/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$264.000,00. Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2023.

O Oficial

EEJB18001 LFK

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

R - 6

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 4, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por CRISTIANO FERREIRA PINTO, Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNPTS-9X28D-F99M2-4Y358>



Valide aqui
este documento

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

2324872/0296

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

467383

FICHA

3

CNM:089425.2.0467383-69

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

Continuação da ficha 2

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\$237.600,00, 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 consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$264.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$237.600,00. Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2023.

O Oficial

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

EEJB18006 ZHJ

AV - 7

OBRIGAÇÕES: Foi hoje averbado com o nº 6 na matrícula 465145, para constar que a CCISA67 INCORPORADORA LTDA assumiu perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO **OBRIGAÇÕES** de urbanizar os seguintes logradouros em 3 etapas: **Etapa 1:** Avenida EW, em toda sua largura, na extensão de 161,50m correspondente a distância entre parte da testada do lote 01 do PAL 49479 até o entroncamento com a Rua 7W, inclusive; Rua 7W em toda sua largura, na extensão de 190,00m correspondente a distância entre a Avenida EW até o entroncamento com a Avenida GW, inclusive; a Avenida GW, em toda sua largura, entre a Avenida 7W e 6W inclusive, na extensão de 223,50m; Rua 6W na largura existente, na extensão de 318,00m correspondente a distância que se inicia no cruzamento com a Avenida GW até o trecho aceito da Rua 6W, reconhecido como Rua Zélio Valverde. **Etapa 2:** Avenida FW em toda sua largura na extensão de 150,00m correspondente ao trecho de parte da testada do lote 01 do PAL 49570 até o entroncamento com a Rua 7W, exclusive. **Etapa 3:** Avenida GW em toda sua largura, na extensão de 129,00m correspondente ao trecho de parte da testada do lote 01 do PAL 49570 (inclusive)

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNPTS-9X28D-F99M2-4Y358>

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

onr



Valide aqui
este documento

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

2324872/0296

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

467383

FICHA

3

VERSO

CNM:089425.2.0467383-69

até o entroncamento com a Rua 7W, exclusive; Avenida FW em toda sua largura, na extensão de 208,50m correspondente a distância entre a Rua 7W até o entroncamento com a Rua 6W exclusive; A Rua 7W em toda sua largura, na extensão de 80,00m correspondente a distância entre a Avenida GW e Avenida HW; o trecho da Avenida HW, na largura de 15,00m, correspondente a pista adjacente aos lotes, na extensão de 318,00m correspondente ao trecho de parte da testada da Quadra 53 até o entroncamento com a Rua 6W, todos do PAA 12191; de acordo com o Projeto Básico Orientador do Compromisso de Urbanização às fls. 81 do processo nº 06/700250/2020. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída Lote 01 do PAL 49479 e Lote 01 do PAL 49639, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros descritos na 1ª Etapa; no Lote 1 do PAL 49570, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros descritos na 1ª e 2ª Etapas, e nas áreas e lotes da Quadra 53 da PLT 52-22-143 a serem lembrados através do processo nº 06/701024/2020 até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros descritos na 1ª, 2ª e 3ª Etapas. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros e sucessores. Rio de Janeiro, 02 de abril de 2024.-----

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

AV - 8

CONSTRUÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 7 na matrícula 465145, instruído pela certidão nº 24/0138/2025 de 17/03/2025 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 17/03/25. Rio de Janeiro, 02 de abril de 2024.

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNPTS-9X28D-F99M2-4Y358>



Valide aqui
este documento

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

2324872/0296

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

467383

FICHA

4

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

CNM: 089425.2.0467383-69

Continuação da ficha 3

Janeiro, 24 de abril de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 18/03/25, prenotado em 19/03/25 com o nº 2252552 à fl. 150, do livro 1-MU, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 7, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 24 de abril de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEXG72348 RBK

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 08/10/2025, prenotado em 14/10/2025 com o nº 2294203 à fl. 147v do livro 1-NB, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 23/10/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante CRISTIANO FERREIRA PINTO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 31/12/2025, 02/01/2026 e 05/01/2026, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 30/12/2025 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$26.463,15. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2026.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNPTS-9X28D-F99M2-4Y358>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCC20646 QGN

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

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

2324872/0296

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0467383-69

MATRÍCULA

467383

FICHA

4

VERSO

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFBP44741 QWS

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 16/03/26, prenotado em 17/03/26 com o nº 2324872 a fl. 50 do livro 1=NF, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA 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 o fiduciante CRISTIANO FERREIRA PINTO, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2924244 em 03/03/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$294.831,00. Rio de Janeiro, 25 de março de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFCC19406 BSQ

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 11 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 06 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$237.600,00. Rio de Janeiro, 25 de março de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFCC19411 WSO

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, 25 de março de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNPTS-9X28D-F99M2-4Y358>