



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0027453-79

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

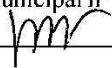
FICHA

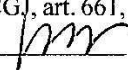
27453

1

14 de Julho de 2021

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DE 0,002628 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 910, DO BLOCO 2, DO RESIDENCIAL URBAN DOWNTOWN, SITUADO NA TRAVESSA LUIZ PAULINO, Nº 2**, com área privativa de 46,01m², área comum de 20,45m², e área total de 66,46m², 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-1-27453 – 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-66834-AOK. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-2-27453 – 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-66835-GBC. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

R-3-27453 – 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/S4CRH-E2EJN-F6UM8-N28M8>

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



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0027453-79



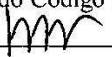
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

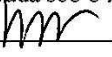
MATRÍCULA

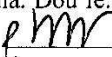
FICHA

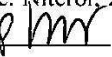
27453

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,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-4-27453 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo 89159, de 24 de março de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar que, por Instrumento Particular de nº 178770134254-0, datado de 07/10/2021, mediante autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada, foi cancelada a hipoteca registrada sob o R-3, acima. Dou fé. Niterói, 28 de março de 2022. Selo Eletrônico EECE-72489-EKA. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-5-27453 – REGISTRO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL-RIP. Protocolo 89159, de 24 de março de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar que, nos termos da certidão nº 005016661-17, datada de 17/03/2022, expedida pela Secretaria de Patrimônio da União-SPU, foi atribuído o RIP nº 5865 0106755-77 ao imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Niterói, 28 de março de 2022. Selo Eletrônico EECE-72490-NRN. A Oficiala Substituta,  Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

AV-6-27453 – CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT. Protocolo 89159, 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 005016661-17, datada de 17/03/2022, 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\$550,24 (quinhento e cinquenta reais e vinte e quatro centavos). Dou fé. Niterói, 28 de março de 2022. Selo Eletrônico EECE-72491-VPI. A Oficiala Substituta,  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/S4CRH-E2EJN-F6UM8-N28M8>

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

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

CNM: 090100.2.0027453-79

27453

2

14 de Julho de 2021

R-7-27453 – COMPRA E VENDA. Protocolo 89159, de 24 de março de 2022. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 178770134254-0, datado de 07/10/2021, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA**, acima devidamente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **GUILHERME DA SILVA LIMA**, brasileiro(a), solteiro(a), não convivente em união estável, militar, Documento de Identidade 8414360 - Ministério da Marinha/RJ, de 28/07/2021, CPF 135.500.157-98, e **JULIANA ROCHA BONAFE SILVA**, brasileira, solteira, não convivente em união estável, auxiliar administrativo, documento de identidade 278550413 -DETRAN-RJ, de 27/02/2014, CPF 163.319.807-33, domiciliados na Rua Doutor Carlos Imbassahy, 44 - Fonseca - Niterói-RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). O imposto de transmissão devido foi recolhido no valor de R\$1.840,00 (mil, oitocentos e quarenta reais). Dou fé. Niterói, 28 de março de 2022. Selo Eletrônico EECE-72492-GEM. A Oficiala Substituta, *fmm* Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.

R-8-27453 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Protocolo 89159, de 24 de março de 2022. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 178770134254-0, datado de 07/10/2021, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula foi transferida por **GUILHERME DA SILVA LIMA e JULIANA ROCHA BONAFE SILVA**, 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\$184.000,00 (cento e oitenta e quatro mil reais), contraída pelo(s) fiduciante(s) perante o fiduciário, para amortização em 360 meses, a juros efetivos máximos de 8,0000% a.a, com prestação inicial no valor de R\$1.374,66 (mil, trezentos e setenta e quatro reais e sessenta e seis centavos), vincenda em 07/11/2021, consignando-se em R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) o valor do imóvel para fins de pública praça, e demais cláusulas e condições previstas no contrato. Dou fé. Niterói, 28 de março de 2022. Selo Eletrônico EECE-72493-WWV. A Oficiala Substituta, *fmm* Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.

AV-9-27.453 – 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 910, 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-60688-OWV. 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/S4CRH-E2EJN-F6UM8-N28M8>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

CNM: 090100.2.0027453-79

27.453

2 VERSO

AV-10-27.453 – 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 268.565-9 ao imóvel objeto da presente matrícula. Dou fé. Niterói, 19 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-60689-AXF. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

AV-11-27.453 – 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-60690-NYD. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

AV-12-27.453 – INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. Protocolo 96133, de 06 de Fevereiro de 2025. Procede-se à presente para constar que, a requerimento da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, foi realizado, a notificação pessoal de **GUILHERME DA SILVA LIMA**, e, **JULIANA ROCHA BONAFE SILVA**, a qual exarçou ciência tendo recebido a mesma em 26 de Maio de 2025, para que satisfizessem, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas do financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o R-7, 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, 30 de junho de 2025. Selo Eletrônico EEKX-37573-RKT. Ato assinado eletronicamente por Rosana Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/11323.-

AV-13-27.453 – CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT. Protocolo 97473, de 04 de setembro de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por meio da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 006920626-02, datada de 07/10/2025, a Secretaria de Coordenação e Governança de Patrimônio da União informou que autorizou a transferência onerosa do imóvel objeto desta matrícula por **GUILHERME DA SILVA LIMA**, CPF nº 135.500.157-98, e que foi recolhido laudêmio para tanto, no valor de R\$ 638,40 (seiscentos e trinta e oito reais e quarenta centavos). Dou fé. Niterói, 30 de outubro de 2025. Selo Eletrônico EEQG-81184-PZB. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

AV-14-27.453 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Protocolo 97473, de 04 de setembro de 2025. Procede-se ao 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 das AV-12, acima, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente



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

27.453

FICHA

03

CNM:090100.2.0027453-79

matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. O imóvel foi avaliado em R\$ 242.242,84 (duzentos e quarenta e dois mil, duzentos e quarenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), e o imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15096602/2025, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói/RJ, em 21 de agosto de 2025, no valor de R\$ 4.844,86 (quatro mil e oitocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e seis centavos). Dou fé. Niterói, 30 de outubro de 2025. Selo Eletrônico EEQG-81185-AHR. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.- - - - -

AV-15-27.453 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo 97473, de 04 de setembro de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do registro da Consolidação da Propriedade, acima, procedo ao cancelamento da Alienação Fiduciária objeto do **R-8**. Dou fé. Niterói, 30 de outubro de 2025. Selo Eletrônico EEQG-81186-OXL. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.- - - - -

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEQG 81187 TZV



Consulte a validade do selo em:
<https://www.3.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 27453**, 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, **30/10/2025**. Assinado digitalmente por Helinton Soares de Figueiredo-Registrador mat. 94/10890

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S4CRH-E2EJN-F6UM8-N28M8>