



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0609
2277939/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

453373

FICHA

1

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

27 de dezembro de 2019.

IMÓVEL



Apartamento 510 do Bloco 01 do prédio em construção situado na Estrada do Engenho D'Água nº 655, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga coberta ou descoberta, de uso indistinto, situada no pavimento térreo, ou no 1º pavimento/térreo, 2º pavimento, 3º pavimento, 4º pavimento, ou cobertura do estacionamento de veículos, dentre as vagas de 1 a 16, 21 a 34, 37, 42 a 54 e 60 a 430 e correspondente fração ideal de 0,002125 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 49154, que mede em sua totalidade 64,39m de frente, onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 5,00m de largura, em dois segmentos de: 20,25m em curva subordinada a um raio externo de 66,00m, mais 44,14m; 79,09m de fundo, confrontando em parte com o lote 1 do PAL 48568 de propriedade de Ambev S/A e com o lote 3 do PAL 49154 de propriedade de CCISA 05 Incorporadora LTDA; 231,61m a direita em quatro segmentos de: 49,23m mais 14,60m, mais 32,57m, mais 135,21m, confrontando com o lote 3 do PAL 49154 de propriedade de CCISA 05 Incorporadora LTDA; 293,79m a esquerda em quatro segmentos de: 46,20m, mais 110,16m, mais 10,56m, mais 126,87m, confrontando no 1º e 2º segmentos com o lote 1 do PAL 49154 de propriedade de CCISA 05 Incorporadora LTDA e no 3º e 4º segmentos com o lote 1 do PAL 48568 de propriedade de Ambev S/A. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3396992-4 (MP), **CL** 02143-6. **PROPRIETÁRIA:** CCISA 05 INCORPORADORA LTDA, CNPJ 14.055.104/0001-08, com sede nesta cidade, que adquiriu por compra a AMBEV S/A, através da escritura de 22/05/15 do 1º Ofício, livro 5658, fl. 118, registrada em 24/06/15 com o nº 5 na matrícula 417060. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 01/08/18 com o nº 9 na
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEVZ8-E28G9-889PS-BYPAX>

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, 12-6º ANDAR

2277939/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

453373

FICHA

1

VERSO

matrícula 417060, através do requerimento de 29/06/18, instruído por certidão nº 085.401 de 07/06/18 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária CCISA 05 INCORPORADORA LTDA, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Estrada do Engenho D'Água, na pista adjacente ao lote, na largura de 13,00m, na extensão de 230,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Rua Soldado Álvaro de Souza Pereira, conforme PAA 11903 de acordo com o despacho de 24/05/2018 da UIH/SUBU/CGLF/CLPE/GPS, às fls. 31. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.-----
O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 2

SERVIDÃO: Consta registrado em 21/12/18 com o nº 7 na matrícula 446708, a **SERVIDÃO** perpétua e gratuita de drenagem sobre a faixa de terreno do lote 1 do PAL.49154, que se inicia no Ponto B distante 52,83m do alinhamento viário da Estrada do Engenho D'água e do Ponto A. Do Ponto B segue em alinhamento de 4,50m até encontrar o Ponto B1 ao sul, deste deflete à direita com distância de 31,85m até encontrar o Ponto B2, deste deflete à direita com distância de 15,25m até encontrar o Ponto B3, deste deflete à direita de 8,81m até encontrar o Ponto B4, deste segue em alinhamento de 4,50m até encontrar o Ponto B5, do Ponto B4 até o Ponto B5 confronta com o lote 2. Do
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEVZ8-E28G9-889PS-BYPAX>



Valide aqui
este documento

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

2277939/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

453373

FICHA

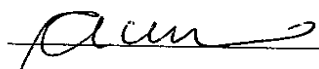
2

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

Continuação da ficha 1

Ponto B5 ao norte deflete à esquerda de 10,53m até encontrar o Ponto B6, deste deflete à esquerda com distância de 13,94m até encontrar o Ponto B7, deste segue em alinhamento de 31,42m até encontrar o Ponto B. Perfazendo a área de 251,57m², instituída por CCISA 05 INCORPORADORA LTDA., através da escritura de 13/11/18 do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, livro 1262, fl.74. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 3

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 16/09/19 com o nº 6 na matrícula 446709 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 22/07/19, 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 430 vagas de garagem, sendo 125 vagas descobertas situadas no pavimento de térreo e 305 vagas situadas no estacionamento para veículos, sendo 62 vagas cobertas no 1º pavimento/térreo, 60 vagas cobertas no 2º pavimento, 60 vagas cobertas no 3º pavimento, 60 vagas cobertas no 4º pavimento e 63 vagas descobertas na cobertura, numeradas de 01 a 430, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões dos 2º e 7º Distribuidores, Justiça Federal e Tributos Federais, constam distribuições contra incorporadora CCISA05 INCORPORADORA LTDA; que das certidões dos 1º ao 4º e 7º Distribuidores, Justiça do Trabalho e Justiça Federal, todas desta comarca, Certidão Estadual de Distribuições Cíveis, Justiça do Trabalho, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEVZ8-E28G9-889PS-BYPAX>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

453373

FICHA

2

VERSO

Justiça Federal, 1º e 4º Tabelionatos de Protestos, todas de São Paulo - SP, constam distribuições contra 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. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 3 - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09 E QUE 30% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS COM VALOR ACIMA DO TETO DO PROGRAMA, DE ACORDO COM O DECRETO Nº 33.642/11, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) A RENDA FAMILIAR MÁXIMA NÃO PODERÁ EXCEDER 10 SALÁRIOS MÍNIMOS; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 4

AFETAÇÃO: Consta averbada em 16/09/19, com o nº 7, na matrícula 446709, conforme requerimento de 22/07/19 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, 27 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

Glória Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 5

ANOTAÇÃO: Consta averbada em 08/10/19, com o nº 8 na matrícula 446709, através do requerimento de 27/09/2019, instruído pela Licença Ambiental Municipal nº 000312/2019 de 27/08/2019 da Secretaria Municipal de Conservação e Meio Ambiente - SCMA, conforme processo nº 14/200.083/2015, a **ANOTAÇÃO** para fazer constar que existe Segue na ficha 3



Valide aqui
este documento

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

2277939/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

453373

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

restrição do uso da água subterrânea para quaisquer fins de uso. Na ocasião da baixa de condicionantes da presente licença para fins de Habite-se, incluir os seguintes itens: **a) Realizar a classificação da área de acordo com Resolução CONAMA nº 420/09, e b) incluir na certidão do Habite-se a ser emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo Infraestrutura e Habitação - SMIH o seguinte texto: a) Ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea provenientes deste lote e seu entorno, para quaisquer fins**. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.--

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 6

HIPOTECA: Foi hoje registrado com o nº 9 na matrícula 446709, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada CCISA 05 INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$53.251.010,71, neste valor incluindo outros imóveis; regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2019.-----

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 7

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 15/05/2020, prenotado em 24/08/20 com o nº 1929523 à fl.235 do livro 1-LD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2020.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

EDMT77886 UGA

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEVZ8-E28G9-889PS-BYPAX>

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

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

2277939/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

453373

FICHA

3

VERSO

R - 8

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CCISA05 INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada em favor de KARINE KELLY NUNES DE OLIVEIRA BRAZ, brasileira, identidade DETRAN/RJ 278025408, CPF 149.892.017-95, administradora, solteira, residente nesta cidade, pelo preço de R\$298.000,00, sendo R\$6.392,50 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2319972 em 12/06/2020. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$298.000,00. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2020.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

EDMT77887 OLF

R - 9

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por KARINE KELLY NUNES DE OLIVEIRA BRAZ, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$210.355,71, 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 do credor, é atribuído o valor de R\$298.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$210.355,71. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2020.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

EDMT77888 AFS

AV - 10

CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.: Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 446709, instruído pela certidão nº 07/0017/2022
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEVZ8-E28G9-889PS-BYPAX>

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, 12-6º ANDAR

2277939/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

453373

FICHA

4

CNM:089425.2.0453373-98
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

de 19/01/22 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 02/12/21. Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 06/12/21, prenotado em 10/12/21 com o nº 2023372 à fl. 9 do livro 1-LQ, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2022.-----

O Oficial

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

EDZZ73510 GLK

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 01/11/23, prenotado em 07/11/23 com o nº 2158972 à fl.84v do livro 1-MI, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 01/12/23, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante KARINE KELLY NUNES DE OLIVEIRA BRAZ, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 05/01/24, 08/01/24 e 09/01/24, 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 04/01/24 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEVZ8-E28G9-889PS-BYPAX>

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, 12-6º ANDAR

2277939/0127

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0453373-98

MATRÍCULA

453373

FICHA

4

VERSO

financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.015,02. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2024.-----

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

EEQX78625 KQX

AV - 13

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 27/03/2025, prenotado em 28/03/2025 com o nº 2254499 à fl. 220 do livro 1-MU, atualizado pelo requerimento datado de 14/4/2025, instruído por Certidão Positiva do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante KARINE KELLY NUNES DE OLIVEIRA BRAZ, anteriormente qualificada, realizada em 20/05/2025, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$18.899,85. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2025.-----

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

EEYC25185 KWF

AV - 14

CANCELAMENTO: Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº 13, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 12 de INTIMAÇÃO. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$17.417,06. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2025.-----

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

EEYC25190 CWF

Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEVZ8-E28G9-889PS-BYPAX>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYU46511 ZQL

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

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

2277939/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

453373

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

AV - 15 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 28/07/2025, prenotado em 29/07/2025 com o nº2277939 a fl.162v do livro 1-MZ, 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 a fiduciante KARINE KELLY NUNES DE OLIVEIRA BRAZ, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº13, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2844044 em 14/07/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$313.798,18. Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2025.-----

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

EEYU45230 XTO

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 15 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$210.353,71. Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2025.-----

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

EEYU45231 VOF

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, 07 de agosto de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEVZ8-E28G9-889PS-BYPAX>



Valide aqui
este documento

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

2277939/0127

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEVZ8-E28G9-889PS-BYPAX>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

