



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0580
2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442730

FICHA

1

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

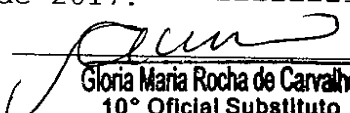
21 de dezembro de 2017.

IMÓVEL



Apartamento 411 do Bloco 4 do Prédio em construção situado na Estrada dos Teixeiras nº 80, na Freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,002207 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade 70,61m de frente para a Estrada dos Teixeiras em dois segmentos de: 41,44m em curva subordinada a um raio externo de 100,00m, mais 29,17m; 94,00m de fundo; 196,96m direita; 214,80m a esquerda, onde é atingido pela Faixa Non Aedificandi do Rio Pequeno, com 10,00m de largura, em seis segmentos de: 31,85m, mais 21,58m, mais 18,19m, mais 78,62m, mais 23,88m, mais 40,68m, confrontando a direita com terras de propriedade da Baronesa da Taquara ou sucessores; a esquerda com o lote 1 do PAL 49026 de propriedade de CCISA31 Incorporadora Ltda e aos fundos com o terreno de Octavio Gomes ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0841256-1(MP), **CL** 03695-4. **PROPRIETÁRIO:** CCISA31 INCORPORADORA LTDA, CNPJ 22.863.282/0001-93, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por compra a Vittorio Cavaliere, através da escritura de 04/04/17 do 15º Ofício, livro 3719, fl. 191, registrada em 16/05/17 com o nº 11 na matrícula 17892. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.-----

O Oficial


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

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 03/08/17 com o nº 2 na matrícula 438995, que a proprietária assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar: a Estrada dos Teixeiras, em toda a sua largura na extensão de 150,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até a Estrada do Rio Grande, conforme PAA 3448 de acordo com despacho de 30/03/17 da UIH/CGLF/GPS, às fl.53. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>



Valide aqui
este documento

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

2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442730

FICHA

1

VERSO

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 de "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. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.-----

O Oficial


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

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 03/08/17 com o nº 3 na matrícula 438995, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 04/04/17, 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 60% das unidades, ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado a construção do referido empreendimento; e que o empreendimento terá 246 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo numeradas de 01 a 246, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das certidões de Tributos Federais, Justiça Federal, Justiça do Trabalho, 1º ao 4º e 7º distribuidores desta comarca, e do Tribunal de Justiça da comarca do Estado de São Paulo-SP, constam distribuições em face da sócia CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, CNPJ 08.797.760/0001-83, e que das certidões de Tributos Federais, Justiça do Trabalho, 1º ao 4º e 7º distribuidores desta comarca, e do Tribunal de Justiça da comarca do Estado de São Paulo-SP, constam distribuições em face da sócia CYRELA BRAZIL REALTY S/A
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>

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

2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442730

FICHA

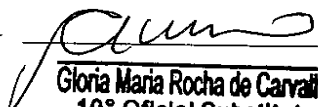
2

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

Continuação da ficha 1

EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18, 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 PARTE DO EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) A RENDA FAMILIAR DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE AO PÚBLICO COMPRADOR COM RENDA ENTRE 06 e 10 SALÁRIOS MÍNIMOS, SE COMPROMETENDO A INCORPORADORA, A NÃO ALIENAR QUALQUER DAS UNIDADES, A COMPRADOR COM RENDA FAMILIAR SUPERIOR; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$225.000,00. 3) AS SEGUINTE UNIDADES: APTºS 201 A 212 DOS BLOCOS 1, 2, 4, 5 e 6, APTºS 202, 203, 206, 207, 210 e 211 DO BLOCO 3; e OS APTºS 101/112 A 501/512 DO BLOCO 7, QUE CORRESPONDEM A 30% DO EMPREENDIMENTO PODERÃO SER COMERCIALIZADOS FORA DO PROGRAMA. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.-----

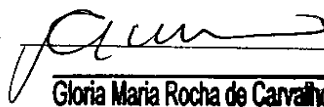
O Oficial


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

AV - 3

AFETAÇÃO: Consta averbada em 14/09/17, com o nº 4, na matrícula 438995, conforme requerimento de 28/08/17 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, 21 de dezembro de 2017.-----

O Oficial


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

AV - 4

HIPOTECA: Foi hoje registrado com o nº 6 na matrícula 438995, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por CCISA31 INCORPORADORA LTDA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>

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

2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442730

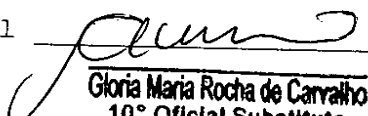
FICHA

2

VERSO

CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$46.575.478,61, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 21 de dezembro de 2017.-----

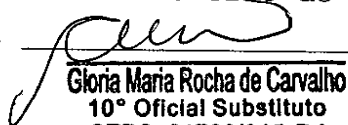
O Oficial


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

AV - 5

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 04/09/17, prenotado em 30/01/18 com o nº 1788309 à fl.248 do livro 1-JJ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2018.-----

O Oficial


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

ECJZ59971 UFG

R - 6

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CCISA 31 INCORPORADORA LTDA, (anteriormente qualificada), em favor de MARCELO LUIS ANDRADE, brasileiro, solteiro, motorista, identidade DETRAN/RJ 09639623-9, CPF 025.605.157-76, residente nesta cidade, pelo preço de R\$185.000,00, sendo R\$148.000,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço** e sendo R\$1.809,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, na forma de desconto**. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2163209, com base na Lei nº 5.065/09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$249.925,50. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2018.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>

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

2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442730

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

O Oficial

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

ECJZ59974 DJA

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por MARCELO LUIS ANDRADE, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$148.000,00, 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 consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$185.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$148.000,00. Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2018.

O Oficial

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

ECJZ59977 PZJ

AV - 8

SERVIDÃO: Foi hoje registrada com o nº 7 na matrícula 438995, a **SERVIDÃO USO perpétua e gratuita** sobre faixa do terreno do presente em favor do imóvel objeto da matrícula 214800, destinada a passagem de drenagem, com as seguintes características e confrontações: A presente descrição inicia-se no **PONTO S1** - distante 98,85m do vértice 1 do terreno onde confronta com o número 145 da Estrada dos Teixeiras, deste ponto segue distância de 1,19m até encontrar o **PONTO S2** - deste ponto segue a distância de 15,64m até encontrar o **PONTO S3** - deste ponto deflete ligeiramente a esquerda com distância de 15,23m até encontrar o **PONTO S4** - deste ponto deflete a esquerda com distância de 58,54m até encontrar o **PONTO S5** - deste ponto deflete a direita com distância de 49,08m até encontrar o **PONTO S6** - deste ponto deflete a direita
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>

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

2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442730

FICHA

3

VERSO

com distância de 8,65m até encontrar com o ponto **PONTO S7** - deste ponto deflete a direita com distância de 8,82m até encontrar com o **PONTO S8** - deste ponto deflete a esquerda com a distância de 5,00m até encontrar com o **PONTO S9** - deste ponto deflete a esquerda com a distância de 8,45m até encontrar com o **PONTO S10** - deste ponto deflete a direita com distância de 12,08m até encontrar com o **PONTO S11** - distante 10,04m do vértice 3, deste ponto segue pelo alinhamento do terreno confrontado com o Rio Pequeno com a distância de 3,80m até encontrar com o **PONTO S12** - distante 10,04m do vértice 4, deste ponto deflete a esquerda com distância de 14,64m até encontrar com o **PONTO S13** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 8,94m até encontrar com o **PONTO S14** - deste ponto deflete a esquerda com distância de 52,73m até encontrar com o **PONTO S15** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 8,61m até encontrar com o **PONTO S16** - deste ponto deflete ligeiramente a esquerda com distância de 17,00m até encontrar com o **PONTO S17** - deste ponto segue com distância de 1,63m até encontrar com o **PONTO S18** - distante 18,98m do vértice 2, deste ponto deflete a esquerda com distância de 3,60m onde confronta com o número 145 da Estrada dos Teixeiras até encontrar com o **PONTO S19** - deste ponto segue com distância de 1,57m até encontrar com o **PONTO S20** - deste ponto deflete a esquerda com distância de 15,83m até encontrar com o **PONTO S21** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 7,20m até encontrar com o **PONTO S22** - deste ponto deflete a direita com distância de 58,46m até encontrar com o **PONTO S23** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 12,24m até encontrar com o **PONTO S24** - deste ponto deflete ligeiramente a direita com distância de 13,61m até encontrar com o **PONTO S25** - deste ponto segue com distância de 1,56m até encontrar com o **PONTO S26** - deste ponto deflete a esquerda

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>



Valide aqui
este documento

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

2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442730

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

confrontando com o número 145 da Estrada dos Teixeiras com distância de 3,68m até encontrar com o **PONTO S1**. A outorgante serviente, por si e/ou por seus sucessores não fará e não permitirá que se construa, faça acessões na faixa de servidão que possam prejudicar a sua finalidade ou impossibilitar as reparações necessárias ou embaraçar, por qualquer modo, o exercício legítimo dos direitos reais ora instituídos, sem prévia autorização da outorgada, e observadas as instruções escritas que por estes lhe sejam oferecidas. **O perímetro acima descrito encerra uma área total de 741,39m²**, pelo valor de R\$1,00. Cujas plantas fazem parte integrante desta escritura. Rio de Janeiro, 25 de maio de 2018.-----

O Oficial

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

AV - 9

RETIFICAÇÃO: Foi hoje averbada com o nº 10 na matrícula 438995 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'D', 'E', 'G', 'H', 'J' e 'P', quanto a área total construída do empreendimento que passa ser de 23.500,00m², e modificação na vinculação das vagas de garagem. Permanecendo o imóvel desta matrícula sem modificações. Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2020.-----

O Oficial

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

AV - 10

CONSTRUÇÃO P.M.C.M.V.: Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 438995, instruído pela certidão nº 80/0006/2020 de 20/02/2020 da Secretaria Municipal de Urbanismo, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 20/02/2020. Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2020:-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>

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

2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442730

FICHA

4

VERSO

CNM:089425.2.0442730-17

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-R.1

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 28/11/2024, prenotado em 29/11/2024 com o nº2232757 à fl.38 do livro 1-MS, 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** do fiduciante MARCELO LUIS ANDRADE, anteriormente qualificado, realizada em 20/12/2024, 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 nº07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.893,66. Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2025.-----

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

EEWC47043 LRN

AV - 12 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 24/04/2025, prenotado em 25/04/2025 com o nº2259124 a fl.86v do livro 1-MV, 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 MARCELO LUIS ANDRADE, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2809546 em 11/04/2025.

Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXQ55673 QWY

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

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

2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

442730

FICHA

5

CNM:089425.2.0442730-17

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

Continuação da ficha 4

Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos:
R\$193.303,47. Rio de Janeiro, 08 de maio de 2025.-----

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

~~EEXQ53849 GYA~~

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$148.000,00. Rio de Janeiro, 08 de maio de 2025.-----

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

~~EEXQ53851 DZT~~

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, 08 de maio de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>



Valide aqui
este documento

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

2259124/0161

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHZHN-CNB9C-3U8U9-Q4KW7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

