



Valide aqui
este documento



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

128792



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 128.792	DATA 08/12/2020	C.L. INSCRIÇÃO
------------------------------	------------------------	---------------------------

IMÓVEL – Fração ideal de **0,002075** do respectivo terreno designado por LOTE UM, do PAL 37.343, onde figuram os galpões 456, antigo 57 e 402, a serem demolidos, que corresponderá ao **Apartamento 502 Bloco 08**, do edifício em construção situado na **RUA ENGENHEIRO ARTHUR MOURA Nº 456**, medindo o terreno na totalidade 154m36 de frente, em três segmentos de 5m68, fazendo testada para a Rua Engenheiro Arthur Moura, mais 65m63, em curva subordinada a um raio interno de 121m00, concordando com o alinhamento da Avenida Novo Rio, por onde mede 83m05; 83m60 de fundo em dois segmentos de 21m60, mais 62m00; 139m66 à direita; 159m58 à esquerda.

PROPRIETÁRIA – **CCISA51 INCORPORADORA LTDA**, com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 30.053.908/0001-24.

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido de Gerdau Aços Longos, conforme escritura do 11º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, Livro nº 5659, Fls. 237/244, de 10/03/2020, registrado Livro nº 2, FICHA 01, Matrícula nº 79.094, no ato R. 10, em 27/04/2020. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

AV.1 – 08/12/2020 – 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. 79.094, em 23/06/2020. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

AV. 2 – 08/12/2020 – TERMO DE AFETAÇÃO.
Certifico, que a unidade residencial objeto desta matrícula integrante da Incorporação Imobiliária acima mencionada, foi submetida ao regime de afetação, observando a regra constante dos Art's 31-A e 31-B da Lei 4591, bem como o disposto na Lei 10.931/04, conforme Termo de Afetação averbado no Livro 2, Ficha 05vº, Matrícula nº. 79.094, no ato AV. 15, em 23/06/2020. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

AV. 3 – 08/12/2020 – ENQUADRAMENTO.
Certifico, que o empreendimento do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, é exclusivamente residencial e está enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, conforme ato AV.16, da matrícula nº. 76.094, averbado em 23/06/2020. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

AV. 4 – 08/12/2020 – TERMO DE COMPROMISSO.
Certifico, nos termos dos documentos mencionados no Memorial de Incorporação Imobiliária registrado no ato R.13, da Matrícula nº. 79.094, a proprietária **CCISA51 INCORPORADORA LTDA**, vem declarar que se **responsabiliza pelas demolições dos galpões 456 e 402** da Rua Engenheiro Arthur Moura, declarados no "caput" desta matrícula, antes da concessão do habite-se, conforme ato AV. 14, averbado na Matrícula nº. 79.094, em 23/06/2020. O Oficial *Izabel Cristina Bastos Cardoso* Oficial Substituta Mat. 94/2894

AV. 5 – 08/12/2020 – HIPOTECA.
Certifico, que, nos termos do contrato da Caixa Econômica Federal – CEF, nº. 1.7877.0062264-6 de 30/06/2020, **CCISA51 INCORPORADORA LTDA**, acima qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em primeira e única hipoteca, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, para garantia do pagamento da dívida de R\$43.204.860,00, com prazo total de 36 meses, pagáveis na forma do título, e demais cláusulas e condições constantes do mesmo, sendo o valor da totalidade das unidades autônomas a serem construídas no terreno do empreendimento, objeto da garantia de R\$93.810.000,00, com prazo de carência de até 12 meses; figurando como fiadora **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, CNPJ nº 08.797.760/0001-83; e **CURY PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, CNPJ nº 33.242.634/0001-00, ambas com sede em São Paulo/SP; e como interveniente construtora **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A**, já qualificada. O Oficial *Izabel 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/KEUVZ-68RPN-PU9WB-5Z982>

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

Todos os Registros de Imóveis
em Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KEUVZ-68RPN-PU9WB-5Z982>

MATRÍCULA Nº 128.792

FICHA 01 VERSO

AV. 6 – 22/12/2020 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 457.082).

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 22/07/2020. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDPG85560 AEA.** O Oficial

R. 7 – 22/12/2020 – COMPRA E VENDA – (Prot. 457.082).

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 22/07/2020, **CAISA51 INCORPORADORA LTDA**, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **EDUARDO MAGALHÃES PEREIRA**, brasileiro, solteiro, porteiro, CPF nº 146.281.817-05, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$195.000,00, sendo R\$142.488,00 através do financiamento da credora, R\$35.345,26 com recursos próprios, R\$11.746,74 por recursos da conta vinculada ao FGTS e R\$5.420,00 por desconto complemento concedido pelo FGTS; tendo o imposto de transmissão sido declarado isento com base legal na Lei nº 5.065/2009, conforme guia nº 2.346.847, emitida em 08/10/2020. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDPG85561 FBD.** O Oficial.

R. 8 – 22/12/2020 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 457.082).

Pelo instrumento particular da Caixa Econômica Federal/CEF de 22/07/2020, **EDUARDO MAGALHÃES PEREIRA**, acima qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$142.488,00, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que deverá ser pago em 360 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$837,51, vencendo a 1ª em 21/08/2020, sendo a taxa nominal de juros de 5,5000% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 5,6407% ao ano, constando ainda, o prazo de carência de 30 dias para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para efeito de leilão (artº 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$195.000,00. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDPG85562 FBB.** O Oficial.

AV. 9 – 04/10/2022 – DEMOLIÇÃO – (Prot. 478.156).

Certifico, nos termos do requerimento de 14/02/2022, instruído pela certidão nº 23/0221/2022, 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 – Méier, datada de 13/06/2022, que foi concedida licença para demolição de prédio não residencial (Industrial), com 14.007,00m², situado na Avenida Novo Rio, nº 456 – Galpão, tendo a aceitação das obras sido concedida em 06/06/2022. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEFR 03822 DFB.** O Oficial.

AV. 10 – 04/10/2022 – HABITE-SE – (Prot. 478.157).

Certifico que, nos termos do requerimento de 22/06/2022, instruído pela certidão 23/0230/2022, de 22/06/2022, 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 24.163,70m², de área total construída, coube ao prédio o Nº **456 – Bloco 01, Apartamentos** 101/104, 201/204, 301/304, 401/404, 501/504, **Bloco 02 – Aptos** 101/112, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512, **Bloco 03 – Aptos** 101/104, 201/204, 301/304, 401/404, 501/504, **Bloco 04 – Aptos** 101/112, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512, **Bloco 05 – Aptos** 101/104, 201/204, 301/304, 401/404, 501/504, **Bloco 06 – Aptos** 101/112, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512, **Bloco 07 – Aptos** 101/112, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512, **Bloco 08 – Aptos** 101/112, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512, **Bloco 09 – Aptos** 101/112, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512 e **Bloco 10 – Aptos** 101/112, 201/212, 301/312, 401/412, 501/512, pela **RUA ENGENHEIRO ARTHUR MOURA**, tendo o “HABITE-SE”, sido concedido em 22/06/2022. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEFR 04418 EEB.** O Oficial.



Valide aqui
este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº:	CNM:	FICHA Nº:
128.792	093617.2.0128792-96	02

AV - 11 - M - 128792 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 508678, aos 21/11/2024. Pelos requerimentos de 18/11/2024 e 23/12/2024, 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 **EDUARDO MAGALHÃES PEREIRA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 10/03/2025, 11/03/2025 e 12/03/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 16/04/2025, por Kataryna Braga (23473). Selo de fiscalização eletrônico nº EEXD 56823 UZM. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 12 - M - 128792 - DEMOLIÇÃO: Prenotação nº 514761, aos 28/05/2025. Pelo requerimento de 16/05/2025, capeando certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação - Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico - Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização - Coordenação Geral de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3 - Méier nº 23/0382/2022, datada de 12/12/2022, de acordo com o processo nº 02/34/000628/2017, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio, sob o nº 402 (industrial), tendo sido a aceitação concedida em 06/06/2022. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 23/06/2025, por Joao Ribeiro (22419). Selo de fiscalização eletrônico nº EEYK 04483 OV. Assinado digitalmente por Diego Luiz Carvalho de Oliveira, Escrevente Substituto, 22081

AV - 13 - M - 128792 - INSCRIÇÃO: Prenotação nº 517017, aos 22/07/2025. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive IPTU exercício de 2025, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.454.590-5. Averbação concluída aos 20/08/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEYX 26203 JMD. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 14 - M - 128792 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 517017, aos 22/07/2025. Pelo requerimento de 21/07/2025, 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\$ 204.263,57**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 204.263,57**, guia nº 2.829.771. Averbação concluída aos 20/08/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEYX 26204 PIM. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

AV - 15 - M - 128792 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 517017, aos 22/07/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-8, face à autorização dada pela credora, no requerimento objeto do ato AV-14. Averbação concluída aos 20/08/2025, por Caroline Borges (15433). Selo de fiscalização eletrônico nº EEYX 26205 PBI. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KEUVZ-68RPN-PU9WB-5Z982>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil tem um selo legal

ri digital



Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 128792, 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 20/08/2025.

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundrat.....: **R\$ 2,17**
FETJ: **R\$ 21,72**
Fundperj.....: **R\$ 5,43**
Funperj.....: **R\$ 5,43**
Funarpen.....: **R\$ 6,51**
ISS.....: **R\$ 5,83**
Selo Fisc.: **R\$ 2,87**
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYX 26206 HSV



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 da importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KEUVZ-68RPN-PU9WB-5Z982>

onr

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

Assinado eletronicamente
em 20/08/2025 às 14:00h

on digital