



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
35810

Ficha  
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0035810-49

**IMÓVEL:** Apartamento 102, do Bloco 06, do empreendimento "Residencial Completo Parque Brito", a ser construído sob o nº91, da Rua Projetada 1 do PAA 12.357, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 43,70m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 53,26m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,001971 do terreno designado por lote 02, da quadra 01, do PAL 49.276, com área de 17.931,15m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 134 vagas de garagem, sendo 15 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, vinculadas às unidades autônomas indicadas no memorial de incorporação. -x-x

**PROPRIETÁRIA:** CCISA 20 INCORPORADORA LTDA, com sede na Rua Buenos Aires, nº48, 5º andar, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.768.771/0001-09. -x-x

**REGISTRO ANTERIOR:** Adquirido o terreno, em maior porção, por compra feita a Biplan Brito Imóveis Planejamento e Construção Ltda, conforme escritura de 20/02/2019, do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Livro 1268, fls.119/120, aditada pela escritura de 07/03/2019, das mesmas notas, Livro 1271, fls.128, registrada neste ofício sob o R-1 da matrícula 28.787, em 28/03/2019, o desmembramento averbado sob o AV-7 da citada matrícula, em 04/06/2019, e o memorial de incorporação registrado nesta serventia no R-2 da matrícula 31.003, em 04/06/2019, retificado no AV-8 da citada matrícula em 07/11/2019. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº0.447.760-0 (MP), CL nº11.480-1, Matrícula aberta aos 19/11/2019, por FS.

**AV - 1 - M - 35810 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** De conformidade com o disposto no artigo 662, c/c §2º do artigo 661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Em 19/11/2019, por FS.

**AV - 2 - M - 35810 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-9 da matrícula 28.787, e AV-1 da matrícula 31.003 em 04/06/2019, que pelo requerimento de 06/05/2019, capeando Termo de Urbanização nº003/2019, datado de 03/05/2019, lavrado às fls.089/089v, do Livro 05 de folhas soltas, passado por certidão nº085.530, verifica-se que de acordo com o processo nº02/270.042/2018, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e BIPLAN BRITO IMÓVEIS PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária, se obriga a urbanizar os seguintes logradouros da seguinte forma: 1ª ETAPA: Rua Projetada 01, em toda a sua largura, na extensão de 199,00m, correspondente à distância do entroncamento da Rua Jorge Sampaio com a Avenida Alhambra até a Rua Projetada 03, exclusive; 2ª ETAPA: Rua Projetada 01, em toda a sua largura, na extensão de 153,00m correspondente à distância da Rua Projetada 03, inclusive até a Rua Projetada 05; 3ª ETAPA: Rua Projetada 03, em toda a sua largura, na extensão de 228,00m, com início na Rua Projetada 01, Rua Projetada 04, em toda a sua largura, na extensão de 170,00m correspondente à distância da Rua Projetada 03 até a Rua Projetada 05; 4ª ETAPA: Rua Projetada 05, em toda a sua largura, na extensão de 321,00m correspondente à distância da Rua Projetada 01 até a Rua Conceição de Alagoas, Rua Projetada 01, em toda a sua largura, na extensão de 147,00m, correspondente à distância da Rua Projetada 05, inclusive, até o final do lote, conforme PAA 12.357 e 12.630, de acordo com o despacho de 21/02/2019, da IH/SUBH/CGIT/CLPS/GLU, às fls. 22. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determine o RPT 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. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA importará na não concessão do habite-se para o empreendimento a ser construído no lote 02, da quadra 01 do PAL 49.276, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do trecho do logradouro descrito na 1ª ETAPA, ficando condicionado como

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNEY2-7JCXB-55CJ3-FX4WG>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
35810

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0035810-49

restrição do licenciamento de obras do lote 01 da quadra 02, do PAL 49.276 a realização de obras de urbanização e aceitação do trecho do logradouro descrito na 2ª ETAPA, do lote 01 da quadra 03 do PAL 49.276, dos logradouros descritos na 3ª ETAPA; e do lote 01 da quadra 04 do PAL 49.276, dos logradouros descritos na 4ª ETAPA. Em 19/11/2019, por FS.

**AV - 3 - M - 35810 - AFETAÇÃO:** Consta averbado nesta serventia, no AV-4 da matrícula 31.003, em 04/06/2019, que pelo Instrumento Particular de 29/03/2019, a proprietária submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 19/11/2019, por FS.

**AV - 4 - M - 35810 - HIPOTECA:** Consta registrado nesta serventia, no R-6 da matrícula 31.003, em 04/10/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 30/07/2019, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **RS24.184.092,11**, para construção do empreendimento "Residencial Completo Parque Brito" - Módulo I. O desembolso do financiamento será efetuado pela credora em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora. Sendo ainda o referido desembolso condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor. A referida dívida tem prazo de amortização de 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico - Financeiro e de Desembolso do empreendimento, as parcelas serão calculada pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$37.630.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 19/11/2019, por FS.

**R - 5 - M - 35810 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº44956, aos 10/01/2020. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 04/10/2019, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **RS144.000,00**, a **LUAN DA SILVA NEVES**, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, portador da CNH nº 07074000960, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 119.387.647-81, residente e domiciliado na Rua Nova Itaipé, nº120, Senador Camará, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$20.590,24 recursos próprios; R\$23.489,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$7.130,61 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$92.790,15 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2291576 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 28/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 46849 GZQ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNEY2-7JXJB-55CJ3-FX4WG>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
35810

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0035810-49

**AV - 6 - M - 35810 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº **44956**, aos **10/01/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 04/10/2019, objeto do R-5, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 28/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 46850 YHD.

**AV - 7 - M - 35810 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº **44956**, aos **10/01/2020**. Em virtude do instrumento particular de 04/10/2019, objeto do R-5, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 28/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 46851 EXK.

**R - 8 - M - 35810 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **44956**, aos **10/01/2020**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$92.790,15**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$490,72, com vencimento para 01/11/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 28/01/2020, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 46852 FID.

**AV - 9 - M - 35810 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **62692**, aos **18/10/2021**. Pelo requerimento de 15/10/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0425/2021, datada de 30/09/2021, de acordo com o processo nº 02/270062/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 30/09/2021. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGI nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 17/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 06289 QDG. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 10 - M - 35810 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-11 da matrícula 31003, em 17/11/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 17/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 11 - M - 35810 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **63141**, aos **01/11/2021**. Foi registrada em 17/11/2021, no Registro Auxiliar sob o nº 438, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 17/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 07645 TIO.

**AV - 12 - M - 35810 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **90172**, aos **06/12/2023**. Pelo requerimento de 01/12/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **LUAN DA SILVA NEVES**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 16/01/2024, 17/01/2024 e 18/01/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 16/02/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVB 64440 YIL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNEY2-7JAXB-55CJ3-FX4WG>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
35810

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0035810-49

**AV - 13 - M - 35810 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº98207, aos 06/06/2024. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.440.976-3, e CL (Código de Logradouro) nº50.081-9. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 74699 BRA.

**AV - 14 - M - 35810 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº98207, aos 06/06/2024. Face a concessão do habite-se para o empreendimento, e a extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 74700 KOP.

**AV - 15 - M - 35810 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº98207, aos 06/06/2024. Pelo requerimento de 28/05/2024, 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**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **RS149.265,28**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS149.265,28**, guia nº2693572. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 74701 PIQ.

**AV - 16 - M - 35810 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº98207, aos 06/06/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 21/06/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 74702 KTZ.

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, 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. Rio de Janeiro, **21/06/2024**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **R\$ 1,96**  
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDUY 74703 AJM**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XNEY2-7JAXB-55CJ3-FX4WG>