



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
9164

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0009164-59

IMÓVEL: Apartamento 504, do Bloco 03, empreendimento denominado "Residencial Completo Campo Grande", a ser construído sob o nº1.033 pela Estrada do Tingui, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito a uma (1) vaga de estacionamento descoberta e não vinculada de uso do condomínio, área privativa de 43,38m², e somada à comum, área total de 62,46m², que corresponde à fração ideal de 0,0018810 do terreno designado por lote 1, do PAL 47.745, com área de 24.420,43m². -x-x

PROPRIETÁRIA: CCISA09 INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.055.068/0001-82.-x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a Saira Ouro Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 13/11/2013, do 4º Ofício de Justiça de Niterói/RJ, Lº1107, fls.059/060, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob R-13 da matrícula 208.068, em 02/05/2014, e o memorial de incorporação registrado sob o R-15 da citada matrícula, em 30/09/2010, com abertura da matrícula 239.123, do 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 10/08/2016, por FL.

AV - 1 - M - 9164 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 239.123, em 30/09/2014, que de conformidade com o disposto no Art. 662, c/c §2º do Art. 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 10/08/2016, por FL.

AV - 2 - M - 9164 - FEITOS AJUIZADOS: Consta Averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-16 da matrícula 208.068 e sob o AV-2 da matrícula 239.123, em 30/09/2014, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4591/64, para o registro do Memorial de Incorporação do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica consignado que constam distribuições de feitos ajuizados contra a Incorporadora no 3º Ofício de Registro de Distribuição não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 10/08/2016, por FL.

AV - 3 - M - 9164 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-17, da matrícula 208.068, e sob o AV-3 da matrícula 239.123, em 30/09/2014, que pelo requerimento de 23/05/2014, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 26/03/2014, o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo a venda das unidades destinada ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor de venda média das unidades estipulado em R\$148.623,25. Em 10/08/2016, por FL.

AV - 4 - M - 9164 - AFETAÇÃO: Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-18 da matrícula 208.068 e sob o AV-4 da matrícula 239.123, em 30/09/2014, que pelo requerimento de 21/02/2013 e conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64, alterada em parte pela Lei 10.931/2004, a proprietária submeteu a incorporação do empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da proprietária e da incorporadora Ccisa09 Incorporadora Ltda. Compromete-se a proprietária e a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZD2LR-XYAAV-KPDUR-6GAJU>

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

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
9164

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0009164-59

o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Em 10/08/2016, por FL.

AV - 5 - M - 9164 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-6 da matrícula 239.123, em 11/12/2014, que pelo instrumento particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário de 28/02/2014, Ccisa09 Incorporadora Ltda, já qualificada, deu em hipoteca o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília/DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de **R\$43.589.788,21** (incluído neste valor outros imóveis), a contar do primeiro dia do mês, subsequente à data prevista no cronograma físico, financeiro e de desembolso do empreendimento, para término de obra, juros, forma de pagamento e demais condições do título. Em 10/08/2016, por FL.

R - 6 - M - 9164 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº9590, aos **13/07/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 22/02/2016, 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 **R\$167.000,00**, a **THAIS BRUM MELO**, brasileira, solteira, agente administrativa, inscrita no RG sob o nº 213276686, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 140.153.987-42, residente e domiciliada na Rua Benjamin Constant, nº 442, bloco 08, apto. 05, Largo do Barradas, Niteroi, RJ, e **FILIPE LEONARD MARQUES MELO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, inscrito no RG sob o nº 256317306, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 136.133.267-01, residente e domiciliado na Avenida Vicente de Carvalho, nº 500, Vaz Lobo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$167.000,00 recursos próprios; R\$8.568,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$2.710,56 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$133.600,00 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: **R\$167.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2034127 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 10/08/2016, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBRF 47158 IPS.

AV - 7 - M - 9164 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº9590, aos **13/07/2016**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 22/02/2016, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 10/08/2016, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBRF 47159 EGO.

AV - 8 - M - 9164 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº9590, aos **13/07/2016**. Em virtude do instrumento particular de 22/02/2016, objeto do R-6, 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 10/08/2016, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEBRF 47160 SHX.

R - 9 - M - 9164 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº9590, aos **13/07/2016**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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 o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$133.600,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP-Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6409% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$784,11, com vencimento para 22/03/2016. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZD2LR-XYAAV-KPDUR-6GAJU>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
9164

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0009164-59

leilão extrajudicial: R\$167.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 10/08/2016, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EBRF 47161 KMV.

AV - 10 - M - 9164 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **17193**, aos **25/05/2017**. De acordo com a Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0133/2017, de 27/04/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 27/04/2017. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 21/07/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 30286 DRM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 9164 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-19 da matrícula 16051, em 31/10/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,0018810; área privativa de 43,38m²** e, somada à comum, **área total de 62,46m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 31/10/2017, por HSL.

AV - 12 - M - 9164 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **18515**, aos **07/07/2017**. Foi registrada em 31/10/2017, no Registro Auxiliar sob o nº138, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 31/10/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 64952 PBF.

AV - 13 - M - 9164 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **37663**, aos **23/05/2019**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 07/06/2019 e 08/06/2019, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva com ciente" foram intimados, respectivamente, os devedores **THAIS BRUM MELO** e **FILIFE LEONARD MARQUES MELO DE OLIVEIRA**, já qualificados, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 26/06/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 28317 XPQ.

AV - 14 - M - 9164 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **127897**, aos **26/02/2026**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-13, desta matrícula, por decurso de prazo. Averbação concluída aos 25/05/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27387 QNA.

AV - 15 - M - 9164 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **127897**, aos **26/02/2026**. Pelo requerimento de 25/02/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **THAIS BRUM MELO**, e **FILIFE LEONARD MARQUES MELO DE OLIVEIRA**, ambos já qualificados, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 16/04/2026, 17/04/2026 e 20/04/2026, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 25/05/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 27388 TKG.

AV - 16 - M - 9164 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**136382**, aos **20/07/2026**. 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 nº3.377.303-7 e CL (Código de Logradouro) nº04.087-3. Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZD2LR-XYAAV-KPDUR-6GAJU>

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

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
9164

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0009164-59

concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61009 MFS.

AV - 17 - M - 9164 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**136382**, aos **20/07/2026**. Fica cancelado o AV-2 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art.55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61010 SNM.

AV - 18 - M - 9164 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**136382**, aos **20/07/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61011 MRF.

AV - 19 - M - 9164 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**136382**, aos **20/07/2026**. Pelo requerimento de 15/07/2026, 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 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$182.906,81**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$182.906,81**, certificado declaratório de isenção nº2974302 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61012 ATX.

AV - 20 - M - 9164 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **136382**, aos **20/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-19. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61013 XGX.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZD2LR-XYAAV-KPDUR-6GAJU>

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

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

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, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 30/07/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat.....: R\$ 2,48 Lei 3217.....: R\$ 24,81 Fundperj.....: R\$ 10,54 Funperj.....: R\$ 10,54 Funarpen.....: R\$ 7,44 FUNPGALERJ.....: R\$ 1,24 FUNPGT.....: R\$ 1,24 FUNDAC.....: R\$ 1,24 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66 Total.....: R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFDX 61014 EVJ  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZD2LR-XYAAV-KPDUR-6GAJU>