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 35664	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0035664-02

IMÓVEL: Apartamento 508, do Bloco 02, 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 43,98m²** e, somada à comum, **área total de 53,60m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,001983** do terreno designado por lote 02, da quadra 01, do PAL 49.276, com área de 17.931,15m². 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 incorporção 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 - 35664 - 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 - 35664 - 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/N3JGP-NC8V9-KEFN5-GUCQ6

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3JGP-NC8V9-KEFN5-GUCQ6

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 - 35664 - 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 - 35664 - HIPOTECA: Consta registrado nesta serventia, no R-7 da matrícula 31.003, em 17/10/2019, que pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 02/09/2019, 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 **R$21.289.675,76,** para construção do empreendimento "Residencial Completo Parque Brito" - Módulo II. 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 condionado 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$40.735.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 19/11/2019, por FS.

R - 5 - M - 35664 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**46826**, aos **20/04/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 14/02/2020, 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$144.000,00,** a **MULLER ANTONIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, garçom, inscrito no RG sob o nº 35098120, SSP/AL, e no CPF/MF sob o nº 105.476.394-14, residente e domiciliado no Sitio Valparaizo s/nº, Zona Rural , São José da Laje/AL. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$6.027,63 recursos próprios; R$22.102,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$1.510,56 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$114.359,81 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$144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2310521 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/05/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 56472 WOT.

AV - 6 - M - 35664 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**46826**, aos **20/04/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

MATRÍCULA 35664 | FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0035664-02

particular de 14/02/2020, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 19/05/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 56473 YFV.

AV - 7 - M - 35664 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**46826**, aos **20/04/2020**. Em virtude do instrumento particular de 14/02/2020, 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 19/05/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 56474 RJT.

R - 8 - M - 35664 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**46826**, aos **20/04/2020**. 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$114.359,81**, 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$601,38, com vencimento para 16/03/2020. Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/05/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKD 56475 JTY.

AV - 9 - M - 35664 - 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 nº25/0425/2021, datada de 30/09/2021, de acordo com o processo nº02/270062/2018, 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 CGJ nº41/2013, 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 nºEDVA 06289 QDG. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 10 - M - 35664 - 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 - 35664 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **63141**, aos **01/11/2021**. Foi registrada em 17/11/2021, no Registro Auxiliar sob o nº438, 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 nºEDVA 07499 ANE.

AV - 12 - M - 35664 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **133814**, aos **27/05/2026**. Pelo requerimento de 25/05/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MULLER ANTONIO DA SILVA**, já qualificado, 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 29/06/2026, 30/06/2026 e 01/07/2026, 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 29/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 60086 TMT.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3JGP-NC8V9-KEFN5-GUCQ6

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

MATRÍCULA 35664	FICHA 2-v

CNM: 157776.2.0035664-02

AV - 13 - M - 35664 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**140559**, aos **25/09/2026**. 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 nº3.440.810-4, e CL (Código de Logradouro) nº50.081-9. Averbação concluída aos 02/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 04325 OAM.

AV - 14 - M - 35664 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**140559**, aos **25/09/2026**. 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-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 02/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 04326 WZP.

AV - 15 - M - 35664 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**140559**, aos **25/09/2026**. Pelo requerimento de 23/09/2026, 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$154.408,69**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$154.408,69**, certificado declaratório de isenção nº3004299 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 02/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 04327 BDG.

AV - 16 - M - 35664 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **140559**, aos **25/09/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 02/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 04328 KVR.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N3JGP-NC8V9-KEFN5-GUCQ6

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

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, 02/10/2026

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** Fundgrat.....: **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 **EFEW 04329 GVY** 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/N3JGP-NC8V9-KEFN5-GUCQ6

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar