



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
35750

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0035750-35

**IMÓVEL:** Apartamento 102, do Bloco 05, 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, com direito a uma vaga de garagem vinculada, área privativa de 43,70m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional de 12,50m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 66,22m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002056 do terreno designado por lote 02, da quadra 01, do PAL 49.276, com área de 17.931,15m<sup>2</sup>. -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 - 35750 - 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 - 35750 - 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 restrição do licenciamento de obras do lote 01 da quadra 02, do PAL 49.276 a realização de obras de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVPG5-9CWQJ-L9QCY-UGBST>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
35750

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0035750-35

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 - 35750 - 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 - 35750 - 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 **RS21.289.675,76**, 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 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\$40.735.000,00 (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Em 19/11/2019, por FS.

**AV - 5 - M - 35750 - 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 - 6 - M - 35750 - 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 - 7 - M - 35750 - 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 07585 POV.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVPG5-9CWQJ-L9QCY-UGBST>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
35750

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0035750-35

**R - 8 - M - 35750 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **67906**, aos **05/04/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 23/03/2022, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do artigo 9º, da Lei nº 14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS160.000,00**, a **EDUARDO MARQUES QUEIROZ**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, inscrito no RG sob o nº 08.432.586-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 033.475.197-79, residente e domiciliado na Rua Aurélio, nº944, Centro, Mesquita/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$45.889,80 recursos próprios; R\$7.056,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$895,95 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$106.158,25 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: **RS160.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2472975 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 28811 GAI.

**AV - 9 - M - 35750 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**67906**, aos **05/04/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 23/03/2022, objeto do R-8, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 19/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 28812 BQH.

**AV - 10 - M - 35750 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**67906**, aos **05/04/2022**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-8 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 19/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 28813 YQP.

**AV - 11 - M - 35750 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**67906**, aos **05/04/2022**. Em virtude do instrumento particular de 23/03/2022, objeto do R-8, 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 19/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 28814 QWL.

**R - 12 - M - 35750 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**67906**, aos **05/04/2022**. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS106.158,25**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$674,99, com vencimento para 25/04/2022. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$160.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/04/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 28815 DHN.

**AV - 13 - M - 35750 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**91726**, aos **08/01/2024**. Pelo requerimento de 04/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **EDUARDO MARQUES QUEIROZ**, já qualificado, realizada pelo Registro de Títulos e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVPG5-9CWQJ-L9QCY-UGBST>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
35750

FICHA  
2-V

CNM: 157776.2.0035750-35

Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 23/09/2024, 24/09/2024 e 25/09/2024, 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 24/10/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 10865 DKJ.

**AV - 14 - M - 35750 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**108404**, aos **27/12/2024**. 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 nº3.440.916-9, e CL (Código de Logradouro) nº50.081-9. Averbação concluída aos 08/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27911 IJZ.

**AV - 15 - M - 35750 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº**108404**, aos **27/12/2024**. Pelo requerimento de 24/12/2024, 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 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$166.360,25**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$166.360,25**, certificado declaratório de isenção nº2775763 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 08/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27912 KVR.

**AV - 16 - M - 35750 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**108404**, aos **27/12/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 08/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 27913 MDI.

**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, **08/01/2025**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://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  
**EDUZ 27914 ALS**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QVPG5-9CWQJ-L9QCY-UGBST>