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 42314	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0042314-34

IMÓVEL: Apartamento 104, do bloco 04, do "Residencial Completo Parque Brito II", **a ser construído sob o nº100, da Rua Projetada 04, do PAA 12.630/PAL 49.276**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de 01 vaga de garagem, **área privativa de 40,19m²**, **área comum de divisão não proporcional de 12,50m²** e, somada à comum, **área total de 65,32m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,002074336** do terreno designado por lote 01, da quadra 02, do PAL 49.276, com área de 20.424,30m². -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 sob o R-2 da matrícula 31.005, em 28/02/2020. Matrícula aberta aos 20/07/2020, por HSL.

AV - 1 - M - 42314 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Em 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 20/07/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 42314 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-9 da matrícula 28.787, em 04/06/2019, e no AV-1 da matrícula 31.005, 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 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 20/07/2020, por HSL.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AG923-AEJ28-2ECV2-68Y7N

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	FICHA	CNM: 157776.2.0042314-34
42314	1-v	

AV - 3 - M - 42314 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-3 da matrícula 31.005, em 28/02/2020, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-2 da matrícula 31.005, fica consignado que: Constam contra o nome da Incorporadora CCISA 20 INCORPORADORA LTDA, já qualificada, apontamentos de feitos ajuizados na certidão expedidas pelo 1º Ofício de Registro de distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 20/07/2020, por HSL.

AV - 4 - M - 42314 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício sob o AV-5 da matrícula 31.005, em 28/02/2020, que pelo Instrumento Particular de 04/12/2019, 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 20/07/2020, por HSL.

R - 5 - M - 42314 - HIPOTECA: Prenotação nº **48368**, aos **06/07/2020**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 25/03/2020, 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$20.367.371,01** 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$36.498.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 27/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04665 KMR. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 6 - M - 42314 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **58488**, aos **07/06/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 17/05/2021, 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 nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$164.000,00,** a **MARIA EUNICE CABRAL DA SILVA**, brasileira, solteira, agente administrativo, portadora da CNH nº 04123153365, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 226.905.888-70, residente e domiciliada na Rua Contagem, lote 5, quadra E, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$28.799,06 recursos próprios; R$19.106,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$3.521,70 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$112.573,24 com recursos do financiamento concedido

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AG923-AEJ28-2ECV2-68Y7N

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

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$164.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2400468 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 17/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06705 ENP.

AV - 7 - M - 42314 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**58488**, aos **07/06/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 17/05/2021, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 17/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06706 AOZ**.**

AV - 8 - M - 42314 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**58488**, aos **07/06/2021**. Em virtude do instrumento particular de 17/05/2021, 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 17/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 06707 INO.

R - 9 - M - 42314 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**58488**, aos **07/06/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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 **R$112.573,24**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$632,52, com vencimento para 17/06/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$164.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 17/06/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKS 06708 IXR**.**

AV - 10 - M - 42314 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **70218**, aos **07/06/2022**. Pelo requerimento de 01/06/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº 25/0275/2022, datada de 24/05/2022, de acordo com o processo nº 06/700098/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 24/05/2022. 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 01/09/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 50486 YLK. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 42314 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-10 da matrícula 31.005, em 01/09/2022, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 01/09/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 42314 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **71367**, aos **08/07/2022**. Foi registrada em 01/09/2022, no Registro Auxiliar sob o nº498, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 01/09/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 51268 GFD.

AV - 13 - M - 42314 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **129439**, aos **23/03/2026**. Pelo requerimento de 23/03/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **MARIA EUNICE CABRAL DA SILVA,** já qualificada, realizada pelo Registro de Títulos e

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AG923-AEJ28-2ECV2-68Y7N

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 42314 | FICHA 2-v | CNM: 157776.2.0042314-34

Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 21/05/2026, 22/05/2026 e 25/05/2026, 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 24/06/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 98578 JPO.

AV - 14 - M - 42314 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**138015**, aos **24/08/2026**. 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 nº3.451.948-8, e CL (Código de Logradouro) nº50.083-5. Averbação concluída aos 28/08/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 69520 EIS.

AV - 15 - M - 42314 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**138015**, aos **24/08/2026**. Fica cancelado o AV-3 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 28/08/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 69521 FAD.

AV - 16 - M - 42314 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**138015**, aos **24/08/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro da propriedade 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 28/08/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 69522 RSJ.

AV - 17 - M - 42314 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**138015**, aos **24/08/2026**. Pelo requerimento de 21/08/2026, 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$175.854,34**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$175.854,34**, certificado declaratório de isenção nº2991634 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 28/08/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 69523 MQT.

AV - 18 - M - 42314 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**138015**, aos **24/08/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 28/08/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 69524 DLD.

AV - 19 - M - 42314 - LOGRADOURO: Prenotação nº**138015**, aos **24/08/2026**. De acordo com a Certidão de Histórico de Reconhecimento de Logradouros, nº53561/2025, emitida em 29/04/2025, arquivada na prenotação 115197, verifica-se que a Rua Projetada 04 é a atual **Rua Maria Eulália da Costa**. Averbação concluída aos 28/08/2026, por Camila Cruz , Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 69525 BPW.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AG923-AEJ28-2ECV2-68Y7N

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, 28/08/2026

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 **EFEM 69526 SHZ** 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/AG923-AEJ28-2ECV2-68Y7N

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