



Valide aqui
este documento



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0130187-82



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº. 130.187	DATA 03/05/2021	C.L. INSCRIÇÃO
<p>IMÓVEL – Fração ideal de 0,0028570 do respectivo terreno designado por LOTE 1, onde existe o prédio nº. 464 situado na Avenida Itaoca (a ser demolido), que corresponderá ao Apartamento 401 do Bloco 01, do edifício em construção situado na AVENIDA ITAOCA Nº. 464, medindo o terreno na totalidade: 59,45m de frente pela Avenida Itaoca, parte em curva subordinada a um raio de 230,00m nos fundos mede da direita para a esquerda, 39,00m mais 34,00m mais 45,00m, a direita mede 35,60m mais 8,00m alargando o terreno, configurando com a anterior um ângulo obtuso externo mais 364,45m aprofundando o terreno, a esquerda mede 86,00m mais 51,00m alargando o terreno mais 310,00m aprofundando o terreno. O lote ora descrito é atingido por limite de área non aedificandi acima da cota cem. Não tendo sido incluídas no lote um acima descrito as áreas de recuos com cento e treze metros quadrados e oitenta decímetros quadrado, cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e oito metros quadrados necessárias a execução do PAA 6.429, já doados ao Município do Rio de Janeiro.</p>		
<p>PROPRIETÁRIA – CCISA24 INCORPORADORA LTDA., com sede em São Paulo – SP, CNPJ nº 20.306.739/0001-33.</p>		
<p>TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido de Guo Yinha, através da escritura do 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, Livro nº 1317, Fls. 067/068, de 29/09/2020, registrada no Livro nº 2, Matrícula nº 89.154, no ato R. 11, em 28/10/2020. O Oficial ALEXANDRE TORGE FERREIRA Escrevente/Substituto Mat. 94/22299</p>		
<p>AV. 1 – 03/05/2021 – CONSIGNAÇÃO. Certifico, que esta matrícula foi aberta, face ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, registrado no Livro 2, Ficha 02, no ato R. 13, da Matrícula nº 89.154, em 28/10/2020. O Oficial ALEXANDRE TORGE FERREIRA Escrevente/Substituto Mat. 94/22299</p>		
<p>AV. 2 – 03/05/2021 – TERMO DE COMPROMISSO. Certifico, conforme consta averbado no ato AV. 12, da Matrícula nº 89.154, em 28/10/2020, que a proprietária CCISA24 Incorporadora Ltda, já qualificada, declara que se responsabiliza pela averbação da demolição do prédio nº 464 da Avenida Itaoca, declarado no "caput" desta matrícula, antes da concessão do habite-se. O Oficial ALEXANDRE TORGE FERREIRA Escrevente/Substituto Mat. 94/22299</p>		
<p>AV. 3 – 03/05/2021 – ENQUADRAMENTO. Certifico, que o empreendimento do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, é exclusivamente residencial, com 372 unidades, sendo que 70% das unidades estão enquadradas no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 3 – PMCMV e os outros 30% das unidades podem ser comercializadas fora do âmbito do programa conforme ato AV.14, da matrícula nº. 89.154, averbado em 28/10/2020. O Oficial ALEXANDRE TORGE FERREIRA Escrevente/Substituto Mat. 94/22299</p>		
<p>AV. 4 – 03/05/2021 – TERMO DE AFETAÇÃO. Certifico, que a unidade residencial objeto desta matrícula integrante da Incorporação Imobiliária acima mencionada, foi submetida ao regime de afetação, observando o que confere o art. 31-A da lei 4591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 10.931, de 02/08/2004, conforme Termo de Afetação Averbado no Livro 2, Ficha 03-verso, Matrícula nº. 89.154, no ato AV. 15, em 28/10/2020. O Oficial ALEXANDRE TORGE FERREIRA Escrevente/Substituto Mat. 94/22299</p>		
<p>AV. 5 – 03/05/2021 – HIPOTECA. Certifico, que a proprietária hipotecou dentre outros, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$40.665.767,32, para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília - DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida desse mesmo valor, que deverá ser paga na forma do título, conforme consta registrado no livro 2, matrícula nº. 89.154, ato R.16, em 18/02/2021. O Oficial ALEXANDRE TORGE FERREIRA Escrevente/Substituto Mat. 94/22299</p>		

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4C9-DD4WJ-DDSW5-7JBBE>



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

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/BD4C9-DD4WJ-DDSW5-7JBBE>

093617.2.0130187-82

MATRÍCULA Nº 130.187

FICHA 01 VERSO

AV. 6 – 08/09/2021 - DEMOLIÇÃO - (Prot. 465.861)

Certifico, nos termos do requerimento datado de 23/07/2021, instruído pela certidão nº 23/0150/2021, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, Gerência de Licenciamento e Fiscalização, datada de 05/07/2021, que foi concedida licença para demolição de prédio comercial com 4.134,00m², situado na Avenida Itaoca nº. 464 (existente no terreno total do empreendimento no qual consta o imóvel objeto desta matrícula), tendo a aceitação das obras sido concedida em 05/07/2021. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDXH 49333 FBG.** O Oficial,

Izabel Cristina Bastos Cardoso
Oficial Substituta
Mat. 94/2894

AV. 7 – 08/12/2022 - HABITE-SE – (Prot. 480.873)

Certifico, nos termos do requerimento de 13/10/2022, instruído pela certidão 23/0312/2022, de 06/10/2022, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização – Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística 3, fica averbado que foi concedida Licença de Construção de Grupamento Residencial Multifamiliar sem cronograma, com 22.012,51m², de área total construída, coube ao prédio o Nº **464 – Bloco 01, Apartamentos 101, 102, 103, 104, 107, 108, 109 e 110, 201/212 a 1201/1212, Bloco 02 Apartamentos 101, 102, 105 e 106, 201/208 a 1501/1508) e Bloco 03 Apartamentos 101, 102, 105 e 106, 201/208 a 1501/1508, pela AVENIDA ITAÓCA**; tendo o "HABITE-SE" sido concedido em 05/10/2022. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEHJ 29350 CCH.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 8 – 01/03/2023 – CANCELAMENTO DO TERMO DE AFETAÇÃO – (Prot. 484.259)

Certifico que, nos termos do requerimento datado de 12/01/2023, fica cancelado o termo de afetação devidamente transportado para o ato AV.4. **Selo de fiscalização eletrônico nº EEIW57521 ACC.** O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

AV. 9 – 01/03/2023 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA – (Prot. 481.851)

Certifico que, fica o imóvel objeto desta matrícula desligado da hipoteca, devidamente transportada para o ato AV.5, conforme Instrumento Particular da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 04/08/2022. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEIW57522 FEI.** O Oficial,

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

R. 10 – 01/03/2023 – COMPRA E VENDA – (Prot. 481.851)

Nos termos do instrumento particular da Caixa Econômica Federal - CEF, contrato nº 8.7877.1462563-2, de 04/08/2022, **CCISA24 INCORPORADORA LTDA**, com sede nesta cidade, anteriormente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **ANDERSON NAZARE SOARES SALLES**, vigilante, CPF nº 102.054.197-04, e sua mulher **DANIELLE PEREIRA DA SILVA SALES**, do lar, CPF nº 087.792.337-08, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de R\$220.000,00 (sendo R\$31.330,08 com recursos próprios, R\$12.669,93 com recursos da conta vinculada ao FGTS e R\$175.999,99 através do financiamento concedido pela credora); tendo o imposto de transmissão sido declarado isento, com base na Lei nº 5.065/2009, conforme guia nº 2.506.687, emitida em 19/09/2022. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$220.000,00. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEIW57523 ICH.** O Oficial.

Alexandre Jorge Ferreira
Responsável pelo Expediente
Mat. 94/22299

(CONTINUA NA FICHA 02)

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

093617.2.0130187-82



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 02

MATRÍCULA Nº 130.187	DATA 03/05/2021	CL INSCRIÇÃO
<p align="center">CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 DA MATRÍCULA Nº 130.187, LIVRO 2</p> <p>IMÓVEL – Apartamento 401 do Bloco 01, do edifício situado na AVENIDA ITAOCA Nº. 464.</p> <p>R. 11 – 01/03/2023 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Prot. 481.851). Pelo instrumento particular que serviu de base aos atos AV.9 e R.10, ANDERSON NAZARE SOARES SALLES e sua mulher DANIELLE PEREIRA DA SILVA SALES, anteriormente qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$176.000,00 (sendo R\$175.999,99 destinado ao pagamento do preço de venda e R\$0,01 destinado ao pagamento de despesas acessórias), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo aos devedores em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidação da propriedade em favor da credora; fica atribuído o valor de R\$220.000,00, para fins de leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$176.000,00. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEIW57524 DAB. O Oficial.</p> <p align="center">Alicyaneide de Souza Ferreira Responsável pelo Expediente Mat. 94/22299</p> <p>AV. 12 – 24/11/2023 – DESMEMBRAMENTO E REMANESCENTE PARA EFEITO DE DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA – (Prot. 489.203). Certifico, nos termos do Mandado de Transcrição Imobiliária da 8ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital – RJ (Proc. 0097414-92.2020.8.19.0001), assinado pela MM.ª Juíza de Direito Dra. Alessandra Cristina Tufvesson, em 07/06/2023, contendo sentença de 07/03/2023, que foi desmembrada do terreno do edifício do qual faz parte a unidade objeto desta matrícula uma área desapropriada pelo ESTADO DO RIO DE JANEIRO, com 17.112,24m², medindo: partindo do ponto "D1", segue em curva medindo 68,28m até o ponto "D2", deste segue em curva medindo 100,99m até o ponto "D3", que segue em reta medindo 85,75m até o ponto "D4", que segue medindo 39,00m até o ponto "D5", deste segue com 34,00m até o ponto "D6", que segue medindo 45,00m até o ponto "D7", que segue com 178,23m até o ponto inicial "D1" (objeto da matrícula nº 137.784); ficando o terreno objeto desta com um remanescente de 28.762,96m², que mede: partindo do ponto "A", segue em reta medindo 40,89m, mais 18,56m em curva até o ponto "B", deste segue em reta medindo 35,60m até o ponto "C", deste segue em reta medindo 8,00m até o ponto "D", deste segue em reta medindo 278,70m até o ponto "D3", deste segue em curva medindo 100,99m até o ponto "D2", que segue em curva medindo 68,28m até o ponto "D1", deste segue em reta medindo 131,77m até o ponto "I", deste segue em reta medindo 51,00m até o ponto "J", que segue em reta medindo 86,50m até o ponto inicial "A". Selo de Fiscalização Eletrônico nº EAWA 83641 EFB. O Oficial.</p> <p align="center">ALEXANDRE JÚNIOR LOPES Escrivente Substituto Mat. 94/22299</p> <p>AV - 13 - M - 130187 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 518298, aos 27/08/2025. Pelo requerimento de 26/08/2025, formulado pelo credora, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal dos devedores, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, entregue em 12/09/2025, resultando</p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4C9-DD4WJ-DDSW5-7JBBE>

CONTINUA NO VERSO

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Comarca da Capital - RJ.

**REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA**

LIVRO 2

MATRÍCULA Nº: 130.187	CNM: 093617.2.0130187-82	FICHA Nº: 02-V
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

"positiva" para DANIELLE PEREIRA DA SILVA SALES; restando infrutífera para ANDERSON NAZARE SOARES SALLES, e publicados editais em 30/12/2025, 31/12/2025 e 02/01/2026, na forma do art. 26, § 4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 11/02/2026, por Fabio Silva (6481). Selo de fiscalização eletrônico nº EFBR 50100 HEQ. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 14 - M - 130187 - CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO, INSCRIÇÃO E ÁREA CONSTRUÍDA: Prenotação nº 524907, aos 18/03/2026. De acordo com o disposto no Art. 440-AQ, II, IV, a, 1 e 2 do Provimento 149/2023 CNJ de 03/09/2023 c/c Art. 5º da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025, e com base na certidão do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, emitida em 20/03/2026, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro sob o nº 1VFHGT-0, e com base no talão do IPTU do ano de 2026 do Município do Rio de Janeiro, fica averbado que o imóvel encontra-se inscrito sob o nº 3.456.310-6 e possui 45m² de área construída. Averbação concluída aos 24/04/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nº EFCT 04872 KBB. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 15 - M - 130187 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 524907, aos 18/03/2026. Pelo requerimento de 13/03/2026, 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 - CEF**, 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\$ 231.872,60. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 231.872,60, certificado declaratório de isenção nº 2.932.872 (Lei nº 2.277/94, art. 8, par. único, I com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Averbação concluída aos 24/04/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nº EFCT 04873 TKG. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

AV - 16 - M - 130187 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 524907, aos 18/03/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do ato R-11 desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do ato AV-15. Averbação concluída aos 24/04/2026, por Thiago Barbosa (15794). Selo de fiscalização eletrônica nº EFCT 04874 VXG. Assinado digitalmente por Alexandre Jorge Ferreira, Escrevente Substituto, 22299 - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula 130187, extraída nos termos do art. 19 da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus reais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. Busca realizada às do dia. Expedida em 24/04/2026.

Emolumentos: R\$ 124,08
Fundrat.....: R\$ 2,48
FETJ: R\$ 24,81
Fundperj.....: R\$ 10,54
Funperj.....: R\$ 10,54
Funarpen.....: R\$ 7,44
FUNPGALERJ: R\$ 20,21
FUNPGT: R\$ 20,21
FUNDAC: R\$ 20,21
ISS.....: R\$ 6,66
Selo Fisc.: R\$ 3,27
Total.....: R\$ 193,54

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCT 04875 CXZ



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

Documento assinado eletronicamente na forma dos Prov.. 47/2015 CNJ e 45/17 CGJ que regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos Registros de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro
Recebemos do a importância acima descrita referente a esta certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BD4C9-DD4WJ-DDSW5-7JBBE>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

