



MATRÍCULA  
10882

Ficha  
1

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

**IMÓVEL: Apartamento 211, do Bloco 01**, 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 real total de 55,97m²**, e somada à comum, **área real total de 76,83m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,0023920** 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 238.990, do 4º R.I., para esta unidade. Matrícula aberta aos 24/11/2016, por FBC.

**AV - 1 - M - 10882 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO:** Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-1 da matrícula 238.990, 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 24/11/2016, por FBC.

**AV - 2 - M - 10882 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta Averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-16 da matrícula 208.068 e sob o AV-2 da matrícula 238.990, 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 24/11/2016, por FBC.

**AV - 3 - M - 10882 - ENQUADRAMENTO PMCMV:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-17, da matrícula 208.068, e sob o AV-3 da matrícula 238.990, 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 24/11/2016, por FBC.

**AV - 4 - M - 10882 - AFETAÇÃO:** Consta averbada no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-18 da matrícula 208.068 e sob o AV-4 da matrícula 238.990, em 30/09/2014, que pelo 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 Empreendimentos 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 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 o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Em 24/11/2016, por FBC.

Continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 54867e85-e9b6-423d-9f86-667b6fee098a

ONR  
Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 19/10/2022 10:42

MATRÍCULA  
10882

FICHA  
1-v

**AV - 5 - M - 10882 - HIPOTECA:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-6 da matrícula 238.990, em 11/12/2014, que pelo instrumento particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário de 28/02/2014, a 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 24/11/2016, por FBC.

**R - 6 - M - 10882 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº12042, aos **31/10/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 06/05/2016, 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\$212.840,00**, a **LUCAS GARCIA DONATO**, tenólogo, inscrito no RG sob o nº 04226206109, CNH/RJ, e no CPF/MF sob o nº 127.308.137-48, e sua mulher **THAIS PEREIRA DUTRA DONATO**, secretária, inscrita no RG sob o nº 224572339, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 107.927.577-00, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Messias Leon Dallier nº 29, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$27.452,39 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$15.117,50 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$170.270,11 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\$212.840,00**, certificado declaratório de redução nº2043377 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 24/11/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 11651 DVQ.

**AV - 7 - M - 10882 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº12042, aos **31/10/2016**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 06/05/2016, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 24/11/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 11652 OST.

**AV - 8 - M - 10882 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº12042, aos **31/10/2016**. Em virtude do instrumento particular de 06/05/2016, 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 24/11/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBUK 11653 AML.

**R - 9 - M - 10882 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº12042, aos **31/10/2016**. 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$170.270,11**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP-Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.266,83, com vencimento para 06/06/2016. Origem dos Recursos:FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$212.840,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 24/11/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº EBUK 11654 OGX.

Continua na ficha 2

ONF

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 19/10/2022 10:42

MATRÍCULA  
10882

FICHA  
2

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

**AV - 10 - M - 10882 - 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 - 10882 - 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 0,0023920; área privativa de 55,97m²** e, somada à comum, **área total de 76,83m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 31/10/2017, por HSL.

**AV - 12 - M - 10882 - 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 64995 PGJ.

**AV - 13 - M - 10882 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **67326**, aos **17/03/2022**. De acordo com a notificação promovida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, entregue em 26/04/2022 por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foram intimados os devedores **LUCAS GARCIA DONATO** e sua mulher **THAIS PEREIRA DUTRA DONATO (por procuração)**, 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 23/05/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 34078 FTF.

**AV - 14 - M - 10882 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **74006**, aos **29/09/2022**. Pelo requerimento formulado no ofício de 26/09/2022, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$218.207,22**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$218.207,22**, certificado declaratório de isenção nº 2507727 (Lei nº 2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº 3.335/2001). Averbação concluída aos 18/10/2022, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 58724 JEL.

**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, **18/10/2022**

**Assinada digitalmente pela escrevente Angelica de Araujo Oliveira matr. 94-12910**

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\$ 91,14**  
Fundgrat.....: **R\$ 1,82**  
Lei 3217.....: **R\$ 18,22**  
Fundperj.....: **R\$ 4,55**  
Funperj.....: **R\$ 4,55**  
Funarpen.....: **R\$ 3,64**  
ISS.....: **R\$ 4,89**  
Total.....: **R\$ 128,81**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EDVA 58725 RHR**



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

ONJ

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec