



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0027412-08

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

27412

1

14 de Julho de 2021

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DE 0,002603 DO LOTE 5A1, SITUADO NA RUA PADRE AUGUSTO LAMEGO, Centro, no 4º Subdistrito do 1º Distrito do Município de Niterói-RJ, em parte próprio, em parte foreiro à União, com área de 3.607,31m², medindo 104,45m pela frente, onde confronta com a referida via pública; 74,56m pelos fundos, confrontando com a Avenida Feliciano Sodré; uma linha quebrada em 3 segmentos, de 18,00m, 20,30m e 19,60m, pela direita, confrontando com os lotes 09 e 07; e uma linha quebrada em 3 segmentos, de 8,16m em curva, 37,26m e 8,16m, pela esquerda, confrontando com a Avenida Feliciano Sodré, a Travessa Luiz Paulino e a Rua Padre Augusto Lamego, inscrição municipal nº 020.969-2, que corresponderá ao **APARTAMENTO 605, DO BLOCO 2, DO RESIDENCIAL URBAN DOWNTOWN, SITUADO NA TRAVESSA LUIZ PAULINO, Nº 2**, com área privativa de 45,56m², área comum de 20,26m², e área total de 65,82m², a ser edificado no local. **PROPRIETÁRIO: CCISA75 INCORPORADORA LTDA**, sociedade empresaria inscrita no CNPJ sob o nº 35.578.063/0001-04, com seu contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35.235.719.110, e sede na Rua Buenos Aires, nº 48-A, grupo 504 – centro – na cidade do Rio de Janeiro-RJ. **DATA DO REGISTRO: 14 de julho de 2021. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 27.149, do Serviço Registral Imobiliário do 14º Ofício de Niterói.**

AV-1-27412 – TRANSPORTE. Protocolo 87.084, de 09 de julho de 2021. Procede-se à presente, para fazer constar que, no imóvel acima descrito e caracterizado, encontram-se edificados os prédios nº 60, da Travessa Luiz Paulino, inscrição municipal nº 020.969-2; e nº 70/84, da Rua Padre Augusto Lamego, RIP 5865 0004797-83, inscrição municipal nº 193.528-1. Dou fé. Niterói, 14 de julho de 2021. Selo Eletrônico EDVR-66752-HFG. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-2-27412 – OBRA PROJETADA. Protocolo 87.084, de 09 de julho de 2021. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar ressalva de que o imóvel acima descrito e caracterizado se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão (CNCJ, art. 661, § 2º). Dou fé. Niterói, 14 de julho de 2021. Selo Eletrônico EDVR-66753-EWY. O Oficial,  Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

R-3-27412 – HIPOTECA. Protocolo 87344, de 23 de Agosto de 2021. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 8.7877.1209699-3, datado de 30/07/2021, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA**, acima devidamente qualificada, gravou o imóvel objeto desta matrícula com hipoteca em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, empresa pública federal com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida de R\$40.671.688,68 (quarenta milhões, seiscentos e setenta e um mil, seiscentos e oitenta e oito reais e sessenta centavos), contraída pela devedora hipotecante perante a credora hipotecária, para amortização em 24 (vinte e quatro) meses, a juros nominal de 8% (oito por cento) ao ano, e efetivo de 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento) ao ano, pelo prazo necessário ao

CONTINUA NO VERSO

SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WUF7-JHJRZ-HRLQ6-4KLD6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

CNM: 090100.2.0027412-08

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

27412

FICHA

1 VERSO

cumprimento de todas as obrigações constantes do contrato, respeitado o prazo legal máximo, consignando-se em R\$95.080.000,00 (noventa e cinco milhões e oitenta mil reais) o valor do imóvel para fins do art. 1.484 do Código Civil. Dou fé. Niterói, 14 de setembro de 2021. Selo Eletrônico EDWL-87258-VOY. O Oficial, WV Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-4-27412 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Protocolo 88588, de 09 de fevereiro de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar que, por Instrumento Particular de nº 1.7877.0122709-0, datado de 17/08/2021, mediante autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada foi cancelada a hipoteca registrada sob o R-3, acima. Dou fé. Niterói, 11 de fevereiro de 2022. Selo Eletrônico EEBI-70766-KTK. O Oficial, WV Leonardo Monçores Vieira, Mat. 90/266.....

AV-5-27412 – REGISTRO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL-RIP. Protocolo 88588, de 09 de fevereiro de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para fazer constar que, nos termos da certidão nº 004944673-80, datada de 21/01/2022, expedida pela Secretaria de Patrimônio da União-SPU, foi atribuído o RIP nº 5865 0106714-07 ao imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Niterói, 11 de fevereiro de 2022. Selo Eletrônico EEBI-70767-VRW. A Oficiala Substituta, OK Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

AV-6-27412 – CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT. Protocolo 88588, de 09 de fevereiro de 2022. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por meio da Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 004944673-80, datada de 21/01/2022, a Secretaria de Coordenação e Governança de Patrimônio da União informou que autorizou a transferência onerosa do imóvel objeto desta matrícula, e que foi recolhido laudêmio para tanto, no valor de R\$495,19 (quatrocentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos). Dou fé. Niterói, 11 de fevereiro de 2022. Selo Eletrônico EEBI-70768-ELP. A Oficiala Substituta, OK Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.....

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WUF7-JHJRZ-HRLQ6-4KLD6>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

CNM: 090100.2.0027412-08

27412

2

14 de Julho de 2021

R-7-27412 – COMPRA E VENDA. Protocolo 88588, de 09 de fevereiro de 2022. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 1.7877.0122709-0, datado de 17/08/2021, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA**, acima devidamente qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **LEONARDO RODRIGUES DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável militar, Documento de Identidade 503301516 - SSP/SP, de 27/10/2014, CPF 440.968.918-51, com domicílio na Rua Vinte e Dois de Novembro, 95 - Fonseca - Niterói-RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). O imposto de transmissão devido foi recolhido no valor de R\$4.909,32 (quatro mil, novecentos e nove reais e trinta e dois centavos). Dou fé. Niterói, 11 de fevereiro de 2022. Selo Eletrônico EEBI-70769-JTU. A Oficiala Substituta, Ofs Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.

R-8-27412 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Protocolo 88588, de 09 de fevereiro de 2022. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, por Instrumento Particular de nº 1.7877.0122709-0, datado de 17/08/2021, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula foi transferida por **LEONARDO RODRIGUES DE FREITAS**, acima devidamente qualificado(s), à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, empresa pública com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, a título de alienação fiduciária em garantia do pagamento da dívida de R\$184.000,00 (cento e oitenta e quatro mil reais), contraída pelo(s) fiduciante(s) perante o fiduciário, para amortização em 360 meses, a juros efetivos máximos de 8,0000% a.a, com prestação inicial no valor de R\$1.371,75 (mil, trezentos e setenta e um reais e setenta e cinco centavos), vincenda em 16/09/2021, consignando-se em R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) o valor do imóvel para fins de pública praça, e demais cláusulas e condições previstas no contrato. Dou fé. Niterói, 11 de fevereiro de 2022. Selo Eletrônico EEBI-70770-BRH. A Oficiala Substituta, Ofs Bianca Cezar Guimarães, Mat. 94/19353.

AV-9-27.412 – CONSTRUÇÃO. Protocolo 94476, de 17 de Junho de 2024. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos do Aceite de Obras expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade de Niterói, sob o boletim nº 53013, de 16/01/2024, **CCISA75 INCORPORADORA LTDA**, acima devidamente qualificada, provou a construção do **APARTAMENTO 605, DO BLOCO 2, DO RESIDENCIAL URBAN DOWNTOWN, SITUADO NA TRAVESSA LUIZ PAULINO, Nº 2, São Lourenço, no 4º Subdistrito do 1º Distrito do Município de Niterói-RJ.** Dou fé. Niterói, 17 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-60586-SFB. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

CONTINUA NO VERSO

SÓ É DONO QUEM REGISTRA (Artigo 1.245 do Código Civil)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WUF7-JHJRZ-HRLQ6-4KLD6>



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

CNM: 090100.2.0027412-08

27.412

2 VERSO

AV-10-27.412 – INSCRIÇÃO MUNICIPAL. Protocolo 94476, de 17 de Junho de 2024. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, nos termos da Ficha de Lançamento - 2024, expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói, foi atribuída a inscrição municipal nº 268.524-6 ao imóvel objeto da presente matrícula. Dou fé, Niterói, 17 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-60587-XZU. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

AV-11-27.412 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Protocolo 94476, de 17 de Junho de 2024. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que se encontra devidamente registrada sob o nº 2014, no Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Registro de Imóveis do 14º Ofício de Justiça de Niterói, a convenção de condomínio do Residencial Urban Downtown. Dou fé, Niterói, 17 de junho de 2024. Selo Eletrônico EEKB-60588-RW1. O Escrevente Substituto, Helinton Soares de Figueiredo - Mat. 94/10890.....

AV-12-27.412 – INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. Protocolo 97149, de 18 de julho de 2025. Procede-se à presente para constar que, a requerimento do **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, acima devidamente qualificada, foi realizada, por edital publicado no Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis (DSREI) em 03, 04, e 05 de setembro de 2025, a intimação de **LEONARDO RODRIGUES DE FREITAS**, acima devidamente qualificado, para que satisfizessem, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas do financiamento garantido pela alienação fiduciária registrada sob o R-8, acima, bem como as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, nos termos do artigo 26 e §§, da Lei 9.514/97. Dou fé, Niterói, 09 de outubro de 2025. Selo Eletrônico EEQG-80046-INK. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

AV-13-27.412 – CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT. Protocolo 97969, de 27 de novembro de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, por meio da Certidão de Autorização para Transferência - CAT número 007011432-31, datada de 15/12/2025, a Secretaria do Patrimônio da União informou que autorizou a transferência onerosa do imóvel objeto desta matrícula por **LEONARDO RODRIGUES DE FREITAS**, CNPJ nº 440.968.918-51, e que foi recolhido laudêmio para tanto, no valor de R\$ 632,32 (seiscentos e trinta e dois reais e trinta e dois centavos). Dou fé, Niterói, 02 de janeiro de 2026. Selo Eletrônico EEVY-21456-VEN. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

AV-14-27.412 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Protocolo 97969, de 27 de novembro de 2025. Procede-se ao presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do não pagamento das prestações inadimplidas da obrigação garantida pela alienação fiduciária registrada sob o R-8, acima, embora devidamente constituído em mora, nos termos das AV-12, acima, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 4º SUBDISTRITO DO 1º DISTRITO - 5ª CIRCUNSCRIÇÃO
OFICIAL: LEONARDO MONÇORES VIEIRA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA

27.412

FICHA

03

CNM:090100.2.0027412-08

da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. O imóvel foi avaliado em R\$ 242.853,90 (duzentos e quarenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e três reais e noventa centavos), e o imposto de transmissão devido na presente operação foi recolhido com o pagamento da Guia de ITBI nº SMF/15100271/2025, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói/RJ, em 21 de novembro de 2025, no valor de R\$ 4.857,08 (quatro mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e oito centavos). Dou fé. Niterói, 02 de janeiro de 2026. Selo Eletrônico EEVY-21457-AWO. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

AV-15-27.412 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo 97969, de 27 de novembro de 2025. Procede-se à presente, a requerimento do interessado, para constar que, em virtude do registro da Consolidação da Propriedade, acima, procedo ao cancelamento da Alienação Fiduciária objeto do **R-8**. Dou fé. Niterói, 02 de janeiro de 2026. Selo Eletrônico EEVY-21458-VIF. Ato assinado eletronicamente por Helinton Soares de Figueiredo, Escrevente Substituto, matrícula nº: 94/10890.-

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEVY 21459 QSR



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

Emol.: 108,60
Ressag: 2,17
FETJ: 21,72
Fundperj: 5,43
Funperj: 5,43
Funarpen: 6,51
I.S.S: 2,22
Selo: 2,87
Total: 154,95

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 27412**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, 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, do que dou fé. Niterói-RJ, **02/01/2026**. Assinado digitalmente por **Helinton Soares de Figueiredo-Registrador - Mat. 94/10890**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WUF7-JHJRZ-HRLQ6-4KLD6>