



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0103913-48

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 103913

IMÓVEL Rua Baronesa do Engenho Novo nº. 414
aptº.201 do bloco 02.

L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº.201 do Bloco 02 (em construção), situado na Rua Baronesa do Engenho Novo nº.414 e sua respectiva fração ideal de 0,001934 do terreno, na Freguesia do Engenho Novo, designado por: Lote 1 do PAL nº.48.755, de 2ª categoria, resultante do remembramento e desmembramento do Lote 1 do PAL 38.537, situado na Rua Baronesa do Engenho Novo e Lote B do PAL 23538 da Rua Dois de Maio, (altera os PALs 23.538 e 38.537) medindo: 61,60m de frente para a Rua Baronesa do Engenho Novo; 174,05m de fundos, confrontando com o lote 3, onde é parcialmente atingido por uma FNA com 3,50m de largura e por FNA com 3,40m de largura; 110,95m à direita, confrontando com o lote 2; 216,33m à esquerda com quatro segmentos de: 38,50m, mais 76,16m, confrontando com o lote 1 de Escola, mais 80,67m, confrontando com os nºs.776, 786, 798, 806, 820 e 830 da Rua Peçanha da Silva, este segmento atingido por uma FNA com 1,30m de largura, mais 21,00m, confrontando com o lote 3. Este lote é atingido por uma FNA com 1,40m de largura. **PROPRIETÁRIA:-** CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ nº.20.306.612/0001-14. **TÍTULO ANTERIOR:-** R.7 e R.1, das matrículas base nº.42.232 e 100368, registrados em 31.03.2016, adquirido conforme Escritura de Compra e Venda de 28.01.2016, lavrada no 15º Ofício de Notas desta cidade, Lº 3550, fls. 175. Consta registrado em 31.03.2016 o Memorial de Incorporação sob o R.2 da matrícula (base) nº 100369 a que se refere o imóvel desta matrícula ao qual informa que está enquadrado no **Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, destinado exclusivamente ao atendimento do público comprador com renda familiar de R\$3.275,00 à R\$5.000,00, denominado “RESIDENCIAL ÚNICO ENGENHO NOVO”**.*****ALS

AV-1-103913 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:-** Consta averbada na Matrícula (base) nº 100369, ato AV-3 em 31.03.2016, por requerimento de 02.03.2016 e demais documentos já arquivados, fica averbado a constituição de Patrimônio de Afetação do imóvel objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2018.*****ALS

AV-2-103913 - **RESTRICÇÃO:-** Consta averbada na Matrícula (base) nº 100369, ato AV-4 em 18.04.2016, nos termos do requerimento de 06.04.2016 e Licença Ambiental Municipal da Secretaria Municipal de Meio Ambiente SMAC, processo nº 14/200.032/2015 LMI nº 001556/2015 de 03/09.2015, hoje arquivado, fica averbado que os condôminos do imóvel desta matrícula não devem fazer uso de águas subterrâneas ou superficial para ingestão ou higiene corporal, nos termos da Resolução CONAMA nº 420/09, art 34, caput e parágrafo único, inciso II, conforme constou na LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL (LMI Nº 001556/2015), emitida em 03/09/2015. Considerando os riscos calculados para metais ferro e manganês. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2018.*****ALS

AV-3-103913 - **HIPOTECA:-** Consta registrado na Matrícula (base) nº 100369, ato R-5 em 16.09.2016, que a proprietária CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, CNPJ nº 20.306.612/0001-14, deu o apartamento objeto desta matrícula juntamente com outras unidades, em hipoteca de 1ª Grau a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantir uma dívida no valor de R\$68.979.800,44, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2018.*****ALS

AV-4-103913 - **RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:-** Nos termos do Instrumento Particular de Retificação de Memorial de 18.11.2016, hoje arquivado, fica averbado a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MNJC-PXY7Q-QF78Z-TW4JX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0103913-48

retificação do Memorial de Incorporação objeto do R.2 da matrícula (base) nº 100369 registrado em 31.03.2016 no que se refere ao atendimento do público comprador, a Incorporadora declara, para os devidos fins, que as unidades desse empreendimento destinam-se ao atendimento do público comprador com renda familiar entre 06 (seis) e 10 (dez) salários mínimos, conforme descrito na licença de obras de processo nº 02/200208/2015. A licença de obras nº 23/0273/2016 anexada foi revalidada para data de início 29.07.2016 e vencimento de 29.07.2017. Protocolo nº 396224, Lº 1-BM, fls. 225, Talão nº 490222. **A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1º da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no D.O.R.J., em 10/05/2011.** Rio de Janeiro, 09 de julho de 2018. *****ALS

AV-5-103913 - **RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**:- Pelos mesmos documentos que deram origem a Av.4, fica também retificado o Memorial de Incorporação objeto do R-2 da matrícula (base) nº 100369 registrado em 31.03.2016 quanto a destinação exclusiva do empreendimento para público com renda familiar antes informada, podendo, de acordo com o disposto no artigo 2º do Decreto nº 33.642/2011, 150 unidades correspondentes a 30% (trinta por cento) serem comercializadas para famílias com renda superior a 10 (dez) salários mínimos e por valores acima do valor máximo definido pelo Governo Federal. Estas unidades não poderão usufruir dos benefícios previstos nas Leis municipais nº 5065/09 e 5066/09. **A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1º da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no D.O.R.J., em 10/05/2011.** Rio de Janeiro, 09 de julho de 2018. *****ALS

AV-6-103913 - **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA**:- Nos termos do Instrumento Particular de 04.05.2018 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, o desligamento do apartamento desta matrícula da hipoteca objeto da AV-3, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº.409540, Lº.1-BP, fls.212, talão nº.506202. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2018. *****ALS

R-7-103913 - **COMPRA E VENDA COM FGTS**:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-6, CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº.20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula a MARIA CRISTINA BRANDÃO FERREIRA, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, vendedora, portadora da carteira de identidade CI 077520666 expedida pelo DETRAN/RJ em 06.04.2015 e CPF nº.852.824.647-72 e seu marido OMAR OZORIO DE PAULA, brasileiro, pedreiro, portador da CNH nº.02404145463 expedida pelo DETRAN/RJ em 28.09.2015 e CPF nº.024.856.797-70, residentes e domiciliados na Av. João Ribeiro, nº.190, aptº.204, Pilares, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$190.000,00, sendo R\$34.495,77 com recursos próprios, R\$9.324,86 recursos da conta vinculada do FGTS e R\$146.179,37 do financiamento. O imposto de transmissão foi pago em 04.06.2018, através da guia nº.2185879, no valor de R\$4.044,39 com redução de 50% conforme Certificado Declaratório de Redução de ITBI, com Base legal na Lei nº.5.065/2009. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2018. *****ALS

R-8-103913 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-6, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$146.179,37, que com os juros de 7,6600% a.a. e 7,9347% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 153 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 04.06.2018, tudo na forma do Art. 22 da Lei nº 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R\$190.000,00. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2018. *****ALS

AV-9-103913 - **FGTS**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-6, consta que do valor de R\$190.000,00, foi pago R\$9.324,86 com recursos do FGTS, pago pelo Agente Financeiro Interveniente da operação CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, ficando os outorgados cientes de não poder negociar o imóvel pelo período de 03 anos a contar da

Continua na ficha 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MNJC-PXY7Q-QF78Z-TW4JX>

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

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0103913-48

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 103913

IMÓVEL Rua Baronesa do Engenho Novo nº.414
aptº.201 do bloco 02.

L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

data do instrumento, caso seja utilizado recursos do FGTS pelo novo adquirente. Rio de Janeiro, 09 de julho de 2018. *****ALS

AV-10-103913 - **HABITE-SE** - Nos termos dos requerimentos de 26/03/2019, instruído por Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo de 14/03/2019, nº 80/0006/2019, hoje arquivados, fica averbada a licença para construção do apartamento objeto desta matrícula, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09. **O Habite-se foi concedido em 14/03/2019. A presente averbação é reprodução da AV-9 da Matrícula (base) nº 100369 nos termos do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no D.O.E.R.J. em 10/05/2011.** Protocolo nº 416270, Lº 1-BR, fls. 061, Talão nº 514841. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019. *****CG

R-11-103913 - **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Nos termos do Instrumento Particular de 26/03/2019, hoje arquivado, a CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Buenos Aires, nº 48A, Grupo 504, Centro, CNPJ nº 20.306.612/0001-14, deu destinação condominial aos imóveis citados na AV-9 da Matrícula (base) nº 100369, na forma do Artigo 1332 do Código Civil Brasileiro (lei nº 10.406 de 10/01/2002), citando os mesmos termos do Memorial de Incorporação objeto do R-2 da Matrícula (base) nº 100369. **O presente registro é reprodução da R-10 da Matrícula (base) nº 100369 nos termos do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no D.O.E.R.J. em 10/05/2011.** Protocolo nº 416783, Lº 1-BR, fls. 095, Talão nº 515452. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019. *****CG

AV-12-103913 - **DISCRIMINAÇÃO DE FRACÕES E ÁREAS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R-10 da Matrícula (base) nº 100369, fica averbado a discriminação de frações e áreas dos imóveis citados, cabendo a fração ideal, áreas e vagas os mesmos termos informados no Memorial de Incorporação objeto do R-2 da Matrícula (base) nº 100369. **A presente averbação é reprodução da AV-11 da Matrícula (base) nº 100369 nos termos do Art. 237-A, § 1º, da Lei 6015/73 e Aviso CGJ 328/2011 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro publicado no D.O.E.R.J. em 10/05/2011.** Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019. *****CG

AV-13-103913 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Fica averbado a remissão ao registro realizado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 234, sob o nº 5.074, da Convenção de Condomínio do prédio nº 414, sito a Rua Baronesa do Engenho Novo, conforme Instrumento Particular de 26/03/2019. Protocolo nº 416782, Lº 1-BR, fls. 095, Talão nº 515451. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019. *****CG

AV-14-103913 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº 477350, aos 21/11/2025. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 645382/2025 datado de 18/11/2025, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foram os devedores: **MARIA CRISTINA BRANDÃO FERREIRA**, CPF sob o nº 852.824.647-72, e seu

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MNJC-PXY7Q-QF78Z-TW4JX>

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

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
103.913

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0103913-48

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

marido **OMAR OZORIO DE PAULA**, CPF sob o nº 024.856.797-70, já qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 11/03/2026, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 91963 TFZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - -

AV-15-103913 - **CEP:** Prenotação nº 477350, aos 21/11/2025. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (CEP) o nº 20961-210. Rio de Janeiro, RJ, 11/03/2026, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 91964 UVY. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-16-103913 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 481515, aos 13/05/2026. Nos termos do Escrito Particular de 09/04/2026 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da **credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigada a fiduciária a promover o **LEILÃO PÚBLICO** no prazo de 60 dias a partir da data desta averbação, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97, obedecendo ao valor atribuído no registro da alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 227.985,20**, que foi pago pela guia nº 2940579, no valor de **R\$ 6.839,56** em 31/03/2026. Rio de Janeiro, RJ, 17/06/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 24658 IBL. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-17-103913 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 481515, aos 13/05/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-16, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 855553956689, objeto do R-8, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 17/06/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 24659 OKZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-18-103913 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 481515, aos 13/05/2026. Pela Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do imóvel da Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura do Rio de Janeiro/RJ, nº 00-8.554.624/2026-0, datada de 25/05/2026, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.399.105-0 e C.L nº. 06656-3. Rio de Janeiro, RJ, 17/06/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 24660 ZRJ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor 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. 17/06/2026

Emolumentos.: R\$ 124,08
Selo.....R\$ 3,27
Ressag..... R\$ 2,48
Lei3217..... 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
ISS..... R\$ 6,66
Total..... R\$ 193,54



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EFDE 24661 PAB
Vinculado ao protocolo 481515
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 17/06/2026 - 15:23h

Rua Arquias Cordeiro, 486, Méier - Rio de Janeiro/RJ - Cep: 20.770-000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MNJC-PXY7Q-QF78Z-TW4JX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr