

CNM: 092346.2.0104083-23

FICHA Nº 01

MATRÍCULA N° 104083

IMÓVEL **Rua Baronesa do Engenho Novo nº. 414** L.º FLS.
aptº.1503 do bloco 04.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº.1503 do Bloco 04 (em construção), com direito a 1 (uma) vaga de garagem descoberta, situado na Rua Baronesa do Engenho Novo nº.414 e sua respectiva fração ideal de 0,002019 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”**.//////////LGO

AV-1-104083 - **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, 21 de agosto de 2018.//LGO

AV-2-104083 - **RESTRIÇÃO**:- Consta averbada na Matricula (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 matricula 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, 21 de agosto de 2018.  LGO

AV-3-104083 - **HIPOTECA**: Consta registrado na Matricula (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 matricula 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, 21 de agosto de 2018.//~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~/LGO

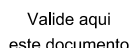
AV-4-104083 - **RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**:- Nos termos do Instrumento Particular de Retificação de Memorial de 18.11.2016, hoje arquivado, fica averbado a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8VEGT-NN\XX-QMHVF-8CKAH>

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



סמל



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8VEGT-NNVXX-QMHVF-8CKAH>

Continua na Ficha nº 02



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0104083-23

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 104083

IMÓVEL Rua Baronesa do Engenho Novo nº 414

L.º

FLS.

Aptº 1503 do Bloco 04

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

R-10-104083 – **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-11-104083 – **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES 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-12-104083 - **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-13-104083 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº **474633**, aos **27/08/2025**. Por requerimento da **credora fiduciária**, já qualificada, no Ofício nº. 620526/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1 datado de 21/08/2025, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 03/02/2026, 04/02/2026 e 05/02/2026, publicações nº.s 1795/2026, 1796/2026 e 1797/2026, respectivamente, foi o devedor: **VINICIUS DINIZ DE OLIVEIRA**, CPF sob o nº 094.909.797-75, já qualificado, intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 17/03/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCH 70501 ZIV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-14-104083 - **CEP**: Prenotação nº **474633**, aos **27/08/2025**. 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, 17/03/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCH 70502 PLX. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-15-104083 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** : Prenotação nº **481514** , aos **13/05/2026** . Nos termos do Escrito Particular de 13/04/2026 e demais

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8VEGT-NNVXX-QMHVF-8CKAH>

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
104.083

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 02-V

CNM:092346.2.0104083-23

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da **credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no 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\$ 229.092,27**, isento através da guia nº 2940831, emitida em 27/03/2026. Base legal: Lei Número 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei Número 3.335/2001). Rio de Janeiro, RJ, 01/07/2026, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDR 45590 UZI. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-16-104083 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº **481514**, aos **13/05/2026**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-15, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 855553973243, objeto do R-8, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 01/07/2026, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDR 45591 VLR. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-17-104083 - **INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº **481514**, aos **13/05/2026**. De acordo com a Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica nº 00-8.554.561/2026-5, datada de 25/05/2026, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.399.402-1 e C.L nº. 0.6656-3. Rio de Janeiro, RJ, 01/07/2026, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDR 45592 FGV. 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. 01/07/2026

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
EFDR 45593 RAU
Vinculado ao protocolo 481514
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 01/07/2026 - 14:23h
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/8VEGT-NNVXX-QMHVF-8CKAH>