



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0107281-32

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 107281

IMÓVEL Rua Baronesa do Engenho Novo nº. 414
Aptº 1605 do bloco 03.

L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº 1605 do Bloco 03 (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 0,002008 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 nº. 38.537, situado na Rua Baronesa do Engenho Novo e Lote B do PAL nº. 23538 da Rua Dois de Maio, (altera os PAL's nº's 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, na Rua Buenos Aires, nº 48A, Grupo 504, Centro, 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, L.º 3550, fls. 175. Consta registrado em 31/03/2016 o Memorial de Incorporação sob o R-2 e retificações objeto da AV-6 e AV-7 na matrícula (base) nº 100369 a que se refere o imóvel desta matrícula ao qual informa no que se refere ao atendimento do público comprador que as unidades desse empreendimento destinam-se ao atendimento do público comprador com renda familiar entre 06 (seis) e 10 (dez) salários mínimos e que 150 unidades correspondentes a 30% (trinta por cento) serão 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. O Habite-se foi concedido em 14/03/2019 conforme AV-9 da Matrícula (base) nº 100369, bem como a Instituição de Condomínio e a Discriminação de Frações e Áreas objetos do R-10 e AV-11 da Matrícula (base) nº 100369, respectivamente. *****CG

AV-1-107281 - **RESTRICÇÃO:-** Consta averbada em 18/04/2016 na Matrícula (base) nº 100369, ato AV-4, que os condôminos do imóvel desta matrícula não devem fazer uso de águas subterrâneas ou superficial para ingestão ou higiene corporal, considerado os riscos calculados para metais ferro e manganês. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019. *****CG

R-2-107281 - **HIPOTECA:-** Consta registrado em 16/09/2016 na Matrícula (base) nº 100369, ato R-5, que a proprietária, já descrita na abertura da presente matrícula, 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 do Instrumento Particular de 31/05/2016. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019. *****CG

AV-3-107281 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Fica averbado a remissão ao registro realizado nesta data no L.º 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, L.º 1-BR, fls. 095, Talão nº 515451. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019. *****CG

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGGFR-C9MLQ-Y3P63-77SPE>



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0107281-32

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGGFR-C9MLQ-Y3P63-77SPE>

AV-4-107281 - **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA**:- Nos termos do Instrumento Particular de 20/12/2018 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.416844, Lº.1-BR, fls. 099, talão nº.515528. Rio de Janeiro, 25 de junho de 2019.//LGO

R-5-107281 - **COMPRA E VENDA COM FGTS**:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-4, CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade na Rua Buenos Aires, nº.48-A, Grupo 504, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº.20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula a JAIR DA SILVA PASSOS, porteiro, filho de Josué da Silva Passos e Antonia Maria da Silva Passos, identidade RG nº.102367984, expedida pelo Detran/RJ, em 20/07/2015, CPF nº.479.251.753-20, e-mail: jairdasilvapassos@gmail.com e sua mulher REGILANE DE SOUSA RAMOS PASSOS, analista, filha de José de Sousa Ramos e Geni da Silva Ramos, identidade nº.323063313, expedida pelo Detran/RJ em 03/02/2016 e CPF nº.928.869.904-00, e-mail: regilenepassos@hotmail.com, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Henrique Scheid, nº.110, bloco 09, aptº.20 - I Engenho de Dentro, pelo preço de R\$215.000,00, sendo R\$12.300,00 com recursos próprios, R\$50.384,70 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS e R\$152.315,30 financiamento concedido pela CAIXA. Isentos do imposto de transmissão através da guia nº.2244682, emitida em 28/03/2019, conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI, com Base legal na Lei nº.5.065/2009. Rio de Janeiro, 25 de junho de 2019.//LGO

R-6-107281 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-4, os adquirentes na qualidade de fiduciantes, 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\$152.315,30 que com os juros de 7,6600% a.a. e 7,9347% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo o primeiro encargo mensal em 20/01/2019, tudo na forma do Art. 22 da Lei nº 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos de Art. 24, inciso VI, o valor de R\$215.000,00. Rio de Janeiro, 25 de junho de 2019.//LGO

AV-7-107281 - **FGTS**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-4, consta que do valor de R\$215.000,00, foi pago R\$50.384,70 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS, pago pelo Agente Financeiro Interviente da operação CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, ficando os outorgados cientes de não poderem negociar o imóvel pelo período de 03 anos a contar da data do instrumento, caso seja utilizado recursos do FGTS pelo novo adquirente. Rio de Janeiro, 25 de junho de 2019.//LGO

AV-8-107281 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** : Prenotação nº 476993, aos 10/11/2025. Por requerimento da credora fiduciária, já qualificada, no Ofício nº. 642818/2025 datado de 07/11/2025, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foi/foram os devedores: JAIR DA SILVA PASSOS, CPF sob o nº 479.251.753-20, e sua mulher REGILANE DE SOUSA RAMOS PASSOS, CPF sob o nº 928.869.904-00, 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, 09/03/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 91521 BHU. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-9-107281 - **CEP**: Prenotação nº 476993, aos 10/11/2025. 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, 09/03/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFBW 91522 WLW. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

Continuação da Folha 02



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
107.281

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0107281-32

Ficha: 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

AV-10-107281 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 480725, aos 10/04/2026. Nos termos do Escrito Particular de 23/02/2026 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 obrigados os fiduciário(a) 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\$ 228.301,70**, isento através da guia nº. 2922729, emitida em 09/02/2026, de acordo com o, Art. 8º, § único, I da Lei 2.277/94, com redação dada pela Lei 3.335/2001. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 94783 IVM. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-11-107281 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 480725, aos 10/04/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-10, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 855553988919, objeto do R-6, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 94784 XMK. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - -

AV-12-107281 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 480725, aos 10/04/2026. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-10, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.399.310-6 e C.L nº. 06656-3. Rio de Janeiro, RJ, 11/05/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 94785 SGY. 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. 11/05/2026

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\$ 20,74
Funpgt..... R\$ 20,74
Fundac..... R\$ 20,74
ISS..... R\$ 6,66
Total..... R\$ 193,54



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCS 94786 CHK
Vinculado ao protocolo 480725
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

CAIO SILVA PIMENTEL COELHO (Matricula: 94/17299), Em 11/05/2026 - 15:27h
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/JGGFR-C9MLQ-Y3P63-77SPE>