



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0103195-68

FICHA Nº 01 MATRÍCULA Nº 103195
IMÓVEL Av. Canal do Rio Jacaré nº 206 Aptº 503 do Bl. L.º FLS.
02 (em construção)

1º SRI
Capital-RJ

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

IMÓVEL: Aptº 503 do Bloco 02 sito Avenida Canal do Rio Jacaré nº 206, (em construção), com a fração ideal de 0,002237 da totalidade do terreno designado por Lote 2, de 2ª Categoria do PAL 49.004, com frente para a Avenida Canal do Rio Jacaré, na Freguesia do Engenho Novo, medindo: 113,55m de frente para a Avenida Canal do Rio Jacaré, 339,29m de fundo em seis segmentos: 171,00m, confrontando com os n.ºs.84, 88, 94, 102, 106, 108, 112, 114, 118, 122, 124, 126, 130, 142, 146, 148 e 152 da Rua Visconde de Itabaiana, mais 17,50m, mais 38,50m, mais 18,00m, confrontando com o n.º.152 da Rua Visconde de Itabaiana estes quatro segmentos são atingidos por uma FNA com 1,40m de largura, mais 21,00m, este segmento é parcialmente atingido por uma FNA com 1,40m de largura, confrontando com o Lote 1 do PAL 48.755, mais 73,29m, este segmento é parcialmente atingido por FNA com 3,40m de largura, confrontando com o Lote 1 do PAL 48.755, 165,62m à direita em três segmentos de: 40,26m, onde é atingido por uma FNA com 3,40m de largura, mais 73,84m, este segmento é parcialmente atingido por uma FNA com 1,40m de largura, ambos confrontando com o Lote 2 de Escola do PAL 48.755, mais 51,52m, este segmento é atingido por uma FNA com 1,40m de largura, confrontando com n.º.450 da Rua Souza Barros, 119,78m à esquerda, onde é atingido por uma FNA com 3,40m de largura, confrontando com o Lote 1 do PAL 49.004. Este lote é atingido por FNA's com 1,40m, 1,50m e 3,40m de largura. Consta Termo de Urbanização assinado em 23.10.2015, no processo 02/03/000.029/2015, para a Avenida Projetada Canal do Rio Jacaré **PROPRIETÁRIA:-** CCISA25 INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ n.º.20.306.612/0001-14. **TÍTULOS ANTERIORES:-** R-7 e R-1 das matrículas base n.ºs.42232 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 e matrículas n.ºs.100370, 100371 e 100372 e Matrícula Base nº 102550.*****CG

AV-1-103195 – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Consta averbada na Matrícula (base) nº 102550, ato AV-2 em 10/07/2017, por requerimento de 05/06/2017 e demais documentos já arquivados, fica averbado a constituição de Patrimônio de Afetação do imóvel objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2017.*****CG

AV-2-103195 – **HIPOTECA** - Consta registrado na Matrícula (base) nº 102550, ato R-4 em 24/11/2017, 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\$45.826,103,12, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2017.*****CG

AV-3-103195 – **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Nos termos do Instrumento Particular de 06/10/2017 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela credora o desligamento da hipoteca objeto do AV-2, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº 404980, Lº 1-BO, fls. 208, Talão nº 500579. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2017.*****CG

R-4-103195 – **COMPRA E VENDA** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-3, CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, CNPJ nº 20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula a MARCOS MENDES NOGUEIRA, brasileiro, solteiro, agente administrativo, CNH nº 04004346110 expedida por DETRAN/RJ em 31/08/2015 e CPF nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/285LR-DVQRU-XERCL-4HTBZ>

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: 092346.2.0103195-68

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/285LR-DVQRU-XERCL-4HTBZ>

106.063.487-27, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$93.752,58 através de financiamento, R\$19.021,42 com recursos próprios e R\$31.226,00 com recursos do FGTS na forma de desconto. O imposto de transmissão é isento conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI emitido em 01/12/2017, guia nº 2151309, com Base Legal na Lei nº 5.065/2009. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2017.*****CG

R-5-103195 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-3, o adquirente na qualidade de fiduciante, deu 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\$93.752,58, que com os juros de 4,5000% a.a. e 4,5939% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 06/11/2017, 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\$144.000,00. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2017.*****CG

AV-6-103195 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-3, consta que do valor de R\$144.000,00, foi pago R\$31.226,00 com recursos do FGTS na forma de desconto, pago pelo Agente Financeiro Interveniante da operação CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, ficando o outorgado ciente de não poder 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, 28 de dezembro de 2017.*****CG

AV-7-103195 - **HABITE-SE** - Nos termos dos requerimentos de 18/11/2019, instruído por Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 80/0041/2019 de 06/11/2019, 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 06/11/2019. A presente averbação é reprodução da AV-5 da Matrícula (base) nº 102550 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 422642, Lº 1-BS, fls. 186, Talão nº 522142. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2019.*****CG

R-8-103195 - **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Nos termos do Instrumento Particular de 18/11/2019, 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-5-102550, 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-1-102550. **O presente registro é reprodução da R-6 da Matrícula (base) nº 102550 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 422645, Lº 1-BS, fls. 186, Talão nº 522145. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2019.*****CG

AV-9-103195 - **DISCRIMINAÇÃO DE FRACÇÕES E ÁREAS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R-6, 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-1-102550. **A presente averbação é reprodução da AV-7 da Matrícula (base) nº 102550 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, 20 de dezembro de 2019.*****CG

AV-10-103195 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Fica averbado a remissão ao registro realizado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 258, sob o nº 5.121, da Convenção de Condomínio do prédio nº 206, sito a Av. Canal do Rio Jacaré, conforme Instrumento Particular de 18/09/2019 e demais documentos. Protocolo nº 422644, Lº 1-BS, fls. 186, Talão nº 522144. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2019.*****CG



Valide aqui este documento

CNM:092346.2.0103195-68

MATRÍCULA
103.195

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

AV-11-103195 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº 471487, aos 28/04/2025. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 585943/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, datado de 25/04/2025, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foi/foram o/a/os devedor/a/es: **MARCOS MENDES NOGUEIRA**, CPF sob o nº 106.063.487-27 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, 24/06/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYN 29734 XXE. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-12-103195 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº 473913, aos 31/07/2025. Nos termos do Escrito Particular de 23/07/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) **credor(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) 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\$ 151.470,00**, isento, através da guia nº 2847242 emitida em 18/07/2025. Base legal: Lei nº 1.364/88, art. 7º, inc.XII e Lei nº 2.277/94, art. 8º. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2025, registrado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZE 28184 LJS. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-13-103195 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº 473913, aos 31/07/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-12, fica cancelada a alienação fiduciária, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2025, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZE 28185 IUQ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-14-103195 - **INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº 473913, aos 31/07/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-12, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.413.879-2 e C.L nº. 4.7447-8. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2025, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZE 28186 CTK. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

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. 20/08/2025

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 2,87
Ressag.....R\$ 2,17
Lei3217.....R\$ 21,72
Fundperj.....R\$ 5,43
Funperj.....R\$ 5,43
Funarpen.....R\$ 6,51
ISS.....R\$ 5,83
Total.....R\$ 158,56



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EEZE 28187 UHW
Vinculado ao protocolo 473913
Consulte a validade do selo em:
<https://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 20/08/2025 - 12:41h
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/285LR-DVQRU-XERCL-4HTBZ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

