



Valide aqui
este documento

FICHA Nº 01

CNM Nº. 092346.2.0103515-78
MATRÍCULA Nº 103515

IMÓVEL Av. Canal do Rio Jacaré nº 206 Aptº 405 do Bl. L.º FLS.
05 (em construção)

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Aptº 405 do Bloco 05 sito Avenida Canal do Rio Jacaré nº 206, (em construção), com a fração ideal de 0,002251 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 nº.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-1-103515 – 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, 15 de março de 2018.*****CG

AV-2-103515 – 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, 15 de março de 2018.*****CG

AV-3-103515 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do Instrumento Particular de 10/11/2017 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 406678, Lº 1-BP, fls. 021, Talão nº 502729. Rio de Janeiro, 15 de março de 2018.*****CG

R-4-103515 – 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 RAPHAELA MOREIRA DE SOUZA, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, CI nº 271584443, expedida por DETRAN/RJ em 20/06/2012 e CPF nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TWWXT-9V4CH-7XNEJ-8R5AF>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TWWXT-9V4CH-7XNEJ-8R5AF>

CNM Nº. 092346.2.0103515-78

CPF nº 164.591.317-16, residente e domiciliado na Rua Bom Pastor nº 7, Sobrado, Penha, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$84.102,46 através de financiamento, R\$26.647,54 com recursos próprios e R\$33.250,00 com recursos do FGTS na forma de desconto. O imposto de transmissão é isento conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI emitido em 02/02/2018, guia nº 2167061, com Base Legal na Lei nº 5.065/2009. Rio de Janeiro, 15 de março de 2018. *****CG

R-5-103515 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-3, a 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\$84.102,46, que com os juros de 5,00% a.a. e 5,1161% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 10/12/2017, 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, 15 de março de 2018. *****CG

AV-6-103515 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-3, consta que do valor de R\$144.000,00, foi pago R\$33.250,00 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, 15 de março de 2018. *****CG

AV-7-103515 - **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-8-103515 - **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-9-103515 - **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES 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-10-103515 - **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

Continua na Ficha 02



Valide aqui
este documento

FICHA Nº:

02

CNM:

092346.2.0103515-78

MATRÍCULA:

103515

IMÓVEL: Avenida Canal do Rio Jacaré, nº.206, Aptº.405, Bloco 05.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

TALÃO Nº

AV-11-103515 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA (FIDUCIANTE)** – Protocolo nº.442250, Lº.1-BX, fls. 293, talão nº. 544625 de 22/03/2022. Por requerimentos do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, através do Ofício nº. 249263/2022 datado de 10/10/2022, intimações com resultado negativo via Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 16/05/2023, 17/05/2023 e 18/05/2023, publicações nº.s 1112/2023, 1113/2023 e 1114/2023, respectivamente, foi a devedora: **RAPHAELA MOREIRA DE SOUZA**, já qualificada, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, 00 de junho de 2023.*****ARV

AV-12-103515 - **CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA (FIDUCIANTE)**: Prenotação nº **470272**, aos **10/03/2025**. Nos termos do Escrito Particular, datado de 12/02/2025, fica cancelada a AV-11, tendo em vista que o/a/os devedor/a/es purgou/purgaram a mora, em relação as parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, RJ, 04/04/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEEXL 23566 IJI. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

AV-13-103515 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº **468673**, aos **30/12/2024**. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 553862/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL datado de 26/12/2024, 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 14/07/2025, 15/07/2025 e 16/07/2025, publicações nº.s 1652/2025, 1653/2025 e 1654/2025, respectivamente, foi a devedora: **RAPHAELA MOREIRA DE SOUZA**, CPF sob o nº **164.591.317-16**, já qualificada, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 18/08/2025, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZE 28072 IDP. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto.

AV-14-103515 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº **475707**, aos **30/09/2025**. Nos termos do Escrito Particular de 05/09/2025 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, 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 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\$ 148.644,88**, que foi pago pela guia nº 2696753, no valor de **R\$ 4.459,35** em 05/06/2024. Rio de Janeiro, RJ, 13/11/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFAF 84939 IPQ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto.

AV-15-103515 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº **475707**, aos **30/09/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-14, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 878770229647, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 13/11/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAF 84940 DJM. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TWWXT-9V4CH-7XNEJ-8R5AF>

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
103.515

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0103515-78

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

AV-16-103515 - **INSCRIÇÃO, CL E CEP:** Prenotação nº 475707, aos 30/09/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-14, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.414.048-3 e C.L nº. 4.7447-8, bem como fica averbado o Código de Endereçamento Postal (CEP) sob o nº 20961-370, de acordo com o comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios. Rio de Janeiro, RJ, 13/11/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAF 84941 VPY. 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. 13/11/2025

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 Eletrônico
EFAF 84942 AUP
Vinculado ao protocolo 475707
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 13/11/2025 - 11:30h
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/TWWXT-9V4CH-7XNEJ-8R5AF>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

