



Valide aqui este documento

CNM: 092346.2.0105969-88

FICHA Nº 01 MATRÍCULA Nº 105969
IMÓVEL Rua Dois de Maio nº. 413 Aptº.503 Bloco 01 L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Aptº.503 do Bloco 01 da Rua Dois de Maio nº 413 (em construção), na Freguesia do Engenho Novo, e a fração ideal de 0,0026 do terreno designado por Lote 1, de 2ª Categoria do PAL 49.004 que mede na totalidade 106,60m de frente para a Rua Dois de Maio, mais 15,50m em curva subordinada a um raio externo de 61,00m, mais 13,10m, mais 10,20m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Baronesa do Engenho Novo, por onde mede 39,86m; 331,49m de fundos em três segmentos de: 119,78m, confrontando com o lote 2 do PAL 49.004, mais 100,76m, mais 110,95m, ambos confrontando com o Lote 1 do PAL 48.755; 204,37m à direita em cinco segmentos de: 36,40m, mais 40,60m, mais 47,20m, sendo estes três segmentos confrontando com a Rua Dois de Maio, nº.353, mais 72,93m em curva subordinada a um raio externo de 169,00m, mais 7,24m, sendo que os dois últimos segmentos fazem testada para a Avenida Canal do Rio Jacaré. Este Lote é atingido por uma FNA com 3,70m 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, na Rua Buenos Aires nº 48, A, Grupo 504, Centro, CNPJ nº.20.306.612/0001-14. **TÍTULOS ANTERIORES:-** R-7 e R-1 das matrículas base nºs.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, Lº.3550, fls.175 e matrículas nºs.100370, 100371 e 100372; Consta registrado em 30/05/2018 o Memorial de Incorporação sob o R-1 da matrícula (base) nº 102549 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 até 10 (dez) salários mínimos, denominado “RESIDENCIAL VIVA MAIS ENGENHO NOVO”.*******ALS

AV-1-105969 – **AFETAÇÃO:-** Consta averbado em 23/07/2018, na Matrícula Base nº 102549 AV-3, nos termos do Instrumento Particular de 06/06/2018, hoje arquivado, a proprietária constitui a Afetação, a fração de terreno e as acessões que lhes correspondem, na forma dos Artºs. 31-A e 31-B da Lei 4591/64 incluídos pela Lei 10.931 de 02/08/2004. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2018.*****ALS

AV-2-105969 – **RESTRICÃO:-** Consta averbado em 02/08/2018, na Matrícula Base nº 102549/AV-4, nos termos do requerimento de 12.07.2018 e demais documentos hoje arquivados, a proprietária já qualificada, em cumprimento ao previsto nos itens 20, 21 e 23 da LMI 1677/2016, emitido em 17.02.2016 pela Secretaria Municipal de Conservação e Meio Ambiente, através do processo nº.14/200.031/2015, pela qual estabelece que existe restrição ao uso da água subterrânea para quaisquer fins de uso, conforme constou na Licença Ambiental Municipal de Nº.000269/2018, no item 10, emitida em 12/07/2018. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2018.*****ALS

AV-3-105969 - **HIPOTECA:-** Consta registrado no R-6 da Matrícula Base nº 102549, registrado em 08/10/2018, nos termos do Instrumento Particular de 10/08/2018 e demais documentos hoje arquivados, CCISA25 INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Buenos Aires nº 48, A, Grupo 504, Centro, CNPJ nº.20.306.612/0001-14, deu o Apartamento desta matrícula juntamente com outros, em hipoteca de 1º grau a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6S7J6-WKDWZ-6ANEX-82EG7>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0105969-88

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6S7J6-WKDWZ-6ANEX-82EG7>

00.360.305/0001-04, em garantia de um crédito no valor de R\$20.949.226,82, Sistema de Amortização Constante – SAC, prazo de amortização 24 meses, construção/legalização Amortização Constante – SAC, prazo de amortização 24 meses, construção/legalização 36 meses, taxa de juros: Nominal: 8,0000% (a.a.), efetiva 8,3000% (a.a.), a ser pago no prazo e na forma estabelecida nos itens 2 e 3 do instrumento supracitado. Valor da Garantia Hipotecária de R\$32.790.000,00. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2018.*****ALS

AV-4-105969 – **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA**:- Nos termos do Instrumento Particular de 30.08.2018 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela credora o desligamento da hipoteca objeto do AV-3, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº.412384, Lº.1-BQ, fls.102, talão nº. 509724. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2018.*****ALS

R-5-105969 – **COMPRA E VENDA**:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-4, a CCISA25 INCORPORADORA LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a ALESSANDRA LUIZA MACHADO, brasileira, nascida em 03.04.1982, filha de Carlos Alberto Machado e Neuza Luiza Rodrigues, secretária, estenografa, datilografa, recepcionista, telefonista e assemelhados, solteira não convivente em união estável, portadora da carteira de identidade nº.0201548658 expedida pelo DETRAN/RJ em 15.02.2000 e CPF nº.098.149.437-46, residente e domiciliada na Rua Castelo Novo, nº.168, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, e-mail: alessandra-lm@hotmail.com, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$80.482,26 valor do financiamento concedido pela CAIXA, R\$10.191,12 com recursos próprios, e R\$47.500,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS. Isenta do pagamento do Imposto de Transmissão através da guia nº.2212481 emitida em 25.09.2018, Base Legal Lei 5.065/2009. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2018.*****ALS

R-6-105969 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-4, a adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$80.482,26, 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 a 1ª em 25.09.2018, 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\$144.000,00. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2018.*****ALS

AV-7-105969 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-4, consta que do valor de R\$144.000,00, R\$47.500,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS, pago pelo Agente Financeiro Interveniante da operação CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, ficando a outorgada 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, 26 de outubro de 2018.*****ALS

AV-8-105969 – **MUDANÇA DA FNA** – Nos termos do Instrumento Particular de 27/11/2018 e demais documentos hoje arquivados, fica averbadó a mudança de FNA (Faixa Non Aedificandi) A, distante 33,10m do cruzamento entre as Ruas Dois de Maio e Baronesa do Engenho Novo que se inicia do ponto A, desde deflete à direita em 4,00m até encontrar o ponto A1, deste deflete à direita com 107,98m até encontrar o ponto A2, deste deflete à esquerda em 25,19m até encontrar o ponto A3, deste deflete à esquerda em 68,03m até encontrar o ponto A5 ao sul, deste deflete à esquerda em 4,20m até encontrar o ponto A6, deste deflete à direita em 73,33m até encontrar o ponto A7 ao norte, deste deflete à direita em 37,12m até encontrar o ponto A8, deste deflete à direita distando 22,15m até encontrar o ponto A9, deste deflete à direita com 105,47m até retornar ao ponto A, perfazendo uma área de 975,50m². FNA (Faixa Non Aedificandi) B, distante 52,25m da Rua Dois de Maio que se inicia no ponto B, deste deflete ao sul com 44,87m até encontrar o ponto B1, deste deflete à direita distando 3,50m até encontrar o ponto B2, deste deflete à esquerda com 44,87m até encontrar o ponto B3, deste deflete à direita com 3,50m retornando ao ponto B, perfazendo uma

Continua na Ficha nº 02



Valide aqui este documento

CNM: 092346.2.0105969-88

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 105969

IMÓVEL Rua Dois de Maio nº 413 Aptº 503 Bloco 01

L.º FLS.

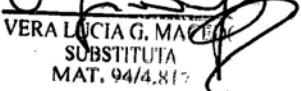
1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

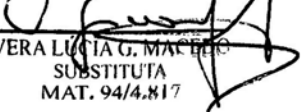
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

área de 157,34m². Protocolo nº 414416, Lº 1-BQ, fls. 237, Talão nº 512392. **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, 14 de fevereiro de 2019.*****CG

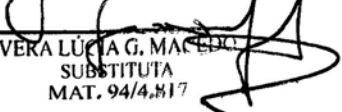
AV-9-105969 – **HABITE-SE** - Nos termos dos requerimentos de 07/12/2020, instruído por Certidão de Habite-se da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação – Subsecretaria de Habitação de 12/11/2020, nº 80/0017/2020, hoje arquivados, fica averbada a licença para construção de grupamento sem cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09. **O Habite-se foi concedido em 12/11/2020. A presente averbação é reprodução da AV-8 da Matrícula (base) nº 102549 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 429852, Lº 1-BU, fls. 066, Talão nº 530351. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2020.*****CG

O Oficial. 
VERA LÚCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

R-10-105969 – **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Nos termos do Instrumento Particular de 08/12/2020, 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-8-102549, 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-1-102549, retificado na AV-2/102549. **O presente registro é reprodução da R-9 da Matrícula (base) nº 102549 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 429854, Lº 1-BU, fls. 066, Talão nº 530354. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2020.*****CG

O Oficial. 
VERA LÚCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-11-105969 – **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES E ÁREAS** – Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R-10, 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-1-102549, retificado na AV-2/102549. **A presente averbação é reprodução da AV-10 da Matrícula (base) nº 102549 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, 28 de dezembro de 2020.*****CG

O Oficial. 
VERA LÚCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6S7J6-WKDWZ-6ANEX-82EG7>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar






Valide aqui este documento

CNM: 092346.2.0105969-88

AV-12-105969 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Fica averbado a remissão ao registro realizado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 287, sob o nº 5.181, da Convenção de Condomínio do prédio nº 413, sito a Rua Dois de Maio, conforme requerimento de 07/12/2020 e Instrumento Particular de 08/12/2020. Protocolo nº 429853, Lº 1-BU, fls. 066, Talão nº 530353. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2020.*****CG

O Oficial. 
VERA LUCIA G. MACEDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-13-105969 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº **465579**, aos **05/09/2024**. Por requerimento da **credora fiduciária**, já qualificada, no Ofício nº. 512328/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, datado de 02/09/2024, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 14/02/2025, 17/02/2025 e 18/02/2025, publicações nº.s 1553/2025, 1554/2025 e 1555/2025, respectivamente, foi a devedora: **ALESSANDRA LUIZA MACHADO**, CPF sob o nº 098.149.437-46, 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, 10/03/2025, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXA 28252 JBG. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

AV-14-105969 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº **471770**, aos **08/05/2025**. Nos termos do Escrito Particular de 17/04/2025 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 calculo do imposto de transmissão **R\$ 176.754,18** que foi pago através da guia nº. 2810496, em 08/04/2025 no valor de R\$ 5.302,63. Rio de Janeiro, RJ, 27/05/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYB 55197 WFI. Assinado digitalmente por **ANDRÉ VINICIUS AZEVEDO DE FARIA** - Matr. 94/11499 - Responsável pelo Expediente.

AV-15-105969 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº **471770**, aos **08/05/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-14, o credor, já qualificado, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária referente ao contrato nº. 878770423836, objeto do R-6, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 27/05/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYB 55198 KQD. Assinado digitalmente por **ANDRÉ VINICIUS AZEVEDO DE FARIA** - Matr. 94/11499 - Responsável pelo Expediente.

AV-16-105969 - **INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº **471770**, aos **08/05/2025**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-14, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.424.720-5 e C.L nº. 06972-4. Rio de Janeiro, RJ, 27/05/2025, averbado por MAO e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYB 55199 KHH. Assinado digitalmente por **ANDRÉ VINICIUS AZEVEDO DE FARIA** - Matr. 94/11499 - Responsável pelo Expediente.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NA FICHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6S7J6-WKDWZ-6ANEX-82EG7>



Valide aqui este documento

CNM:
092346.2.0105969-88

MATRÍCULA
105969

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha:03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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. 27/05/2025

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
EEYB 55200 SVZ
Vinculado ao protocolo 471770
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

VERONICA DA RIN (Matricula: 94/17683), Em 27/05/2025 - 16:09h
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/6S7J6-WKDWZ-6ANEX-82EG7>