Valide aqui
este documento

FICHA Nº 01 MATRÍCULA Nº 106753

IMÓVEL Rua Dois de Maio nº 413 Aptº 304 Bloco 06 L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

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

IMÓVEL: Aptº 304 do Bloco 06 da Rua Dois de Maio nº 413 (em construção), na Freguesia do Engenho Novo, e a fração ideal de 0,00244 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 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 ate 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 área de 157,34m². **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".********************************ANK

AV-1-106753 – **AFETAÇÃO** – Consta averbado em 23/07/2018, na Matricula Base nº 102549 AV-3, nos termos do Instrumento Particular de 06/06/2018, hoje arquivado, a proprietária constitue 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, 29 de março de 2019.***ANK

AV-2-106753 – **RESTRIÇÃO** - Consta averbado em 02/08/2018, na Matricula 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BSADM-4XD7U-WQ7J4-7NUVD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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, 29 de março de 2019.**********ANK

AV-3-106753 - **HIPOTECA**: - Consta registrado no R-5 da Matricula 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 matricula 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 00.360.305/0001-04, em garantia de um crédito no valor de R$17.004.911,77, Sistema de 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$29.376.000,00. Rio de Janeiro, 29 de março de 2019.**********ANK

AV-4-106753 – **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Nos termos do Instrumento Particular de 09/10/2018 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 416101, Lº 1-BR, fls. 050, Talão nº 514649. Rio de Janeiro, 29 de março de 2019.**********ANK

R-5-106753 – **COMPRA E VENDA COM FGTS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-4, a CCISA25 INCORPORADORA LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula à DEBORA CARLOS DOS SANTOS, brasileira, filha de Antonio Carlos Santos e Lurdes Jorge dos Santos, promotora de vendas, CI nº 267775658 expedida pelo Detran/RJ em 22/05/2017, CPF nº 162.495.277-10, solteiro, não convive em união estável, residente e domiciliado nesta cidade na Av. Fernando Mattos nº 300, H – Barra da Tijuca, e-mail deborasantos1996@outlook.com , pelo preço de R$144.000,00, sendo R$100.554,49 através de financiamento, R$1.682,70 com recursos próprios, R$1.308,81 com recursos do FGTS e R$40.454,00 na forma de desconto complemento do FGTS. Isento do pagamento do Imposto de Transmissão conforme guia nº 2239608 expedida em 21/02/2019, Base Legal Lei 5.065/2009. Rio de Janeiro, 29 de março de 2019.**********ANK

R-6-106753 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** – Ainda pelo mesmo Instrumento 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$100.554,49, 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 09/11/2018, 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, 29 de março de 2019.**********ANK

AV-7-106753 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-4, consta que do valor de R$144.000,00, R$1.308,81 com recursos do FGTS e R$40.454,00 na forma de desconto complemento do FGTS, pago pelo Agente Financeiro Interveniente 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, 29 de março de 2019.**********ANK

AV-8-106753 – **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**

Continua na Ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BSADM-4XD7U-WQ7J4-7NUVD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

1º SRI
Capital-RJ

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

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. ROZALDO GRAEFF VIEIRA
SUBSTITUTO
MAT. 94/4.815

R-9-106753 – **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. ROZALDO GRAEFF VIEIRA
SUBSTITUTO
MAT. 94/4.815

AV-10-106753 – **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES E ÁREAS** – Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R-9, 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. ROZALDO GRAEFF VIEIRA
SUBSTITUTO
MAT. 94/4.815

AV-11-106753 - **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. ROZALDO GRAEFF VIEIRA
SUBSTITUTO
MAT. 94/4.815

AV-12-106753 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº **474217,** aos **13/08/2025.** Por requerimento do **credor fiduciário,** já qualificado, no Ofício nº. 618257/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1 datado de

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BSADM-4XD7U-WQ7J4-7NUVD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
106.753

CNM:092346.2.0106753-64

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

12/08/2025, 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 n°.s 1795/2026, 1796/2026 e 1797/2026, respectivamente, foi a devedora: **DEBORA CARLOS DOS SANTOS**, CPF sob o n° 162.495.277-10, 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, 18/03/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica n°EFCH 70623 VVN. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - - - - - - - - - -

AV-13-106753 - **CEP**: Prenotação n° **474217**, aos **13/08/2025.** Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (**CEP**) o n° **20961-160.** Rio de Janeiro, RJ, 18/03/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica n° EFCH 70624 PJE. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. -

AV-14-106753 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação n° **481516**, aos **13/05/2026.** Nos termos do Escrito Particular de 10/04/2026, retificado por outro de 25/08/2026 e demais 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 n° 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7° e 11° 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$ 167.032,85**, que foi pago pela guia n° 2940543, no valor de **R$ 5.010,99** em 31/03/2026. Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2026, averbado por LAM e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n° EFEN 57170 KRL. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - - - - - -

AV-15-106753 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação n° **481516**, aos **13/05/2026.** Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-14, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato n°. 878770457489, objeto do **R-6**, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2026, averbado por LAM e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n°EFEN 57171 DDO. 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. 11/09/2026

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 Eletrônico
EFEN 57172 CBZ
Vinculado ao protocolo 481516
Consulte a validade do selo em: https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: **94/4819**), Em **11/09/2026 - 09:45h**

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/BSADM-4XD7U-WQ7J4-7NUVD

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar