



FICHA Nº 01

IMÓVEL

Rua Baronesa do Engenho Novo, nº.414
Aptº.701 do Bloco 01

CNM Nº 092346.2.0103983-32

MATRÍCULA Nº. 103983
Lº FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

www.registradores.onr.org.br

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCUS FILIPE MAIA KLEM - 22/05/2024 14:04

IMÓVEL: - Aptº.701 do Bloco 01 (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 38.537, situado na Rua Baronesa do Engenho Novo e Lote B do PAL 23538 da Rua Dois de Maio, (altera os PALs 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 48ºA, Grupo 504, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no 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, Lº 3550, fls. 175. Consta registrado em 31/03/2016 o Memorial de Incorporação sob o R.2 da matrícula (base) nº 100369 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 R\$3.275,00 à R\$5.000,00, denominado "RESIDENCIAL ÚNICO ENGENHO NOVO"////////////////////////LGO

AV-1-103983 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Consta averbada na Matrícula (base) nº 100369, ato Av.3 em 31/03/2016, por requerimento de 02/03/2016 e demais documentos já arquivados, fica averbado a constituição de Patrimônio de Afetação do imóvel objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2018.////////////////////////LGO

AV-2-103983 - **RESTRICÇÃO** - Consta averbada na Matrícula (base) nº 100369, ato Av.4 em 18/04/2016, nos termos do requerimento de 06/04/2016 e Licença Ambiental Municipal da Secretaria Municipal de Meio Ambiente SMAC, processo nº 14/200.032/2015 LMI nº 001556/2015 de 03/09/2015, hoje arquivado, fica averbado que os condôminos do imóvel desta matrícula não devem fazer uso de águas subterrâneas ou superficial para ingestão ou higiene corporal, nos termos da Resolução CONAMA nº 420/09, art 34, caput e parágrafo único, inciso II, conforme constou na LICENÇA AMBIENTAL MUNICIPAL (LMI Nº 001556/2015), emitida em 03/09/2015. Considerando os riscos calculados para metais ferro e manganês. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2018.////////////////////////LGO

AV-3-103983 - **HIPOTECA** - Consta registrado na Matrícula (base) nº 100369, ato R.5 em 16/09/2016, que a proprietária CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Buenos Aires nº 48ºA, Grupo 504, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no 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, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para garantir uma dívida no valor de R\$68.979.800,44, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de

Janeiro, 01 de agosto de 2018.//LGO

AV-4-103983 - RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Nos termos do Instrumento Particular de Retificação de Memorial de 18/11/2016, hoje arquivado, fica averbado a retificação do Memorial de Incorporação objeto do R.2 da matrícula (base) n° 100369 registrado em 31/03/2016 no que se refere ao atendimento do público comprador, a Incorporadora declara, para os devidos fins, que as unidades desse empreendimento destinam-se ao atendimento do público comprador com renda familiar entre 06 (seis) e 10 (dez) salários mínimos, conforme descrito na licença de obras de processo n° 02/200208/2015. A licença de obras n° 23/0273/2016 anexada foi revalidada para data de início 29/07/2016 e vencimento de 29/07/2017. Protocolo n° 396224, L° 1-BM, fls. 225, Talão n° 490222. A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1° 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, 01 de agosto de 2018.//LGO

AV-5-103983 - RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Pelos mesmos documentos que deram origem a Av.4, fica também retificado o Memorial de Incorporação objeto do R.2 da matrícula (base) n° 100369 registrado em 31/03/2016 quanto a destinação exclusiva do empreendimento para público com renda familiar antes informada, podendo, de acordo com o disposto no artigo 2° do Decreto n° 33.642/2011, 150 unidades correspondentes a 30% (trinta por cento) serem 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 n° 5065/09 e 5066/09. A presente averbação é feita na forma do Art.237-A § 1° 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, 01 de agosto de 2018.//LGO

AV-6-103983 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do Instrumento Particular de 25/05/2017 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela credora o desligamento da hipoteca objeto da AV-3, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo n° 410034, L° 1-BP, fls. 245, talão n° 506761. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2018.//LGO

R-7-103983 - COMPRA E VENDA COM FGTS - Pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-6, CCISA 25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade na Rua Buenos Aires, 48-A, 5° andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o n° 20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula a MARCOS AURÉLIO FREIRE MARTINS, tecnólogo, CNH n° 00082254345 expedida pelo Detran/RJ em 28/01/2013 e CPF n° 071.818.067-42 e sua mulher ANA PAULA FELIPE DA SILVA MARINS, administradora, identidade n° 106791650, expedida pelo Detran/RJ, em 08/12/2016, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Associação, n° 7, casa 2, Vila Isabel, pelo preço de R\$217.072,00, sendo R\$80.293,16 com recursos próprios, R\$20.017,85 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$116.760,99 através do financiamento concedido pela CAIXA. O imposto de transmissão é isento conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI, através da guia n° 2199389, emitida em 25/07/2018, com Base Legal na Lei n° 5.065/2009. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2018.//LGO

R-8- 103983 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-6, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram 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 n° 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$116.760,99, 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, vencimento do 1° encargo mensal em 25/06/2017, tudo na forma do Art. 22 da Lei n° 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R\$215.000,00. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2018.//LGO

AV-9-103983 - FGTS - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-6, consta

continua na ficha 02

FICHA Nº 02

IMÓVEL Rua Baronesa do Engenho Novo, nº.414
Aptº.701 do Bloco 01

CNM Nº 092346.2.0103983-32

MATRÍCULA Nº. 103983

L.º FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

que do valor de R\$217.072,00, foi pago R\$20.017,85 com recursos do FGTS, pago pelo Agente Financeiro Interviente da operação CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, ficando os outorgados cientes 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, 01 de agosto de 2018.//LGO

AV-10-103983 - **RETIFICAÇÃO**: - De acordo com o Artº.213 inciso I, da Lei 6.015/73, fica retificado o nome da adquirente no ato R-7, para tornar certo que é ANA PAULA FELIPE DA SILVA MARTINS, é não como constou. Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2018.//LGO

AV-11-103983 - **ADITAMENTO**: - De acordo com o Artº.213 inciso I, da Lei 6.015/73, fica aditado o ato R-7, a fim de constar o número do CPF de ANA PAULA FELIPE DA SILVA MARTINS que é 069.150.877-10. Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2018.//LGO

AV-12-103983 - **HABITE-SE** - Nos termos dos requerimentos de 26/03/2019, instruído por Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo de 14/03/2019, nº 80/0006/2019, 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 14/03/2019. A presente averbação é reprodução da AV-9 da Matrícula (base) nº 100369 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 416270, Lº 1-BR, fls. 061, Talão nº 514841. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019.*****CG

R-13-103983 - **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Nos termos do Instrumento Particular de 26/03/2019, 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-9 da Matrícula (base) nº 100369, 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-2 da Matrícula (base) nº 100369. O presente registro é reprodução da R-10 da Matrícula (base) nº 100369 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 416783, Lº 1-BR, fls. 095, Talão nº 515452. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019.*****CG

AV-14-103983 - **DISCRIMINAÇÃO DE FRACÕES E ÁREAS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R-10 da Matrícula (base) nº 100369, 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-2 da Matrícula (base) nº 100369. A presente averbação é reprodução da AV-11 da Matrícula (base) nº 100369 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, 21 de maio de 2019.*****CG

AV-15-103983 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Fica averbado a remissão ao registro

realizado nesta data no L° 3/C-Auxiliar, às fls. 234, sob o n° 5.074, da Convenção de Condomínio do prédio n° 414, sito a Rua Baronesa do Engenho Novo, conforme Instrumento Particular de 26/03/2019. Protocolo n° 416782, L° 1-BR, fls. 095, Talão n° 515451. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019.*****CG

AV-16-103983 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) - Protocolo n°. 450392, L°. 1-BZ, fls. 236, talão n°. 554714 datado de 25/01/2023. Por requerimento do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, no Ofício n°. 339895/2023 datado de 20/07/2023, intimações com resultados negativos via 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 12/12/2023, 13/12/2023 e 14/12/2023, publicações n°.s 1257/2023, 1258/2023 e 1259/2023 respectivamente, foram os devedores: **MARCOS AURELIO FREIRE MARTINS, CPF n° 071.818.067-42 e ANA PAULA FELIPE DA SILVA MARTINS, CPF n° 069.150.877-10** 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, 11/01/2024.*****CET/ARV

AV-17-103983 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: -Protocolo n°. 460835, L°.1-CC, fls. 32, talão n°. 568775 de 14/03/2024. Nos termos do Requerimento de 29/02/2024 e demais documentos hoje arquivados, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, com fulcro nos § 7º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado o fiduciário 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. O imposto de transmissão foi pago em 23/02/2024 através da guia n°. 2661726 no valor de R\$6.691,42. Rio de Janeiro, 30/04/2024.*****TSR/ARV

AV-18-103983 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo mesmo protocolo que deu origem ao AV-17, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato n°. 855553855211, objeto do R-8, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, 30/04/2024.*****TSR/ARV

AV-19-103983 - INSCRIÇÃO E C. L.: - Ainda pelo mesmo protocolo que deu origem a AV-17, fica averbada a inscrição municipal do imóvel sob o n°. 3.398.983-1 e o código logradouro n°. 0.6656-3. Rio de Janeiro, 30/04/2024.*****TSR/ARV

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 n° 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. 22/05/2024

Emolumentos.: R\$ 98,00
Ressag..... R\$ 1,96
Lei3217..... R\$ 19,60
Fundperj..... R\$ 4,90
Funperj..... R\$ 4,90
Funarpen..... R\$ 5,88
ISS..... R\$ 5,26
Total..... R\$ 143,09

LEONARDO MASSENA CORREA
Matricula: 94/24352
Em 22/05/2024 - 10:28

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EESI 56004 ICJ



Protocolo: 24/648165
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

..onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec