



Valide aqui
este documento

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Vargas, 542 - 10º Andar - Rio de Janeiro/RJ
Tel.: 2263-2370 CEP: 20071-000 CNPJ: 27.128.834/0001-33
Endereço Eletrônico: www.11rirj.com.br

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial

Título: I.Particular (18/07/2025), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE

CERTIFICADO que sobre o presente título prenotado sob o nº **711776** em **18/07/2025**, no Lº **1-AO**, fls. **175V**, foi registrado/averbado em **25/11/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matrícula Nº **138691** - Rua Euclides da Cunha, 106, APARTAMENTO 210, na Freguesia ENGENHO VELHO.
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EFAS 68076 LST** - **AV.10** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EFAS 68077 CSB** - **AV.11** - Cancelamento da Alienação Fiduciária
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EFAS 68078 HVR** - Certidão
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação c / Conteúdo Econômico	2	1.599,24	31,98	319,85	79,96	79,96	95,96	0,00	0,00	2.206,95
Certidão de Prenotação	1	32,29	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	0,00	0,00	44,53
Certidão Vinculada	1	108,60	2,17	21,72	5,43	5,43	6,51	0,00	0,00	149,86
----- ISS -----										93,41
----- Total -----		1.740,13	34,79	348,02	87,00	87,00	104,40	0,00	0,00	2.494,75

Valor da tabela de Emolumentos: **2.494,75**
Distribuição 5º OFÍCIO (RECEITA DE TERCEIROS)...: **72,97**
Distribuição p/ Pessoa (RECEITA DE TERCEIROS): **0,00**
Consulta B.I.B. (RECEITA DE TERCEIROS).....: **32,57**
Selo de Fiscalização (RECEITA DE TERCEIROS)....: **11,48**
Intimação RTD (RECEITA DE TERCEIROS).....: **0,00**
Cancelamento DISTRIB. (RECEITA DE TERCEIROS): **0,00**
Total Depósito Efetuado: **2.611,77**
Complemento de Depósito: **0,00**
Diferença: **0,00**

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº **501502**

Recebemos a quantia de R\$ **2.611,77** (dois mil e seiscentos e onze reais e setenta e sete centavos), pelos atos acima discriminados, de DOUGLAS FERREIRA DE OLIVEIRA, cujo título ficou disponível para entrega à partir de: 25/11/2025.

Rio de Janeiro, 25 de Novembro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3TCY6-ST4NX-E9RBZ-LQH28>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3TCY6-ST4NX-E9RBZ-LQH28>



Valide aqui
este documento

Protocolo:711776



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Vargas, 542 - 10º Andar/Sala 1015 - Rio de Janeiro - RJ

Tel: 2263-2370 CEP: 20071-091 CNPJ: 27.128.834/0001-33

Endereço Eletrônico: www.11rirj.com.br

Maria Esther Wanderley Silva

Oficial

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

Título: I.Particular (18/07/2025), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE.

CERTIFICO que o título foi prenotado no dia **18/07/2025**, sob o nº **711776**, no Livro 1-AO.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Total
Certidão de Prenotação	1	32,29	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	44,53
Selo de Fiscalização	1	2,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,87
----- ISS -----								1,73
----- Total -----		35,16	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	49,13

IMPORTANTE: Esta certidão não comprova o registro de propriedade do imóvel.

Rio de Janeiro, 25 de Novembro de 2025

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

EEYR 11815 TVQ



Consulte a validade do selo em:
<http://www.tjrj.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZLGYK-7D2AE-SX2E4-28ZST>

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: 088583.2.0138691-76

RUA EUCLIDES DA CUNHA N° 106 APARTAMENTO 210

Registro de Imóveis - Cartório do 11° Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4° ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

711776

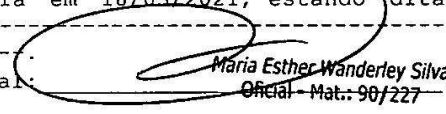
MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA N° 138691

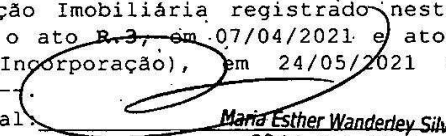
FLS. ¹

IMÓVEL: Apartamento 210 (em construção), do prédio n° 106 situado na Rua Euclides da Cunha, na Freguesia do Engenho Velho, e a fração ideal e 0,005279 do respectivo terreno (designado por Lote 1 de 3ª categoria do PAL 49.510), onde existem o prédio n° 106 pela Rua Euclides da Cunha, prédios n°s 33 e 35, composto de Loja e Apartamentos 201/202, e prédio n° 37 pela Rua Fonseca Teles, a serem demolidos, com direito a 01 (uma) vaga de garagem de uso indistinto, medindo o terreno em sua totalidade (já descontada a área de recuo): 26,65m de frente para a Rua Euclides da Cunha; 37,20m de fundo, fazendo testada para a Rua Fonseca Teles; 83,50m à direita em 03(três) segmentos de 41,50m mais 4,00m, ambos confrontando com o prédio 118, mais 38,00m, confrontando com o prédio de n° 41; 92,85m à esquerda em 03(três) segmentos de 40,30m; mais 6,55m, ambos confrontando com o prédio n° 86, mais 46,00m, confrontando com o prédio de n° 31. **INSCRIÇÃO PREDIAL:** 0.317.767-2 (maior porção). **C.L.:** 07.107-6. **PROPRIETÁRIA:** CCISA78 INCORPORADORA LTDA, CNPJ n° 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** Matrícula 63.146 (todo), R.14 e matrícula 138.113 (todo), ambas deste registro imobiliário. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de 23/12/2020 do 4° Ofício de Justiça de Niterói/RJ (Livro 1236, folhas 045/048, ato 030) e escritura declaratória de 28/01/2021, das mesmas Notas (Livro 1236, folha 124, ato 076), registrada em 19/02/2021.-----

AV.1-138691/ÔNUS (ÁREA LÍMITROFE): De acordo com os assentamentos constantes neste Cartório, no ato AV.16 da matrícula n° 63.146 (todo), consta que, com a finalidade de cumprimento do disposto no Artigo 2169 - Inciso II da Lei 6015/73, combinado com o Artigo 442 e seus parágrafos da CNECJ/RJ, foi informado que os imóveis integrantes do remembramento designados pelos terrenos onde existem os prédios n°s 33, 35 (Composto de Loja "A" e Apartamentos 201 e 202) e 37, bem como o terreno onde existiu o prédio n° 39, todos da Rua Fonseca Teles, na freguesia de São Cristóvão, pertencem ao Cartório do 3° Ofício de Registro de Imóveis, desta Cidade, encontrando-se matriculados na dita Serventia sob os n°s 61.835, 42.662 e 11.451, respectivamente, cujos remembramentos dos mesmos foram averbados na já citada serventia em 18/03/2021, estando ditas matrículas já encerradas.-----

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial: 
Oficial - Mat.: 90/227

AV.2-138691/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: O imóvel objeto desta matrícula faz parte do Memorial de Incorporação Imobiliária registrado neste Cartório, na matrícula n° 138.113 (todo), sob o ato R.3, em 07/04/2021 e atos AV.5 e AV.7 (Retificação de Memorial de Incorporação), em 24/05/2021 e 24/08/2021, respectivamente.-----

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial: 
Oficial - Mat.: 90/227

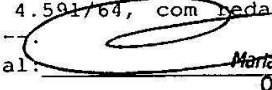
AV.3-138691/PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: De acordo com a AV.4, da matrícula 138.113 (todo), e com base no Artigo 31-B da Lei n° 4.591/64, a proprietária do imóvel desta matrícula e incorporadora do empreendimento registrado sob o ato R.3 da mesma matrícula acima citada, em 07/04/2021, CCISA78 INCORPORADORA LTDA, CNPJ n° 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade, declarou que a incorporação imobiliária objeto do referido ato ficará submetida ao REGIME DA AFETAÇÃO, nos





Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0138691-76

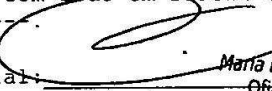
termos do Artigo 31-A, e seguintes da Lei nº 4.591/64, com redação dada pelo Artigo 53 da Lei nº 10.931/2004.-----
Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial:  **Maria Esther Wanderley Silva**
Oficial - Mat.: 90/227

AV.4-138691/ÔNUS (HIPOTECA): De acordo com o ato R.6 da matrícula 138.113 (todo), a proprietária CCISA78 INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade, deu o imóvel desta matrícula em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.-----

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial:  **Maria Esther Wanderley Silva**
Oficial - Mat.: 90/227

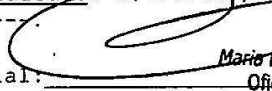
AV.5-138691/DESLIGAMENTO DE HIPOTECA (AV.4): Protocolo: 655916 de 08/09/2021. Documento apresentado: Instrumento Particular nº 178770116301-7 de 08/07/2021, conforme item 1.1, hoje microfilmado. Hipoteca desligada por autorização da credora: A constante do ato AV.4. Credora hipotecária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF.-----

Selo Eletrônico: EDWS 98188 PRP.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial:  **Maria Esther Wanderley Silva**
Oficial - Mat.: 90/227

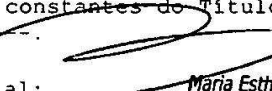
R.6-138691/COMPRA E VENDA: Protocolo: 655916 de 08/09/2021. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 178770116301-7 de 08/07/2021, hoje microfilmado. Transmitente: CCISA78 INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Adquirente(s): DOUGLAS FERREIRA DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, não mantendo união estável, motorista, CPF/MF nº 111.629.407-94, residente e domiciliado nesta cidade. Valor total da transação: R\$400.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R\$50.005,52. Número da guia do imposto de transmissão: 2417583. Data do pagamento do imposto de transmissão: 27/08/2021. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$400.000,00.-----

Selo Eletrônico: EDWS 98189 NKB.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial:  **Maria Esther Wanderley Silva**
Oficial - Mat.: 90/227

R.7-138691/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 655916 de 08/09/2021. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.6. Devedor Fiduciante: DOUGLAS FERREIRA DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, não mantendo união estável, motorista, CPF/MF nº 111.629.407-94, residente e domiciliado nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Construtora e Fiadora: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A, CNPJ/MF nº 08.797.760/0002-64, com sede nesta cidade. Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Condições da Garantia/Financiamento: a) Valor da dívida: R\$349.994,48. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$349.994,48. c) Prazo de Amortização: 420 meses. d) Sistema de Amortização: SAC/TR. e) Taxa Anual de Juros (Balcão): 6.2574% (nominal) e 6.4400% (efetiva). f) Taxa Anual de Juros (Reduzida): 6.0305% (nominal) e 6.2000% (efetiva). g) Data do vencimento da 1ª prestação: 08/08/2021. h) Valor total da prestação (De acordo com a letra "e" acima): R\$2.749,99. i) Valor total da prestação (De acordo com a letra "f" acima): R\$2.683,81; tudo na forma do artigo 22 da Lei nº 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$395.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.-----

Selo Eletrônico: EDWS 98190 LJK.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial:  **Maria Esther Wanderley Silva**
Oficial - Mat.: 90/227

AV.8-138691/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE: (Protocolo nº 687792 de 09/11/2023) De acordo com o requerimento de 08/11/2023 e Certidão nº 21/0309/2023 expedida em 30/10/2023 pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico - Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico - Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização - Gerência de Licenciamento e Fiscalização - Centro, desta cidade (Processo nº 02/250044/2020), hoje microfilmados, o imóvel desta matrícula teve a sua construção concluída, tendo sido o HABITE-SE concedido em 30/10/2023. Deixou de ser exigida a CND do INSS por força do

Continua na próxima folha: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJHG4-Y4LJ2-7QWEL-6HTS2>

138691

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



do oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide aqui
este documento

RUA EUCLIDES DA CUNHA Nº 106 APARTAMENTO 210

CNM: 088583.2.0138691-76

MATRÍCULA Nº 138691

FLS. 2

provisão CGJ nº 41/2013, publicado no Diário Oficial do Poder Judiciário do dia 21/06/2013, que revogou o disposto no artigo 589 e § único da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial.

Selo Eletrônico: EEPI 00225 YUA.

Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2023. O Oficial:


João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Matr.: 94/1723

AV.9-138691/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 704692 de 22/01/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Ofícios nº 559485/2025 - Caixa Econômica Federal de 22/01/2025 e 13/02/2025 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, na qualidade de credora fiduciária no ato R.7 desta matrícula, instruídos pelas Certidões Positivas expedidas em 13/03/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação/Protocolo nº 1165798). Encargos vencidos e não pagos: 08/08/2024 a 08/02/2025. Base Legal: Artigo 12 do Provisão CGJ/RJ nº 02/2017. Nome do devedor fiduciante que foi intimado: DOUGLAS FERREIRA DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 111.629.407-94. Data da notificação: 13/03/2025; tendo assim, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. **Selo Eletrônico:** EEXO 03741 NLI. Rio de Janeiro, 11 de abril de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

AV.10-138691/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 711776 de 18/07/2025. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Requerimento e Ofício nº 559485/2025, ambos de 18/07/2025, expedidos pela Caixa Econômica Federal. Devedor Fiduciante/Transmitente: DOUGLAS FERREIRA DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 111.629.407-94. Adquirente do imóvel desta matrícula: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de mora no prazo legal, em que foi constituído devedor, o fiduciante acima qualificado. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$ 414.268,92. Número da guia do imposto de transmissão: 2829612. Data do pagamento do imposto de transmissão: 06/06/2025. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 414.268,92. **Selo Eletrônico:** EFAS 68076 LST. Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

AV.11-138691/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.7): Protocolo: 711776 de 18/07/2025. Documento apresentado/digitalizado: Os mesmos que serviram de título para o ato AV.10. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato R.7 desta matrícula. **Motivo:** Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.10, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNECJ/RJ. **Selo Eletrônico:** EFAS 68077 CSB. Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

Os Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.

De acordo com o Art. 1055, § 1º do CNECJ, essa certidão consigna **as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de sua expedição**, bem como os registros ou averbações. Essa certidão foi confeccionada em 25/11/2025 às 16:42h.

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, dela constando a situação jurídica, todos os eventuais ônus reais, indisponibilidades, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade.

Emolumentos: 108,60

Rio de Janeiro, 25/11/2025.

20% FETJ: 21,72

5% Fundperj: 5,43

5% Funperj: 5,43

5,26% I.S.S.: 5,83

6% Funarpen: 6,51

2% PMCMV: 2,17

Selo Fiscal: 2,87

Total: 158,56

ASSINADO DIGITALMENTE

Eunice do R. da Silva (Escrivente), Matr. 94/13872

Iraelson F. da Silva (Escrivente), Matr. 94/21754

Ismael M. F. dos Anjos (Escrivente), Matr. 94/20837

Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737

Ricardo G. da Conceição (Escrivente), Matr. 94/17231

Maria Cristina R. de Souza (Escrivente), Matr. 94/18611

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFAS 68078 HVR



Consulte a validade do selo em:
<http://www.tjrj.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CJHG4-Y4LJ2-7QWEL-6HTS2>

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