



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0106027-11

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 106027

IMÓVEL

Rua Dois de Maio nº 413 Aptº 304 Bloco 04

L.º

FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

TALÃO N.º

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Aptº 304 do Bloco 04 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 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”.*****ANK

AV-1-106027 – **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 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, 31 de outubro de 2018.*****ANK

AV-2-106027 – **RESTRICÇÃO** - 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 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, 31 de outubro de 2018.*****ANK

AV-3-106027 - **HIPOTECA:** - Consta registrado no R-6 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 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 00.360.305/0001-04, em garantia de um crédito no valor de R\$20.949.226,82, Sistema de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CL32B-6T48W-49CCCR-4A4ZZ>

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: 092346.2.0106027-11

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, 31 de outubro de 2018. ~~*****~~ ANK

AV-4-106027 – **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 412408, Lº 1-BQ, fls. 103, Talão nº 509749. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2018. ~~*****~~ ANK

R-5-106027 – **COMPRA E VENDA COM FGTS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-4, a CCISA25 INCORPORADORA LTDA, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula a VALTER DA SILVA ARAUJO, filho de Walter de Araújo Filho e Nilsa Maria da Silva, brasileira, nascido em 03/07/1978, auxiliar de gestão numerário, identidade nº 121936249 expedida pelo DETRAN/RJ em 08/08/1997, CPF nº 083.724.887-62, solteiro, não convivente em união estável, endereço eletrônico valtinho23@yahoo.com.br, residente e domiciliado em Rua Capitãneas nº 30 – Tanque/RJ, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$94.194,63 através de financiamento, R\$7.358,37 com recursos da conta vinculada do FGTS e R\$42.447,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS. Isento do pagamento do Imposto de Transmissão conforme guia nº 2212509 expedida em 25/09/2018, Base Legal Lei 5.065/2009. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2018. ~~*****~~ ANK

R-6-106027 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** – Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-4, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$94.194,63, 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 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, 31 de outubro de 2018. ~~*****~~ ANK

AV-7-106027- **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-4, consta que do valor de R\$144.000,00, sendo R\$7.358,37 com recursos do FGTS e R\$42.447,00 com recursos do desconto complemento concedido pelo FGTS, 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, 31 de outubro de 2018. ~~*****~~ ANK

AV-8-106027 – **MUDANÇA DA FNA** – Nos termos do Instrumento Particular de 27/11/2018 e demais documentos hoje arquivados, fica averbado 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 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

Continua na Ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CL32B-6T48W-49CCR-4A4ZZ>



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0106027-11

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 106027

IMÓVEL

Rua Dois de Maio nº 413 Aptº 304 Bloco 04

L.º

FLS.

1º SRI

Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS TALÃO N.º

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

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-9-106027 – **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-10-106027 – **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-11-106027 – **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

AV-12-106027 – **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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CL32B-6T48W-49CCCR-4A4ZZ>

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: 092346.2.0106027-11

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. MACIEL
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-13-106027 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE):- Protocolo nº.442257, Lº.1-BX, fls.293, talão nº.544632 de 22/03/2022. Conforme Ofício nº.249303/2022 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU datado de 20/06/2022, intimações com resultado negativo via Registro de Títulos e Documentos e, consequentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 05/12/2022, 06/12/2022 e 07/12/2022, publicações nºs. 1002/2022, 1003/2022 e 1004/2022, respectivamente, foi o devedor VALTER DA SILVA ARAUJO, CPF nº 083.724.887-62, já qualificado, intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais.. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2023.//////ANK

O Oficial.

VERA LUCIA G. MACIEL
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-14-106027 - CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA: Prenotação nº 469697, aos 11/02/2025. Nos termos do Escrito Particular, datado de 09/10/2024, a requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, fica cancelada a constituição em mora do ato AV-13, referente ao contrato nº. 878770425249-3. Rio de Janeiro, RJ, 19/03/2025, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EESR 11138 JAD. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

AV-15-106027 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): Prenotação nº 456027, aos 01/09/2023. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 406193/2023 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU datado de 22/08/2023, retificado em 09/10/2024 e 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 24/12/2024, 26/12/2024 e 27/12/2024, publicações nºs 1517/2024, 1518/2024 e 1519/2024, respectivamente, foi o devedor: **VALTER DA SILVA ARAUJO, CPF sob o nº 083.724.887-62**, já qualificado, intimado a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo o mesmo purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 19/03/2025, averbado por RGF e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEESR 11139 TQT. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

AV-16-106027 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 471284, aos 15/04/2025. Nos termos do Escrito Particular de 10/03/2025 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\$ 149.048,50**, que foi pago através da guia nº. 2561608, em 24/04/2023 no valor de R\$ 4.471,45. Rio de Janeiro, RJ, 08/05/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 27435 YZU. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial.

AV-17-106027 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 471284,



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
106.027

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0106027-11

Ficha: 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

aos 15/04/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-16, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 878770425249, objeto do R-6, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 08/05/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 27436 EUE. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

AV-18-106027 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 471284, aos 15/04/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-16, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.424.833-6 e C.L nº. 0.6972-4. Rio de Janeiro, RJ, 08/05/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 27437 KKQ. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

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. 08/05/2025

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 Eletrônica
EEXL 27438 XRS
Vinculado ao protocolo 471284
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

CAIO SILVA PIMENTEL COELHO (Matricula: 94/17299), Em 08/05/2025 - 17:03
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/CL32B-6T48W-49CCR-4A4ZZ>