



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0103290-74

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 103290

IMÓVEL Av. Canal do Rio Jacaré nº. 206 Aptº.504 do L.º FLS.
bloco 03 (em construção)

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Aptº.504 do Bloco 03 sito Avenida Canal do Rio Jacaré nº.206, (em construção), com a fração ideal de 0,002251 da totalidade do terreno designado por Lote 2, de 2ª Categoria do PAL 49.004, com frente para a Avenida Canal do Rio Jacaré, na Freguesia do Engenho Novo, medindo: 113,55m de frente para a Avenida Canal do Rio Jacaré, 339,29m de fundo em seis segmentos: 171,00m, confrontando com os nºs.84, 88, 94, 102, 106, 108, 112, 114, 118, 122, 124, 126, 130, 142, 146, 148 e 152 da Rua Visconde de Itabaiana, mais 17,50m, mais 38,50m, mais 18,00m, confrontando com o nº.152 da Rua Visconde de Itabaiana estes quatro segmentos são atingidos por uma FNA com 1,40m de largura, mais 21,00m, este segmento é parcialmente atingido por uma FNA com 1,40m de largura, confrontando com o Lote 1 do PAL 48.755, mais 73,29m, este segmento é parcialmente atingido por FNA com 3,40m de largura, confrontando com o Lote 1 do PAL 48.755, 165,62m à direita em três segmentos de: 40,26m, onde é atingido por uma FNA com 3,40m de largura, mais 73,84m, este segmento é parcialmente atingido por uma FNA com 1,40m de largura, ambos confrontando com o Lote 2 de Escola do PAL 48.755, mais 51,52m, este segmento é atingido por uma FNA com 1,40m de largura, confrontando com nº.450 da Rua Souza Barros, 119,78m à esquerda, onde é atingido por uma FNA com 3,40m de largura, confrontando com o Lote 1 do PAL 49.004. Este lote é atingido por FNA's com 1,40m, 1,50m e 3,40m 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, 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, L.º.3550, fls.175 e matrículas nºs.100370, 100371 e 100372 e Matrícula Base nº 102550.//LGO

AV-1-103290 – **PATRIMÔNIO DE AFETACÃO:-** Consta averbada na Matrícula (base) nº 102550, ato AV-2 em 10/07/2017, por requerimento de 05/06/2017 e demais documentos já arquivados, fica averbado a constituição de Patrimônio de Afetação do imóvel objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2018.//LGO

AV-2-103290 – **HIPOTECA:-** Consta registrado na Matrícula (base) nº 102550, ato R-4 em 24/11/2017, que a proprietária CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, 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, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantir uma dívida no valor de R\$45.826.103,12, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2018.//LGO

AV-3-103290 – **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:-** Nos termos do Instrumento Particular de 06/10/2017 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela credora o desligamento da hipoteca objeto do AV-2, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº.405785, L.º 1-BO, fls. 262, talão nº.501616. Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2018.//LGO

R-4-103290 – **COMPRA E VENDA:-** Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-3, CCISA 25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Buenos Aires nº.48 A, Grupo 504, Centro, inscrita no CNPJ nº.20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula a SERGIO PEREIRA DIAS JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar administrativo,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3XKYV-P2EMH-73UPZ-VFU2E>

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: 092346.2.0103290-74

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3XKYV-P2EMH-73UPZ-VFU2E>

CNH nº.00431700350, expedida pelo Detran/RJ, em 26/11/2014 e CPF nº.023.669.997-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Bandeira de Gouveia, nº.103, Casa 7 – Riachuelo, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$28.002,72 com recursos próprios, R\$47.500,00 valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$68.497,28 através do financiamento concedido pela Caixa. Isento do pagamento do imposto de transmissão conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI, através da guia nº.2150877, emitido em 30/11/017, com Base Legal: Lei nº. 5.065/2009. Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2018.//LGO

R-5-103290 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-3, a adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$68.497,28, 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 o primeiro encargo mensal em 06/11/2017, 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, 02 de fevereiro de 2018.//LGO

AV-6-103290 - **FGTS**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-3, consta que do valor de R\$144.000,00, foi pago R\$47.500,00 valor do desconto complemento concedido pelo 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, 02 de fevereiro de 2018.//LGO

AV-7-103290 - **HABITE-SE** - Nos termos dos requerimentos de 18/11/2019, instruído por Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 80/0041/2019 de 06/11/2019, 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 06/11/2019. A presente averbação é reprodução da AV-5 da Matrícula (base) nº 102550 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 422642, Lº 1-BS, fls. 186, Talão nº 522142.** Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2019.*****CG

R-8-103290 - **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Nos termos do Instrumento Particular de 18/11/2019, 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-5-102550, 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-1-102550. **O presente registro é reprodução da R-6 da Matrícula (base) nº 102550 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 422645, Lº 1-BS, fls. 186, Talão nº 522145.** Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2019.*****CG

AV-9-103290 - **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES E ÁREAS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R-6, 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-1-102550. **A presente averbação é reprodução da AV-7 da Matrícula (base) nº 102550 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, 20 de dezembro de 2019.*****CG

AV-10-103290 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Fica averbado a remissão ao registro realizado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 258, sob o nº 5.121, da Convenção de Condomínio do prédio nº 206, sito a Av. Canal do Rio Jacaré, conforme Instrumento Particular de 18/09/2019 e demais documentos. Protocolo nº 422644, Lº 1-BS, fls. 186, Talão nº 522144. Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2019.*****CG

Continua na ficha 02

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0103290-74

FICHA N°:

02

CNM:

MATRÍCULA:

103290

IMÓVEL: Av. Canal do Rio Jacaré, nº206, aptº.504, bloco 03 (em construção).



PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

AV-11-103290 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº 458776, aos 18/12/2023. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 439211/2023 datado de 14/12/2023 e retificado em 06/03/2024, 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 28/11/2024, 29/11/2024 e 02/12/2024, publicações nº.s 1499/2024, 1500/2024 e 1501/2024, respectivamente, foi o devedor: **SERGIO PEREIRA DIAS JUNIOR**, CPF sob o nº 023.669.997-04, 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, 27/01/2025, averbado por ACV e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEWM 95838 BQX. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. *****

AV-12-103290 - **CONSOLIDAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 470280, aos 10/03/2025. Nos termos do Escrito Particular de 24/02/2025 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 cálculo do imposto de transmissão **R\$ 150.360,49**, isento pela guia nº. 2790738 emitida em 07/02/2025, com Base legal: Lei nº 1.364/88, art. 7º, inc.XII e Lei nº 2.277/94, art. 8º. Rio de Janeiro, RJ, 22/04/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 24602 KXL. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

AV-13-103290 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 470280, aos 10/03/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-12, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 878770208340, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 22/04/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 24603 TGU. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

AV-14-103290 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 470280, aos 10/03/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-12, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.413.924-6 e C.L nº. 4.7447-8. Rio de Janeiro, RJ, 22/04/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXL 24604 HWE. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3XKYV-P2EMH-73UPZ-VFU2E>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 092346.2.0103290-74

Valide aqui
este documento

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. **22/04/2025**

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
EEXL 24605 YDW
Vinculado ao protocolo 470280
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 22/04/2025 - 11:54
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/3XKYY-P2EMH-73UPZ-VFU2E>