



CNM Nº 092346.2.0104189-93

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 104189

IMÓVEL Avenida Canal do Rio Jacaré nº 206 Bl. 02 Aptº 107

L.º FLS.

**1º SRI**  
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

JUO

**IMÓVEL:** Aptº 107 do Bloco 02 sito Avenida Canal do Rio Jacaré nº 206, com direito a 01 (uma) vaga de garagem PNE descoberta (em construção), com a fração ideal de 0,002399 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, na Rua Buenos Aires nº 48ªA, Grupo 504, Centro, Rio de Janeiro/RJ, 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 e Matrícula Base nº 102550.\*\*\*\*\*CG

AV-1-104189 – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - 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, 10 de setembro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-2-104189 – **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, na Rua Buenos Aires nº 48ªA, Grupo 504, Centro, Rio de Janeiro/RJ, 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, 10 de setembro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-3-104189 – **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Nos termos do Instrumento Particular de 13/07/2018 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela credora o desligamento da hipoteca objeto da AV-2, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº 911296, Lº 1-BQ, fls. 029, Talão nº 508351. Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2018.\*\*\*\*\*CG

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash da47d412-f1b5-47a4-b7db-f40d5b7f1572

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE VINICIUS AZEVEDO DE FARIA - 24/06/2024 08:27

R-4-104189 – **COMPRA E VENDA COM FGTS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-3, CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Buenos Aires, 48 A, Grupo 504, Centro, CNPJ nº 20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula a LUIS CLAUDIO MAIA OLIVEIRA, brasileiro, militar em geral, CNH nº 06547208129 expedida por DETRAN/RJ em 08/06/2017 e CPF nº 156.595.097-62, solteiro, residente e domiciliado na Rua Visconde de Santa Cruz nº 581, Engenho Novo, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$180.000,00, sendo R\$111.014,57 através de financiamento, R\$55.605,43 com recursos próprios e R\$13.380,00 com recursos do FGTS na Forma de Desconto. O imposto de transmissão é isento conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI, através da guia nº 2200412, emitida em 31/07/2018, com Base Legal na Lei nº 5.065/2009. Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2018.\*\*\*\*\*CG

R-5-104189 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-3, o 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\$111.014,57, que com os juros de 5,5000% a.a. e 5,6407% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o 1º encargo em 12/08/2018, 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\$180.000,00. Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-6-104189 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-3, consta que do valor de R\$180.000,00, foi pago R\$13.380,00 com recursos do FGTS na Forma de Desconto, 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, 10 de setembro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-7-104189 – **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-8-104189 – **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-9-104189 – **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

FICHA Nº **02**IMÓVEL **Avenida Canal do Rio Jacaré nº 206 Aptº 107 Blo. 02** L.º **FLS.****1º SRI**  
Capital-RJ**PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS**ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

.ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRÉ VINÍCIUS AZEVEDO DE FARIA - 24/06/2024 08:27

AV-10-104189 - **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

AV-11-104189 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** – Protocolo nº. 450192, Lº 1-BZ, fls. 222, talão nº. 554393 datado de 16/01/2023. Por requerimento do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, no Ofício nº. 338073/2023 datado de 17/08/2023, intimações com resultados negativos via 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 15/12/2023, 18/12/2023 e 19/12/2023, publicações nº.s 1260/2023, 1261/2023 e 1262/2023 respectivamente, foi o devedor: **LUIS CLAUDIO MAIA OLIVEIRA, CPF nº 156.595.097-62** 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, 18/01/2024. \*\*\*\*\*CET/ARV

AV-12-104189 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 461417, aos **05/04/2024**. Nos termos do Escrito Particular de 11/03/2024 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Centro, Brasília - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, 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. Base de cálculo do imposto de transmissão **R\$186.411,90**, através da guia nº. 2666484, paga em 08/03/2024, no valor de R\$5.592,36. Rio de Janeiro, RJ, 20/06/2024, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEESR 12221 BBC. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. \*\*\*\*\*

AV-13-104189 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 461417, aos **05/04/2024**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-12, fica cancelada a alienação fiduciária referente ao contrato nº 878770388611, conforme art. 1.488 do Código de Normas – Parte Extrajudicial – da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, 20/06/2024, averbado por ISB e conferido por ANK Selo de fiscalização eletrônica nºEESR 12222 NZG. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. \*\*\*\*\*

AV-14-104189 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 461417, aos **05/04/2024**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-12, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.413.895-8 e C.L nº. 4.7447-8. Rio de Janeiro, RJ, 20/06/2024, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEESR 12223 RUE. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (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. **20/06/2024**

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

**CRISTIANO DE ANDRADE GRAEFF**  
 Matrícula: 94/4807  
 Em 20/06/2024 - 16:06

Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral de Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EESR 12224 PQK**



Vinculado ao protocolo 461417  
 Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

saes