



CNM Nº 092346.2.0104085-17

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 104085

IMÓVEL Rua Baronesa do Engenho Novo nº. 414 aptº.201 do bloco 04.

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.201 do Bloco 04 (em construção), situado na Rua Baronesa do Engenho Novo nº.414 e sua respectiva fração ideal de 0,001934 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, 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”.

**AV-1-104085 - 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, 15 de agosto de 2018.

**AV-2-104085 - 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, 15 de agosto de 2018.

**AV-3-104085 - 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, 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\$68.979.800,44, a ser paga na forma descrita no ato supracitado. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2018.

**AV-4-104085 - RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:-** Nos termos do Instrumento Particular de Retificação de Memorial de 18.11.2016, hoje arquivado, fica averbado a

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ce8ce317-ec4-44c0-b0e3-7667e93b1b82

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE VINICIUS AZEVEDO DE FARIA - 24/06/2024 09:48

retificação do Memorial de Incorporação objeto do R.2 da matrícula (base) nº 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 nº 02/200208/2015. A licença de obras nº 23/0273/2016 anexada foi revalidada para data de início 29.07.2016 e vencimento de 29.07.2017. Protocolo nº 396224, Lº 1-BM, fls. 225, Talão nº 490222. **A presente averbação é feita na forma 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.R.J., em 10/05/2011.** Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2018.//////LGO

**AV-5-104085 - 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) nº 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 2º do Decreto nº 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 nº 5065/09 e 5066/09. **A presente averbação é feita na forma 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.R.J., em 10/05/2011.** Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2018.//////LGO

**AV-6-104085 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:-** Nos termos do Instrumento Particular de 21/06/2018 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, o desligamento do apartamento desta matrícula da hipoteca objeto da AV-3, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº.410793, Lº.1-BP, fls.296, talão nº.507721. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2018.//////LGO

**R-7-104085 - COMPRA E VENDA COM FGTS:-** Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-6, CCISA 25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Buenos Aires, nº.48 A, Grupo 504, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº.20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula a PAULO VITOR MELO CASAS NOVAS, brasileiro, solteiro, maior, estivador carreg. embalador, identidade nº.248993057, expedida em 18/12/2009, pelo Detran/RJ, CPF nº. 138.777.117-58, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Carlos Mattoso Correa, nº.269, apt.201, Benfica, pelo preço de R\$190.000,00, sendo R\$28.636,47 com recursos próprios, R\$28.468,23 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS, R\$2.585,00 valor do desconto concedido pelo FGTS (complemento) e R\$130.310,30 através do financiamento. Isento do pagamento do imposto de transmissão conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI, com Base Legal na Lei nº.5.065/2009, através da guia nº.2199375, emitida em 25/07/2018. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2018.//////LGO

**R-8-104085 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:-** Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-6, o 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\$130.310,30, que com os juros de 6,5000% a.a. e 6,6973% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 21/07/2018, 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\$190.000,00. Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2018.//////LGO

**AV-9-104085 - FGTS:-** Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-6, consta que do valor de R\$190.000,00, foi pago R\$28.468,23 com valor dos recursos da conta vinculada do FGTS e R\$2.585,00 com desconto concedido pelo FGTS, (complemento) 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, 15 de

continua na ficha 02

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 104085

IMÓVEL Rua Baronesa do Engenho Novo, nº.414

L.º

FLS.

Aptº.201 Bloco 04.

**1º SRI**  
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

agosto de 2018.//////LGO

AV-10-104085 – **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-11-104085 – **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-12-104085 – **DISCRIMINAÇÃO DE FRACÇÕES 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-13-104085 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Fica averbado a remissão ao registro realizado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 234, sob o nº 5.074, da Convenção de Condomínio do prédio nº 414, sito a Rua Baronesa do Engenho Novo, conforme Instrumento Particular de 26/03/2019. Protocolo nº 416782, Lº 1-BR, fls. 095, Talão nº 515451. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2019.\*\*\*\*\*CG

AV-14-104085 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)** – Protocolo nº452814, Lº 1-CA, fls. 97, talão nº 557880 datado de 09/05/2023. Por requerimento do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificado, no Ofício nº. 370915/2023 datado de 08/05/2023, intimações com resultados negativos via 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 20/12/2023, 21/12/2023 e 22/12/2023, publicações nº.s 1263/2023, 1264/2023 e 1265/2023 respectivamente, foi o devedor: **PAULO VITOR MELO CASAS NOVAS, CPF nº 138.777.117-58**, 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, 19/01/2024. \*\*\*\*\*SFB/ARV

**AV-15-104085 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 461419, 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 de **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\$196.734,55**, através da guia nº. 2666561, paga em 08/03/2024, no valor de R\$5.902,04. Rio de Janeiro, RJ, 20/06/2024, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEESR 12214 BRB. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. \*\*\*\*\*

**AV-16-104085 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 461419, aos 05/04/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-15, fica cancelada a alienação fiduciária referente ao contrato nº 85553970262, objeto do R-8, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 20/06/2024, averbado por ISB e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEESR 12215 RDT. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. \*\*\*\*\*

**AV-17-104085 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 461419, aos 05/04/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-15, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.399.359-3 e C.L nº. 06656-3. Rio de Janeiro, RJ, 20/06/2024, averbado por ISB e conferido por XXX. Selo de fiscalização eletrônica nºEESR 12216 FBY. 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

IELVA DA SILVA BARBOSA  
 Matrícula: 94/4633  
 Em 20/06/2024 - 09:43

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

EESR 12217 VVO



Vinculado ao protocolo 461419  
 Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>