Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0102336-26

FICHA Nº **01** MATRÍCULA Nº **102336**

IMÓVEL **Rua Baronesa do Engenho Novo nº.414 Bl. 02 aptº.1003.** L.º FLS.

1º SRI *Capital-RJ*

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL:- Aptº.1003 do Bloco 02 (em construção), com direito a 01 (uma) vaga de garagem descoberta, situado na Rua Baronesa do Engenho Novo nº.414 e sua respectiva fração ideal de 0,002019 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 atingido por uma FNA com 3,50m 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, estes dois seguimentos são atingidos por uma FNA com 3,40m de largura, mais 80,67m, confrontando com os nºs.776, 786, 798, 806, 820 e 830 da Rua Peçanha da Silva, este segmento parcialmente atingido por uma FNA com 3,40m de largura e por FNA com 1,40m de largura, mais 21,00m, confrontando com o lote 3. Este lote é atingido por uma FNA com 1,40m de largura, Não figura no PAL descrito, área de recúo ou investidura, conforme requerimento de 28/07/1983. **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 matriculas 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**".//LGO

AV-1-102336 – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**:- Consta averbada na Matricula (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 matricula. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2017.//

Valide aqui
este documento

AV-4-102336 - **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA**:- Nos termos do Instrumento Particular de 20/02/2017 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada o desligamento do imóvel desta matricula da hipoteca objeto da AV-3, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº.399606, Lº.1-BN, fls.150, talão nº.494121. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2017.//LGO

R-5-102336 – **COMPRA E VENDA**:- Pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-4, CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula a MAISA OLIVEIRA SANTOS, brasileira, solteira, maior, militar, CNH nº.04350315318, expedida pelo DETRAN/RJ em 06/03/2014 e CPF nº.105.006.137-37, pelo preço de R$215.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 22/03/2017, pela guia nº.2095816, no valor de R$2.150,00, conforme Certificado Declaratório de redução de ITBI de 50%, com Base Legal na Lei nº.5.065/2009. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2017.//LGO

R-6-102336 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**:- Ainda pelo mesmo Instrumento Particular que deu origem a AV-4, o adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R$189.000,00, que com os juros de 10,4815% a.a. e 11,0001% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 420 prestações mensais e sucessivas, vencimento do primeiro encargo mensal em 20/03/2017, tudo na forma do Art. 22 da Lei n.º 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R$215.000,00. Rio de Janeiro, 23 de maio de 2017.//LGO

AV-7-102336 – **MUDANÇA DE FAIXA *"NON AEDIFICANDI"*** - Nos termos do Instrumento Particular de 19/06/2017 e demais documentos hoje arquivados, fica averbado a mudança de faixa '*non aedificandi*' (FNA) do imóvel desta matricula, passando a constar as seguintes medidas 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. **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, 11 de julho de 2017.**********CG

AV-8-102336 – **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 matricula, 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-9-102336 – **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

Continua na Ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVZKE-5FRCK-ZMD2F-VAAF8

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

1º SRI Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

de Incorporação objeto do R-2 da Matricula (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-10-102336 – **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES 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 Matricula (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-11-102336 - **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-12-102336 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**: Prenotação nº **472629**, aos **11/06/2025**. Por requerimento da **credora fiduciária**, já qualificada, no Ofício nº. 599163/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1 datado de 10/06/2025, 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 30/04/2026, 04/05/2026 e 05/05/2026, publicações nº.s 1852/2026, 1853/2026 e 1854/2026, respectivamente, foi a devedora: **MAISA OLIVEIRA SANTOS**, CPF sob o nº 105.006.137-37, já qualificada, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 11/06/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDE 23819 HSN. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. -

AV-13-102336 - **CEP**: Prenotação nº **472629**, aos **11/06/2025**. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (**CEP**) o nº **20961-210**. Rio de Janeiro, RJ, 11/06/2026, averbado por ISB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFDE 23820 LJL. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV-14-102336 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº **483718**, aos **28/07/2026**. Nos termos do requerimento de 06/07/2026 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da **credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrita no

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVZKE-5FRCK-ZMD2F-VAAF8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fucro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigada a fiduciária 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$ 230.908,61**, que é isento de pagamento pela guia nº 2974201, emitida em 17/06/2026, conforme Base legal:Lei Número 2.277/94, art. 8, par. único, I (com redação dada pela Lei Número 3.335/2001). Rio de Janeiro, RJ, 10/09/2026, averbado por LRS e conferido por RGF. Selo de fiscalização eletrônica nº EFEN 57056 UNB. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. -

AV-15-102336 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº **483718**, aos **28/07/2026**. Pelos mesmos documentos que deram origem ao AV-14, o credor, já qualificado, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária referente ao contrato nº. **155553832690**, objeto do **R-6**, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 10/09/2026, averbado por LRS e conferido por RGF. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEN 57057 HJG. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. -

AV-16-102336 - **INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº **483718**, aos **28/07/2026**. Pelos mesmos documentos que deram origem ao AV-14, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.399.145-6 e C.L nº. 0.6656-3. Rio de Janeiro, RJ, 10/09/2026, averbado por LRS e conferido por RGF. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEN 57058 BEN. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. -

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. 10/09/2026

Emolumentos.: **R$ 124,08**
Selo.....**R$ 3,27**
Ressag.....: **R$ 2,48**
Lei3217.....: **R$ 24,81**
Fundperj....: **R$ 10,54**
Funperj.....: **R$ 10,54**
Funarpen....: **R$ 7,44**
Funpgalerj..: **R$ 1,24**
Funpgt.....: **R$ 1,24**
Fundac.....: **R$ 1,24**
ISS.....: **R$ 6,66**
Total.....: **R$ 193,54**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 57059 ELY
Vinculado ao protocolo 483718
Consulte a validade do selo em:
https://www.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: **94/4819**), Em **10/09/2026 - 10:42h**
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/HVZKE-5FRCK-ZMD2F-VAAF8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar