Valide aqui
este documento

RUA EUCLIDES DA CUNHA N° 106 APARTAMENTO 504

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

731158

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA Nº **138718** FLS. **1**

IMÓVEL: Apartamento 504 (em construção), do prédio n° 106 situado na Rua Euclides da Cunha, na Freguesia do Engenho Velho, e a fração ideal e 0,002804 do respectivo terreno (designado por Lote 1 de 3ª categoria do PAL 49.510), onde existem o prédio n° 106 pela Rua Euclides da Cunha, prédios n°s 33 e 35, composto de Loja e Apartamentos 201/202, e prédio n° 37 pela Rua Fonseca Teles, a serem demolidos, medindo o terreno em sua totalidade (já descontada a área de recuo): 26,65m de frente para a Rua Euclides da Cunha; 37,20m de fundo, fazendo testada para a Rua Fonseca Teles; 83,50m à direita em 03(três) segmentos de 41,50m mais 4,00m, ambos confrontando com o prédio 118, mais 38,00m, confrontando com o prédio de n° 41; 92,85m à esquerda em 03(três) segmentos de 40,30m; mais 6,55m, ambos confrontando com o prédio n° 86, mais 46,00m, confrontando com o prédio de n° 31. **INSCRIÇÃO PREDIAL:** 0.317.767-2 (maior porção). **C.L.:** 07.107-6. **PROPRIETÁRIA: CCISA78 INCORPORADORA LTDA,** CNPJ n° 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** Matrícula 63.146 (todo), R.14 e matrícula 138.113 (todo), ambas deste registro imobiliário. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de 23/12/2020 do 4° Ofício de Justiça de Niterói/RJ (Livro 1236, folhas 045/048, ato 030) e escritura declaratória de 28/01/2021, das mesmas Notas (Livro 1236, folha 124, ato 076), registrada em 19/02/2021.----------

AV.1-138718/ÔNUS (ÁREA LIMÍTROFE): De acordo com os assentamentos constantes neste Cartório, no ato AV.16 da matrícula n° 63.146 (todo), consta que, com a finalidade de cumprimento do disposto no Artigo 2169 - Inciso II da Lei 6015/73, combinado com o Artigo 442 e seus parágrafos da CNCGJ/RJ, foi informado que os imóveis integrantes do remembramento designados pelos terrenos onde existem os prédios n°s 33, 35 (Composto de Loja "A" e Apartamentos 201 e 202) e 37, bem como o terreno onde existiu o prédio n° 39, todos da Rua Fonseca Teles, na freguesia de São Cristóvão, pertencem ao Cartório do 3° Ofício de Registro de Imóveis, desta Cidade, encontrando-se matriculados na dita Serventia sob os n°s 61.835, 42.662 e 11.451, respectivamente, cujos remembramentos dos mesmos foram averbados na já citada serventia em 18/03/2021, estando ditas matrículas já encerradas.----------.
Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva Oficial - Mat.: 90/227.

AV.2-138718/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: O imóvel objeto desta matrícula faz parte do Memorial de Incorporação Imobiliária registrado neste Cartório, na matrícula n° **138.113 (todo),** sob o ato **R.3,** em 07/04/2021 e atos AV.5 e AV.7 (Retificação de Memorial de Incorporação), em 24/05/2021 e 24/08/2021, respectivamente.----------.
Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva Oficial - Mat.: 90/227.

AV.3-138718/PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: De acordo com a AV.4, da matrícula 138.113 (todo), e com base no Artigo 31-B da Lei n° 4.591/64, a proprietária do imóvel desta matrícula e incorporadora do empreendimento registrado sob o ato R.3 da mesma matrícula acima citada, em 07/04/2021, **CCISA78 INCORPORADORA LTDA,** CNPJ n° 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade, declarou que a incorporação imobiliária objeto do referido ato ficará submetida ao **REGIME DA AFETAÇÃO,** nos termos do Artigo 31-A, e seguintes da Lei n° 4.591/64, com redação dada pelo Artigo 53 da Lei n° 10.931/2004.----------
Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva Oficial - Mat.: 90/227.

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AE7X7-FUBZ2-HFM7N-WKDK3

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

AV.4-138718/ÔNUS (HIPOTECA): De acordo com o ato R.6 da matrícula 138.113 (todo), a proprietária **CCISA78 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade, deu o imóvel desta matrícula em hipoteca à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.----------.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.5-138718/DESLIGAMENTO DE HIPOTECA (AV.4): Protocolo: 656044 de 09/09/2021. Documento apresentado: Instrumento Particular nº 178770119529-6 de 23/07/2021, conforme item 1.1, hoje microfilmado. Hipoteca desligada por autorização da credora: A constante do ato AV.4. Credora hipotecárioa: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF.----------.

Selo Eletrônico: EDWS 99540 MJS.
Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

R.6-138718/COMPRA E VENDA: Protocolo: 656044 de 09/09/2021. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 178770119529-6 de 23/07/2021, hoje microfilmado. Transmitente: **CCISA78 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Adquirente: **ISAQUEU TEIXEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, comerciante, CPF/MF nº 042.787.857-80, residente e domiciliado nesta cidade. Valor total da transação: R$222.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R$37.659,64. Número da guia do imposto de transmissão: 2417164. Data do pagamento do imposto de transmissão: 27/08/2021. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R$222.000,00.----------.

Selo Eletrônico: EDWS 99541 RUJ.
Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

R.7-138718/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 656044 de 09/09/2021. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.6. Devedor Fiduciante: **ISAQUEU TEIXEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, comerciante, CPF/MF nº 042.787.857-80, residente e domiciliado nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Construtora e Fiadora: **CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A**, CNPJ/MF nº 08.797.760/0002-64, com sede nesta cidade. Credora Fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. **Condições da Garantia/Financiamento**: **a)** Valor da dívida: R$184.340,36. **b)** Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R$184.340,36. **c)** Prazo de Amortização: 394 meses. **d)** Sistema de Amortização: SAC/TR. **e)** Taxa Anual de Juros (**Balcão**): 7.7208% (nominal) e 8.0000% (efetiva). **f)** Taxa Anual de Juros (**Reduzida**): 7.3474% (nominal) e 7.5999% (efetiva). **g)** Data do vencimento da 1ª prestação: 20/08/2021. **h)** Valor total da prestação (**De acordo com a letra "e" acima**): R$1.740,00. **i)** Valor total da prestação (**De acordo com a letra "f" acima**): R$1.682,64; tudo na forma do artigo 22 da Lei nº 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R$222.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.----------.

Selo Eletrônico: EDWS 99542 NRW.
Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.8-138718/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE: (Protocolo nº 687792 de 09/11/2023) De acordo com o requerimento de 08/11/2023 e Certidão nº 21/0309/2023 expedida em 30/10/2023 pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico - Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico - Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização - Gerência de Licenciamento e Fiscalização - Centro, desta cidade (**Processo nº 02/250044/2020**), hoje microfilmados, o imóvel desta matrícula teve a sua construção concluída, tendo sido o **HABITE-SE** concedido em **30/10/2023**. ***Deixou de ser exigida a CND do INSS por força do provimento CGJ nº 41/2013, publicado no Diário Oficial do Poder Judiciário do dia 21/06/2013, que revogou o disposto no artigo 589 e § único da Consolidação***

Continua na proxima folha: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AE7X7-FUBZ2-HFM7N-WKDK3

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

Normativa da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial.----------

Selo Eletrônico: EEPI 00252 FER.
Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2023. O Oficial: João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723

AV.9-138718/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 712111 de 25/07/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Ofícios nº 612952/2025 de 25/07/2025, 11/09/2025, 13/11/2025, 20/02/2026 e 04/05/2026, todos da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, na qualidade de credora fiduciária no ato **R.7** desta matrícula, instruídos pelas Certidões Negativas expedidas em 04/08/2025, 05/08/2025, 20/08/2025, 08/10/2025, 12/12/2025, 16/03/2026 e 14/05/2026 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Cartas de Notificação nºs 1170141, 1171385, 1172952, 1175463 e 1177924). Encargos vencidos e não pagos: 20/03/2025 a 20/04/2026. Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017.** Nome do devedor fiduciante que foi intimado via publicação do Edital: **ISAQUEU TEIXEIRA DA SILVA**, CPF/MF nº 042.787.857-80. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: **17/06/2026 (Publicação nº 1884/2026), 18/06/2026 (Publicação nº 1885/2026) e 19/06/2026 (Publicação nº 1886/2026) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registrodeimoveis.org.br), conforme determina o Provimento CGJ/RJ nº 56/18 de 11.12.2018 publicado no D.O. de 13/12/2018; tendo decorrido o prazo (15 dias) para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 parágrafos 1º e 4º da Lei nº 9.514/97. Selo Eletrônico:** EFDQ 30437 WMX. Rio de Janeiro, 15 de julho de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-. -

AV.10-138718/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 731158 de 13/10/2026. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Ofício nº 612952/2025 e Requerimento de 13/10/2026 da Credora Fiduciária. Devedor Fiduciante/Transmitente: **ISAQUEU TEIXEIRA DA SILVA**, CPF/MF nº 042.787.857-80. Adquirente do imóvel desta matrícula: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de mora no prazo legal, em que foi constituído devedor, o fiduciante acima qualificado. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R$ 238.541,78. Número da guia do imposto de transmissão: 3009497. Data do pagamento do imposto de transmissão: 02/10/2026. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R$ 238.541,78. **Selo Eletrônico**: EFEU 10742 VKS. Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670-. -

AV.11-138718/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.7): Protocolo: 731158 de 13/10/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Os documentos que deram origem ao ato AV.10. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato **R.7** desta matrícula. **Motivo**: Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.10, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNCGJ/RJ. **Selo Eletrônico**: EFEU 10743 VVB. Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670-. - - -

Os Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.----------

De acordo com o Art. 1055, § 1º do CNCGJ, essa certidão consigna as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de sua expedição, bem como os registros ou averbações. Essa certidão foi confeccionada em 19/10/2026 às 13:40h.----------

selo eletrônico no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AE7X7-FUBZ2-HFM7N-WKDK3

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

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS - CNPJ 27.128.834/0001-33

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31/12/1973, dela constando a situação jurídica, todos os eventuais ônus reais, indisponibilidades, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade.

Emolumentos:	124,08
2% PMCMV	2,48
20% FETJ:	24,81
8,5% Funperj	10,54
8,5% Fundperj::	10,54
6% Funarpen::	7,44
1% Funpgalerj:	1,24
1% Fundac:	1,24
1% Funpgt:	1,24
Selo Fiscal:	3,27
5,26% I.S.S.:	6,66
Total:	**193,54**

Rio de Janeiro, 19/10/2026.

ASSINADO DIGITALMENTE

Eunice do R. da Silva (Escrevente), Matr. 94/13872
Iraelson F. da Silva (Escrevente), Matr. 94/21754
Ismael M. F. dos Anjos (Escrevente), Matr. 94/20837
Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737
Ricardo G. da Conceição (Escrevente),Matr. 94/17231
Maria Cristina R. de Souza (Escrevente), Matr. 94/18611

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFEU 10744 YRP

Consulte a validade do selo em:
http://www.tjrj.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AE7X7-FUBZ2-HFM7N-WKDK3

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