



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0103159-79

FICHA Nº 01

MATRÍCULA Nº 103159

IMÓVEL Av. Canal do Rio Jacaré nº 206 Aptº 507 do Bl. L.º FLS.
01 (em construção)

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Aptº 507 do Bloco 01 sito Avenida Canal do Rio Jacaré nº 206, (em construção), com a fração ideal de 0,002237 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 n.ºs.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 n.º.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 n.º.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 n.ºs.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 n.ºs.100370, 100371 e 100372 e Matrícula Base nº 102550.*****CG

AV-1-103159 – **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, 27 de dezembro de 2017.*****CG

AV-2-103159 – **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, 27 de dezembro de 2017.*****CG

AV-3-103159 – **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 404890, Lº 1-BO, fls. 202, Talão nº 500475. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2017.*****CG

R-4-103159 – **COMPRA E VENDA COM FGTS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-3, CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, CNPJ nº 20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula à ALEX PEREZ VENTURA, brasileiro, solteiro, porteiro, CI nº 275564409 expedida por DETRAN/RJ em 28/06/2016 e CPF nº 151.648.197-67, pelo preço de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CNFC-8XJTF-E74J6-73Y7X>

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: 092346.2.0103159-79

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CNFC-8XJTF-E74J6-73Y7X>

R\$144.000,00, sendo R\$94.094,02 através de financiamento, R\$17.575,38 com recursos próprios, R\$1.156,60 com recursos do FGTS e R\$31.174,00 com recursos do FGTS na forma de desconto. O imposto de transmissão é isento conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI emitido em 01/12/2017, guia nº 2151317, com Base Legal na Lei nº 5.065/2009. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2017.*****CG

R-5-103159 - **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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$94.094,02, 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 a 1ª 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, 27 de dezembro de 2017.*****CG

AV-6-103159 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-3, consta que do valor de R\$144.000,00, foi pago R\$1.156,60 com recursos do FGTS e R\$31.174,00 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, 27 de dezembro de 2017.*****CG

AV-7-103159 - **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-8-103159 - **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-9-103159 - **DISCRIMINAÇÃO DE FRACÕES 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-10-103159 - **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



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0103159-79

FICHA Nº:

02

CNM:

MATRÍCULA:

103159

IMÓVEL: Av. Canal do Rio Jacaré nº 206 Aptº 507 do Bl.
01 (em construção)

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

AV-11-103159 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº 464961, aos 15/08/2024. Por requerimento da credora fiduciária, já qualificada, no Ofício nº. 507889/2024 datado de 12/08/2024, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foi o devedor: ALEX PERES VENTURA, CPF sob o nº 151.648.197- 67, 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, 19/09/2024, averbado por ASB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EEUE 43324 SGW. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial. *****

AV-12-103159 - **REVISÃO DE LOGRADOURO:** De acordo com o Art. 213, inciso I, alínea "c" da Lei 6015/73, nos termos da Certidão de Histórico de Reconhecimento de Logradouro, nº 56494/2025, emitida em 20/08/2025 pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, e demais documentos já arquivados nesta Serventia, consta a revisão de logradouro da antiga AVENIDA CANAL DO RIO JACARÉ para atual AVENIDA ADELAIDE CHIOZZO, conforme Decreto nº. 48.537 de 24/02/2021. Rio de Janeiro, RJ, 22/04/2026, averbado por ISB e conferido por CSC. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-13-103159 - **CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº 476557, aos 24/10/2025. Nos termos do Escrito Particular, datado de 05/08/2025, fica cancelada a AV-11, tendo em vista que o devedor purgou a mora, em relação as parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, RJ, 22/04/2026, averbado por ISB e conferido por CSC. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 92172 NXM. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - -

AV-14-103159 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº 473418, aos 15/07/2025. Por requerimento da credora fiduciária, já qualificada, no Ofício nº. 607653/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1 datado de 15/07/2025, 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 23/03/2026, 24/03/2026 e 25/03/2026, publicações nº.s 1826/2026, 1827/2026 e 1828/2026, respectivamente, foi o devedor: ALEX PEREZ VENTURA, CPF sob o nº 151.648.197-67, 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, 22/04/2026, averbado por ISB e conferido por CSC. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 92173 SVV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-15-103159 - **CEP:** Prenotação nº 473418, aos 15/07/2025. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (CEP) o nº 20961-148. Rio de Janeiro, RJ, 22/04/2026, averbado por ISB e conferido por CSC. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 92174 PJC. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-16-103159 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 482787, aos 24/06/2026. Nos termos do Escrito Particular de 25/05/2026 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 CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º e 11º do Art. 26 da Lei 9514/97,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7CNFC-8XJTF-E74J6-73Y7X>

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

MATRÍCULA
103.159

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0103159-79

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

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\$ 153.623,78**, isento através da guia nº 2957631, emitida em 11/05/2026. 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, 20/08/2026, averbado por ISB e conferido por RGF. Selo de fiscalização eletrônica nº EFEC 52973 VEU. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - -

AV-17-103159 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **482787**, aos **24/06/2026**. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-16, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. **878770210599**, objeto do **R-5**, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2026, averbado por ISB e conferido por RGF. Selo de fiscalização eletrônica nº EFEC 52974 QSS. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques, Substituto, 94/4173. - - - -

AV-18-103159 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **482787**, aos **24/06/2026**. Pela Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel da Secretaria Municipal de Fazenda - Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro/RJ, nº 00-8.704.434/2026-1, datada de 08/07/2026, fica averbada a **inscrição municipal do imóvel** desta matrícula sob o nº. **3.413.859-4** e **C.L nº. 47447-8**. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2026, averbado por ISB e conferido por RGF. Selo de fiscalização eletrônica nº EFEC 52975 GOK. 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. 20/08/2026

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
EFEC 52976 YAE
Vinculado ao protocolo 482787
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 20/08/2026 - 15:04h
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/7CNFC-8XJTF-E74J6-73Y7X>