



Valide aqui
este documento

CNM nº 092346.2.010185611
MATRÍCULA Nº 101856

FICHA Nº 01

IMÓVEL Rua Baronesa do Engenho Novo nº 414
Antº 106 do Bloco 03

Lº FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: - Aptº 106 do Bloco 03 (em construção), situado na Rua Baronesa do Engenho Novo nº 414 e sua respectiva fração ideal de 0,001933 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 recuo 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 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". *****CG

Av.1/101856 - **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, 30 de novembro de 2016. *****CG

Av.2/101856 - **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, 30 de novembro de 2016. *****CG

Av.3/101856 - **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 1º 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, 30 de novembro de 2016. *****CG

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7G3M4-WZY5W-ETL8F-E3B65>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 092346.2.010185611

Av.4/101856 – RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO – Nos termos do Instrumento Particular de Retificação de Memorial de 18/11/2016, hoje arquivado, fica averbado a 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, 30 de novembro de 2016. ****CG

Av.5/101856 - 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, 30 de novembro de 2016. ****CG

Av.6/101856 – DESLIGAMENTO DE HIPOTECA - Nos termos do Instrumento Particular de 25/07/2016 e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela credora o desligamento da hipoteca objeto do Av.3, em virtude de quitação da referida unidade. Protocolo nº 395325, Lº 1-BM, fls. 165, Talão nº 489195. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2016. ****CG

R.7/101856 – COMPRA E VENDA - Pelo mesmo Instrumento que deu origem a Av.6, CCISA25 INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 20.306.612/0001-14, vendeu o imóvel desta matrícula à REGINA CELIA MAGHELLY MOREIRA, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, servidor público estadual, CI nº 02226450605, expedida por DETRAN/RJ em 08/03/2016 e CPF nº 028.633.257-44 e seu marido ALEX BRAGA PINHEIRO, brasileiro, auxiliar administrativo, CI nº SSP/RJ em 18/11/2002 e CPF nº 011.949.667-48, pelo preço de R\$190.000,00. Isento do pagamento do imposto de transmissão conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI emitido em 03/10/2016, através da guia nº 2065043, com base na Lei 5065/2009. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2016. ****CG

R.8/101856 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a Av.6, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram 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\$152.000,00, que com os juros de 8,1600% a.a. e 8,4722% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 340 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 25/08/2016, 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, 30 de novembro de 2016. ****CG

AV-9-101856 – 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 matrícula, 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;

Continua na Ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7G3M4-WZY5W-ETL8F-E3B65>

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

FICHA Nº 02

CNM nº 092346.2.010185611
MATRÍCULA Nº 101856

IMÓVEL Rua Baronesa do Engenho Novo nº 414
Aptº 106 do Bloco 03

Lº FLS.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

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-10-101856 – **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-11-101856 – **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-12-101856 – **DISCRIMINAÇÃO DE FRACÕES 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-13-101856 - **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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7G3M4-WZY5W-ETL8F-E3B65>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 092346.2.010185611

AV-14-101856 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):-

Nos termos do Ofício nº.235125/2022 - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU** de 08/07/2022, hoje arquivado, e intimação(ões) via 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foi os(a) devedores(a): **REGINA CELIA MAGHELLY MOREIRA**, CPF nº.028.633.257-44 e **ALEX BRAGA PINHEIRO**, CPF nº.011.949.667-48, já qualificados(a), intimados(a) a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos(a) purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Protocolo nº.441236, Lº.1-BX, fls.225, talão nº.543494. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2022.*****ALS

O Oficial.


VERA LÚCIA G. MACÊDO
SUBSTITUTA
MAT. 94/4.817

AV-15-101856 - CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS

DEVEDORES (FIDUCIANTE(S)) - Protocolo nº 456477, Lº. 1-CB, Fls. 041, Talão nº 562482 de 19/09/2023. Nos termos do Escrito Particular de 17/10/2023 hoje arquivado, fica cancelado a AV-14-101856, tendo em vista que os devedores purgaram a mora com relação às parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, 08/11/2023.*****RGF

AV-16-101856 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) -

Protocolo nº. 454828, Lº. 1-CA, fls. 231, talão nº. 560397, datado de 24/07/2023. Por requerimento do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, no Ofício nº. 395720/2023 datado de 22/08/2023, e intimação(ões) via 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foram os devedores: **REGINA CELIA MAGHELLY MOREIRA e ALEX BRAGA PINHEIRO**, já qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, 15/12/2023.*****TSR/ARV

AV-17-101856 - CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA: Prenotação nº 470928, aos 02/04/2025. Nos termos do Escrito Particular, datado de 25/03/2025, a requerimento do credor fiduciário, já qualificado, fica cancelada a constituição em mora do ato AV-16, referente ao contrato nº. 855553713917. Rio de Janeiro, RJ, 14/04/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXL 24422.OER. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - -

AV-18-101856 - CONSTITUIÇÃO EM MORA: Prenotação nº 468671, aos 30/12/2024. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 553859/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 26/12/2024, retificado em 07/02/2025, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foi a devedora: **REGINA CELIA MAGHELLY MOREIRA**, CPF sob o nº 028.633.257-44 e **ALEX BRAGA PINHEIRO**, CPF sob o nº 011.949.667-48, já qualificados, intimados a pagarem os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 20/05/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EYB 54187 AGV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-19-101856 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 473570, aos 21/07/2025. Nos termos do Escrito Particular de 18/06/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) credor(a) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado(a) o(a) fiduciário(a) 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



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
101.856

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0101856-11

Ficha: 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 200.272,73, que foi pago pela guia nº 2701916, no valor de R\$ 6.008,18 em 25/06/2024. Rio de Janeiro, RJ, 19/08/2025, registrado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZE 28091 DGE. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-20-101856 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 473570, aos 21/07/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-19, fica cancelada a alienação fiduciária, objeto do R-8, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 19/08/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZE 28092 SMZ. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-21-101856 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 473570, aos 21/07/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-19, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.399.311-4 e C.L nº. 0.6656-3. Rio de Janeiro, RJ, 19/08/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZE 28093 KJD. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

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. 19/08/2025

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 2,87
Ressag.....R\$ 2,17
Lei3217.....R\$ 21,72
Fundperj.....R\$ 5,43
Funperj.....R\$ 5,43
Funarpen.....R\$ 6,51
ISS.....R\$ 5,83
Total.....R\$ 158,56



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZE 28094 MGI
Vinculado ao protocolo 473570
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 19/08/2025 - 12:41h
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/7G3M4-WZY5W-ETL8F-E3B65>