



Valide aqui  
este documento

CNM: 092346.2.0105936-90

FICHA Nº 01 MATRÍCULA Nº 105936  
IMÓVEL Rua Dois de Maio nº 413 Aptº 211 Bloco 05 L.º FLS.

**1º SRI**  
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Aptº 211 do Bloco 05 da Rua Dois de Maio nº 413 (em construção), na Freguesia do Engenho Novo, e a fração ideal de 0,00243 do terreno designado por Lote 1, de 2ª Categoria do PAL 49.004 que mede na totalidade 106,60m de frente para a Rua Dois de Maio, mais 15,50m em curva subordinada a um raio externo de 61,00m, mais 13,10m, mais 10,20m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Baronesa do Engenho Novo, por onde mede 39,86m; 331,49m de fundos em três segmentos de: 119,78m, confrontando com o lote 2 do PAL 49.004, mais 100,76m, mais 110,95m, ambos confrontando com o Lote 1 do PAL 48.755; 204,37m à direita em cinco segmentos de: 36,40m, mais 40,60m, mais 47,20m, sendo estes três segmentos confrontando com a Rua Dois de Maio, nº.353, mais 72,93m em curva subordinada a um raio externo de 169,00m, mais 7,24m, sendo que os dois últimos segmentos fazem testada para a Avenida Canal do Rio Jacaré. Este Lote é atingido por uma FNA com 3,70m 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, na Rua Buenos Aires nº 48, A, Grupo 504, Centro, CNPJ nº.20.306.612/0001-14. **TÍTULOS ANTERIORES:-** R-7 e R-1 das matrículas base nºs.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 nºs.100370, 100371 e 100372; Consta registrado em 30/05/2018 o Memorial de Incorporação sob o R-1 da matrícula (base) nº 102549 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 até 10 (dez) salários mínimos; denominado “RESIDENCIAL VIVA MAIS ENGENHO NOVO”.\*\*\*\*\*CG

AV-1-105936 – **AFETAÇÃO** – Consta averbado em 23/07/2018, na Matrícula Base nº 102549 AV-3, nos termos do Instrumento Particular de 06/06/2018, hoje arquivado, a proprietária constitui a Afetação, a fração de terreno e as acessões que lhes correspondem, na forma dos Artºs. 31-A e 31-B da Lei 4891/64 incluídos pela Lei 10.931 de 02/08/2004. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-2-105936 – **RESTRICÇÃO** - Consta averbado em 02/08/2018, na Matrícula Base nº 102549/AV-4, nos termos do requerimento de 12.07.2018 e demais documentos hoje arquivados, a proprietária já qualificada, em cumprimento ao previsto nos itens 20, 21 e 23 da LMI 1677/2016, emitido em 17.02.2016 pela Secretaria Municipal de Conservação e Meio Ambiente, através do processo nº.14/200.031/2015, pela qual estabelece que existe restrição ao uso da água subterrânea para quaisquer fins de uso, conforme constou na Licença Ambiental Municipal de Nº.000269/2018, no item 10, emitida em 12/07/2018. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-3-105936 - **HIPOTECA** - Consta registrado no R-5 da Matrícula nº 102549 em 08/10/2018, nos termos do Instrumento Particular de 10/08/2018 e demais documentos hoje arquivados, CCISA25 INCORPORADORA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Buenos Aires nº 48, A; Grupo 504, Centro, CNPJ nº.20.306.612/0001-14, deu o apartamento objeto desta matrícula juntamente com outros, em hipoteca de 1º grau a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de um crédito no valor de R\$17.004.911,77, Sistema de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URE72-4UJBV-ABGLL-PJXZC>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui  
este documento

CNM: 092346.2.0105936-90

Amortização Constante – SAC, prazo de amortização 24 meses, construção/legalização 36 meses, taxa de juros: Nominal: 8,0000% (a.a.), efetiva 8,3000% (a.a.), a ser pago no prazo e na forma estabelecida nos itens 2 e 3 do instrumento supracitado. Valor da Garantia Hipotecária de R\$29.376.000,00. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-4-105936 – **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Nos termos do Instrumento Particular de 30/08/2018 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 412345, Lº 1-BQ, fls. 099, Talão nº 509681. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2018.\*\*\*\*\*CG

R-5-105936 – **COMPRA E VENDA COM FGTS** - Pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-4, a CCISA25 INCORPORADORA LTDA, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula à MARCOS ANTONIO DOS SANTOS SILVA, filho de Luiz Antonio da Silva e Dalva dos Santos, brasileiro, agente administrativo, CI nº 127692101, expedida pelo DETRAN/RJ em 30/06/2008 e CPF nº 725.764.994-49, email: mauroantonioss@gmail.com, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 e seu cônjuge JOSINEIA ALMEIDA DA SILVA, filha de João Ramos da Silva e Maria José de Almeida, brasileira, do lar, CI nº 292534674 expedida pelo DETRAN/RJ em 22/12/2011 e CPF nº 939.338.354-53, residentes e domiciliados na Rua Ema nº 30 Galeão, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$95.310,14 através de financiamento, R\$16.254,86 com recursos do FGTS e R\$32.435,00 na forma de desconto complemento do FGTS. Isento do pagamento do Imposto de Transmissão conforme guia nº 2212541 expedida em 25/09/2018, Base Legal Lei 5.065/2009. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2018.\*\*\*\*\*CG

R-6-105936 – **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** – Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem a AV-4, os adquirentes na qualidade de fiduciários, deram o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$95.310,14, que com os juros de 4,5000% a.a. e 4,5939% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 348 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 01/10/2018, 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\$144.000,00. Rio de Janeiro, 22 de outubro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-7-105936 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-4, consta que do valor de R\$144.000,00, sendo R\$16.254,86 com recursos do FGTS e R\$32.435,00 na forma de desconto complemento do FGTS, 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, 22 de outubro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-8-105936 – **MUDANÇA DA FNA** – Nos termos do Instrumento Particular de 27/11/2018 e demais documentos hoje arquivados, fica averbado a mudança de FNA (Faixa Non Aedificandi) A, distante 33,10m do cruzamento entre as Ruas Dois de Maio e Baronesa do Engenho Novo que se inicia do ponto A, desde deflete à direita em 4,00m até encontrar o ponto A1, deste deflete à direita com 107,98m até encontrar o ponto A2, deste deflete à esquerda em 25,19m até encontrar o ponto A3, deste deflete à esquerda em 68,03m até encontrar o ponto A5 ao sul, deste deflete à esquerda em 4,20m até encontrar o ponto A6, deste deflete à direita em 73,33m até encontrar o ponto A7 ao norte, deste deflete à direita em 37,12m até encontrar o ponto A8, deste deflete à direita distando 22,15m até encontrar o ponto A9, deste deflete à direita com 105,47m até retornar ao ponto A, perfazendo uma área de 975,50m². FNA (Faixa Non Aedificandi) B, distante 52,25m da Rua Dois de Maio que se inicia no ponto B, deste deflete ao sul com 44,87m até encontrar o ponto B1, deste deflete à direita distando 3,50m até encontrar o ponto B2, deste deflete à esquerda com 44,87m até encontrar o ponto B3, deste deflete à direita com 3,50m retornando ao ponto B, perfazendo uma área de 157,34m². Protocolo nº 414416, Lº 1-BQ, fls. 237, Talão nº 512392. A presente averbação

Continua na Ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URE72-4UJBV-ABGLL-PJXZC>



Valide aqui este documento

CNM: 092346.2.0105936-90

FICHA Nº 02 MATRÍCULA Nº 105936  
IMÓVEL Rua Dois de Maio nº 413 Aptº 211 Bloco 05 L.º FLS.

**1º SRI**  
Capital-RJ

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

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, 14 de fevereiro de 2019.\*\*\*\*\*CG

AV-9-105936 – **HABITE-SE** - Nos termos dos requerimentos de 07/12/2020, instruído por Certidão de Habite-se da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação – Subsecretaria de Habitação de 12/11/2020, nº 80/0017/2020, hoje arquivados, fica averbada a licença para construção de grupamento sem cronograma, concedida com os favores da Lei Comp. 97/09. O Habite-se foi concedido em 12/11/2020. A presente averbação é reprodução da AV-8 da Matrícula (base) nº 102549 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 429852, Lº 1-BU, fls. 066, Talão nº 530351. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2020.\*\*\*\*\*CG

O Oficial. VERA LUCIA G. MACEDA  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

R-10-105936 – **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Nos termos do Instrumento Particular de 08/12/2020, 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-8-102549, 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-1-102549, retificado na AV-2/102549. O presente registro é reprodução da R-9 da Matrícula (base) nº 102549 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 429854, Lº 1-BU, fls. 066, Talão nº 530354. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2020.\*\*\*\*\*CG

O Oficial. VERA LUCIA G. MACEDA  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

AV-11-105936 – **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES E ÁREAS** – Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R-10, 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-1-102549, retificado na AV-2/102549. A presente averbação é reprodução da AV-10 da Matrícula (base) nº 102549 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, 28 de dezembro de 2020.\*\*\*\*\*CG

O Oficial. VERA LUCIA G. MACEDA  
SUBSTITUTA  
MAT. 94/4.817

AV-12-105936 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Fica averbado a remissão ao registro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URE72-4UJBV-ABGLL-PJXZC>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

CNM: 092346.2.0105936-90

realizado nesta data no Lº 3/C-Auxiliar, às fls. 287, sob o nº 5.181, da Convenção de Condomínio do prédio nº 413, sito a Rua Dois de Maio, conforme requerimento de 07/12/2020 e Instrumento Particular de 08/12/2020. Protocolo nº 429853, Lº 1-BU, fls. 066, Talão nº 530353. Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2020.\*\*\*\*\*CG

O Oficial.

ROZALDO GRAEFF VIEIRA  
SUBSTITUTO  
MAT. 94/4.815

AV-13-105936 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES FIDUCIANTES** - Protocolo nº. 442260, Lº.1-BX, fls. 294, talão nº. 544635 de 22/03/2022. Por requerimentos do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificado, no Ofício nº 249306/2022 - CESAV/BU datado de 01/07/2022 e Ofício nº 9655/2022 - CESAV/BU datado de 14/10/2022, intimações com resultados negativos via Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 05/12/2022, 06/12/2022, 07/12/2022, publicações nºs 1002/2022, 1003/2022 e 1004/2022, respectivamente, foram os devedores: **MARCOS ANTONIO DOS SANTOS SILVA** e **JOSINEIA ALMEIDA DA SILVA**, já qualificados, intimados a pagarem 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, 16 de janeiro de 2023.\*\*\*\*\*FSF

O Oficial.

ROZALDO GRAEFF VIEIRA  
SUBSTITUTO  
MAT. 94/4.815

AV-14-105936 - **CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA:** Prenotação nº **469181**, aos **22/01/2025**. Nos termos do Escrito Particular, datado de 14/01/2025, por solicitação da **credora fiduciária**, já qualificada, fica cancelada a constituição em mora, do AV-13, referente ao contrato nº. **878770426548**. Rio de Janeiro, RJ, 14/02/2025, averbado por ISB e conferido por LMS. Selo de fiscalização eletrônica nº EEWM 98882 LEZ. Ato assinado eletronicamente por Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos, Oficial, matrícula nº: 06/1021.- - - - -

AV-15-105936 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):** Prenotação nº **467816**, aos **27/11/2024**. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 544627/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL datado de 25/11/2024, intimações com resultados negativos via Ofício de Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 02/05/2025, 05/05/2025 e 06/05/2025, publicações nº.s 1602/2025, 1603/2025 e 1604/2025, respectivamente, foram os devedores: **MARCOS ANTONIO DOS SANTOS SILVA**, CPF sob o nº 725.764.994-49 e **JOSINEIA ALMEIDA DA SILVA**, CPF sob o nº 939.338.354-53, 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, 30/05/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYB 56230 TVK. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-16-105936 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **473908**, aos **31/07/2025**. Nos termos do Escrito Particular de 18/07/2025 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 e 11º 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 alienação fiduciária. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 149.048,50**, que foi pago pela guia nº 2573933, no valor de **R\$ 4.471,45** em 24/05/2023. Rio de Janeiro, RJ, 12/09/2025, registrado por

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/URE72-4UJBV-ABGLL-PJXZC>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM:092346.2.0105936-90

MATRÍCULA  
105.936

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO / RJ

Ficha: 03

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZS 29913 AYW. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-17-105936 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 473908, aos 31/07/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-16, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 878770426548, objeto do R-6, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 12/09/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZS 29914 NES. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-18-105936 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº 473908, aos 31/07/2025. Pelos mesmos documentos que deram origem a AV-16 e, talão de IPTU - Exercício de 2025, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.424.888-0 e C.L nº. 0.6972-4. Rio de Janeiro, RJ, 12/09/2025, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZS 29915 OZF. 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. 12/09/2025

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  
**EEZS 29916 RYC**  
Vinculado ao protocolo 473908  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

VERONICA DA RIN (Matricula: 94/17683), Em 12/09/2025 - 10:32h  
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/URE72-4UJBV-ABGLL-PJXZC>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

