



CNM Nº 092346.2.0103328-57  
MATRÍCULA Nº 103328

FICHA Nº 01

IMÓVEL Av. Canal do Rio Jacaré nº 206 Aptº 501 do Bl. L.º FLS.  
05 (em construção)



PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

**IMÓVEL:** Aptº 501 do Bloco 05 sito Avenida Canal do Rio Jacaré nº 206, (em construção), com a fração ideal de 0,002251 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 nºs.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 nº.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 nº.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 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.º3550, fls.175 e matrículas nºs.100370, 100371 e 100372 e Matrícula Base nº 102550.\*\*\*\*\*CG

AV-1-103328 – **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, 08 de fevereiro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-2-103328 – **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, 08 de fevereiro de 2018.\*\*\*\*\*CG

AV-3-103328 – **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA** - Nos termos do Instrumento Particular de 17/11/2017 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 405984, L.º 1-BO, fls. 275, Talão nº 501877. Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2018.\*\*\*\*\*CG

R-4-103328 – **COMPRA E VENDA** - 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 a DANIEL DE SOUZA FERREIRA, brasileiro, solteiro, militar em geral, CI nº 279318083 expedida por DETRAN/RJ em 26/03/2015 e CPF nº 150.840.097-00, residente e



Certidão emitida pelo SREI  
[www.regidores.onr.org.br](http://www.regidores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



e domiciliado na Rua Coronel Burlamaqui nº 107, Pilares, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$144.000,00, sendo R\$106.013,24 através de financiamento, R\$17.161,36 com recursos próprios e R\$20.825,00 com recursos do FGTS na forma de desconto. O imposto de transmissão é isento conforme Certificado Declaratório de Isenção de ITBI emitido em 08/12/2017, guia nº 2153870, com Base Legal na Lei nº 5.065/2009. Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2018. \*\*\*\*\*CG

R-5-103328 - **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\$106.013,64, que com os juros de 5,00% a.a. e 5,1161% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 17/12/2017, 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, 08 de fevereiro de 2018. \*\*\*\*\*CG

AV-6-103328 - **FGTS** - Ainda pelo mesmo instrumento Particular que deu origem a AV-3, consta que do valor de R\$144.000,00, foi pago R\$20.825,00 com recursos do FGTS na forma de desconto, 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, 08 de fevereiro de 2018. \*\*\*\*\*CG

AV-7-103328 - **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-8-103328 - **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-9-103328 - **DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÕES 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-10-103328 - **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

FICHA Nº:

02

CNM:

092346.2. 0103328-57

MATRÍCULA:

103328

IMÓVEL: Av. Canal do Rio Jacaré nº 206 Apt.º 501 do Bloco 05

**1º SRI**  
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

**AV-11-103328 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE)** - Protocolo nº. 441195, Lº. 1-BX, fls. 223, talão nº. 543444 de 17/02/2022. Por requerimento da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, no Ofício nº. 237383/2022 datado de 18/10/2022, intimações com resultado negativo via Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 13/04/2023, 14/04/2023 e 17/04/2023, publicações nº.s 1091/2023, 1092/2023 e 1093/2023, respectivamente, foi o devedor: **DANIEL DE SOUZA FERREIRA**, 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, 13 de junho de 2023: //ANK

**AV-12-103328 - CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES)** - Protocolo nº 459120, Lº. 1-CB, Fls. 217, Talão nº 565992 de 28/12/2023. Nos termos do Escrito Particular, datado de 11/12/2023, da credora fiduciária, fica cancelado a AV-11, tendo em vista que os devedores purgaram a mora com relação às parcelas em atraso que ensejaram a constituição em mora. Rio de Janeiro, 17/01/2024. \*\*\*\*\*SFB/ARV

**AV-13-103328 - CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE:** Prenotação nº 458381, aos 04/12/2023. Por requerimento da credora fiduciária, já qualificada, no Ofício nº. 434866/2023 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU datado de 29/11/2023, 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 27/05/2024, 28/05/2024 e 29/05/2024, publicações nº.s 1369/2024, 1370/2024 e 1371/2024, respectivamente, foi o devedor **DANIEL DE SOUZA FERREIRA, CPF sob o nº 150.840.097-00**, 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. Averbação concluída em 17/06/2024, por ISB e conferida por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEESR 11936 CPK. \*\*\*\*\*

**AV-14-103328 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 465467, aos 03/09/2024. Nos termos do Escrito Particular de 07/06/2024 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, já qualificado, com fulcro nos § 7º do Art. 26 da Lei 9514/97, ficando obrigado o fiduciário 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 **RS\$147.505,83** que foi pago através da guia nº. 2601859, em 10/08/2023 no valor de **RS\$4.425,17**. Rio de Janeiro, RJ, 18/09/2024, averbado por ASB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUE 43172 LJJ. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.\*\*\*\*\*

**AV-15-103328 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 465467, aos 03/09/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-14, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 878770220626, objeto do R-5, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 18/09/2024, averbado por ASB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUE 43173 ZTT. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.\*\*\*\*\*

AV-16-103328 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº 465467, aos 03/09/2024. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-14, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o nº. 3.414.029-3 e C.L nº. 4.7447-8. Rio de Janeiro, RJ, 18/09/2024, averbado por ASB e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUE 43174 TOU. Dr. Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos (06/1021), o Oficial.\*\*\*\*\*

**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. 30/09/2024 .

Emolumentos.: R\$ 98,00  
 Ressag.....: R\$ 1,96  
 Lei3217.....: R\$ 19,60  
 Fundperj....: R\$ 4,90  
 Funperj.....: R\$ 4,90  
 Funarpen....: R\$ 5,88  
 ISS.....: R\$ 5,26  
 Total.....: R\$ 143,09



Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral de Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EETU 34531 JKF**  
 Protocolo: 24/657485  
 Consulte a validade do selo em:  
<https://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

**MARCUS FILIPE MAIA KLEM**  
 Matrícula: 94/11507  
 Em 30/09/2024 - 11:51

SAEC  
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
 Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.onr.org.br