



RUA EUCLIDES DA CUNHA N° 106 APARTAMENTO 115

Valide aqui
este documento**Registro de Imóveis - Cartório do 11° Ofício**RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4° ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

718417

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA N° 138685

FLS. 1

IMÓVEL: Apartamento 115 (em construção) do prédio n° 106 situado na Rua Euclides da Cunha, na Freguesia do Engenho Velho, e a fração ideal e 0,003568 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.1-138685/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 CNGCJ/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, 22 de setembro de 2021. O Oficial: *Maria Esther Wanderley Silva*
Oficial - Mat.: 90/227

AV.2-138685/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, 22 de setembro de 2021. O Oficial: *Maria Esther Wanderley Silva*
Oficial - Mat.: 90/227

AV.3-138685/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, 22 de setembro de 2021. O Oficial: *Maria Esther Wanderley Silva*
Oficial - Mat.: 90/227





Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0138685-94

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3C59Z-DNR6R-JM3P3-7CBH7>

AV.4-138685/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 a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.5-138685/DESLIGAMENTO DE HIPOTECA (AV.4): Protocolo: 655910 de 08/09/2021. Documento apresentado: Instrumento Particular nº 178770118263-1 de 16/07/2021, conforme item 1.1, hoje microfilmado. Hipoteca desligada por autorização da credora: A constante do ato AV.4. Credora hipotecária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF.

Selo Eletrônico: EDWS 98168 VNP.
Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

R.6-138685/COMPRA E VENDA: Protocolo: 655910 de 08/09/2021. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 178770118263-1 de 16/07/2021, hoje microfilmado. Transmitente: **CCISA78 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Adquirente: **TIAGO DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, agente administrativo, CPF/MF nº 105.945.097-69, residente e domiciliado nesta cidade. Valor total da transação: R\$280.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R\$37.900,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2417156. Data do pagamento do imposto de transmissão: 27/08/2021. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$280.000,00.

Selo Eletrônico: EDWS 98169 NEO.
Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

R.7-138685/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 655910 de 08/09/2021. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.6. Devedor Fiduciante: **TIAGO DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, agente administrativo, CPF/MF nº 105.945.097-69, 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\$242.100,00. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$242.100,00. c) Prazo de Amortização: 420 meses. d) Sistema de Amortização: SAC/TR. e) Taxa Anual de Juros (Balção): 6.2574% (nominal) e 6.4400% (efetiva). f) Taxa Anual de Juros (Reduzida): 6.0305% (nominal) e 6.2000% (efetiva). g) Data do vencimento da 1ª prestação: 16/08/2021. h) Valor total da prestação (De acordo com a letra "e" acima): R\$1.918,79. i) Valor total da prestação (De acordo com a letra "f" acima): R\$1.873,02; 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\$269.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.

Selo Eletrônico: EDWS 98170 KYU.
Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.8-138685/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 próxima folha: 2

5595831



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



do oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Valide aqui
este documento

RUA EUCLIDES DA CUNHA Nº 106 APARTAMENTO 115

CNM: 088583.2.0138685-94


MATRÍCULA Nº 138685

FLS. 2

Normativa da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial.

Selo Eletrônico: EEPI 00219 AQG.

Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2023. O Oficial:

 João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Mat.: 94/1723

AV.9-138685/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 694853 de 29/05/2024. Documentos apresentados: Ofício nº 484118/2024-CESAV/BU de 29/05/2024 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 12/06/2024, 14/06/2024 e 18/06/2024 pelo 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação nº 1976112), hoje digitalizados. Encargos vencidos e não pagos: 16/12/2023 a 16/05/2024. Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017.** Nome do devedor fiduciante que foi intimado via publicação do Edital: **TIAGO DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA**, CPF/MF nº 105.945.097-69. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: 08/10/2024 (Publicação nº 1464/2024), 09/10/2024 (Publicação nº 1465/2024) e 10/10/2024 (Publicação nº 1466/2024) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registroidoveis.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: EEUO 23634 NPG. Rio de Janeiro, 08 de novembro de 2024. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-.

AV.10-138685/CANCELAMENTO DA INTIMAÇÃO (AV.9): Protocolo: 709851 de 02/06/2025. Documento apresentado/digitalizado: Ofício nº 69800-b/2025-SIALF-CESAV-BU de 02/06/2025. Intimação cancelada: A constante do ato AV.9. Motivo: Em virtude de autorização da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. **Selo Eletrônico:** EEXW 76850 ZBT. Rio de Janeiro, 05 de junho de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.11-138685/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 709283 de 19/05/2025. Documento apresentado/digitalizado: Ofícios nº 589629/2025 de 19/05/2025, 09/06/2025 e 06/08/2025 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 20/06/2025 e 25/08/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta(s) de Notificação nº(s) 1168873 e 1170427). Encargos vencidos e não pagos: 16/12/2023 a 16/07/2025. Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017.** Nome do devedor fiduciante que foi intimado via publicação do Edital: **TIAGO DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA**, CPF/MF nº 105.945.097-69. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: 29/09/2025 (Publicação nº 1707/2025), 30/09/2025 (Publicação nº 1708/2025) e 01/10/2025 (Publicação nº 1709/2025) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registroidoveis.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: EDSL 02584 PTK. Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

AV.12-138685/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 718417 de 12/12/2025. Título Aquisitivo/digitalizado: Requerimento de 12/12/2025 e Ofício nº 589629/2025 de 12/12/2025 ambos da Credora Fiduciária. Devedor Fiduciante/Transmitente: **TIAGO DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA**, CPF/MF nº 105.945.097-69. 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\$ 280.506,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2796329. Data do pagamento do imposto de transmissão: 05/03/2025. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 280.506,00. **Selo Eletrônico:** EFAS 71499 EWO. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3C59Z-DNR6R-JM3P3-7CBH7>





Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

CNM:088583.2.0138685-94

MATRÍCULA
138.685

FOLHA
02-V

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIO DE JANEIRO - RJ

Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-. - - - -

AV.13-138685/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.7): Protocolo: 718417 de 12/12/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Documentos que deram origem ao ato AV.12. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato R.7 desta matrícula. **Motivo:** Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.12, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNECJ/RJ. **Selo Eletrônico:** EFAS 71500 AII. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-. - - - -

AV.14-138685/INSCRIÇÃO PREDIAL E CÓDIGO DE LOGRADOURO: Protocolo: 718417 de 12/12/2025. Documentos apresentados/digitalizados/Base legal: Os documentos que deram origem aos atos AV.12 e AV.13, e com base no § 3º do artigo 1.350 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição Predial do imóvel: **3.483.764-1.** Código de Logradouro: **07107-6.** **Selo Eletrônico:** EFAS 71501 TIT. Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-. - - - -

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 CNECJ, 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 19/12/2025 às 17:22h.-----**

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS

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 6015 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: 108,60
20% FETJ: 21,72
5% Fundperj: 5,43
5% Funperj: 5,43
5,26% I.S.S.: 5,83
6% Funarpen: 6,51
2% PMCMV: 2,17
Selo Fiscal: 2,87
Total: 158,56

Rio de Janeiro, 19/12/2025.

ASSINADO DIGITALMENTE

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

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

EFAS 71502 AQK



Consulte a validade do selo em:
<https://www.tjrj.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3C59Z-DNR6R-JM3P3-7CBH7>