



Valide aqui
este documento

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Vargas, 542 - 10º Andar - Rio de Janeiro/RJ
Tel.: 2263-2370 CEP: 20071-000 CNPJ: 27.128.834/0001-33
Endereço Eletrônico: www.11rirj.com.br

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial

Título: I.Particular (08/08/2025), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE

CERTIFICO que sobre o presente título prenotado sob o nº **712688** em **08/08/2025**, no Lº **1-AO**, fls. **183V**, foi registrado/averbado em **21/08/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça	
Matricula Nº 139046 - Rua Euclides da Cunha, 106, APARTAMENTO 513, na Freguesia ENGENHO VELHO.	
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº EEYY 79669 WNQ	- AV.12 - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº EEYY 79670 DVC	- AV.13 - Cancelamento da Alienação Fiduciária
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº EEYY 79671 GEM	- Certidão
Consulte a validade do(s) selo(s) em: https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/	

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	734,83	14,69	146,96	36,74	36,74	44,08	0,00	0,00	1.014,04
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	799,62	15,99	159,93	39,98	39,98	47,99	0,00	0,00	1.103,49
Certidão de Prenotação	1	32,29	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	0,00	0,00	44,53
Certidão Vinculada	1	108,60	2,17	21,72	5,43	5,43	6,51	0,00	0,00	149,86
----- ISS -----										89,93
----- Total -----		1.675,34	33,49	335,06	83,76	83,76	100,51	0,00	0,00	2.401,85

Valor da tabela de Emolumentos	2.401,85
Distribuição 5º OFÍCIO (RECEITA DE TERCEIROS)...	72,97
Distribuição p/ Pessoa (RECEITA DE TERCEIROS):	0,00
Consulta B.I.B. (RECEITA DE TERCEIROS).....	32,57
Selo de Fiscalização (RECEITA DE TERCEIROS)....	11,48
Intimação RTD (RECEITA DE TERCEIROS).....	0,00
Cancelamento DISTRIB. (RECEITA DE TERCEIROS):	0,00
Total Depósito Efetuado	2.518,87
Complemento de Depósito	0,00
Diferença	0,00

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº **491394**

Recebemos a quantia de R\$ **2.518,87** (dois mil e quinhentos e dezoito reais e oitenta e sete centavos), pelos atos acima discriminados, de JOAO ROBERTO CARDOSO, cujo título ficou disponível para entrega a partir de: 22/08/2025.

Rio de Janeiro, 21 de Agosto de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QRJV-45927-MD5BR-LLKCG>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7QRJV-45927-MD5BR-LLKCG>



Valide aqui
este documento **colo:712688**





Valide aqui
este documento

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Vargas, 542 - 10º Andar/Sala 1015 - Rio de Janeiro - RJ

Tel: 2263-2370 CEP: 20071-091 CNPJ: 27.128.834/0001-33

Endereço Eletrônico: www.11rirj.com.br

Maria Esther Wanderley Silva

Oficial

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

Título: I.Particular (08/08/2025), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE.

CERTIFICO que o título foi prenotado no dia **08/08/2025**, sob o nº **712688**, no Livro 1-AO.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Total
Certidão de Prenotação	1	32,29	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	44,53
Selo de Fiscalização	1	2,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,87
----- ISS -----								1,73
----- Total -----		35,16	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	49,13

IMPORTANTE: Esta certidão não comprova o registro de propriedade do imóvel.

Rio de Janeiro, 21 de Agosto de 2025

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

EEXD 28581 WFB



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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KXQVW-TEVVE-TNPRK-GABY6>

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: 088583.2.0139046-78

RUA EUCLIDES DA CUNHA N° 106 APARTAMENTO 513

Registro de Imóveis - Cartório do 11° Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

712688

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA N° 139046

FLS. ¹

IMÓVEL: Apartamento 513 (em construção), do prédio n° 106 situado na Rua Euclides da Cunha, na Freguesia do Engenho Velho, e a fração ideal de 0,003335 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 4º 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.1-139046/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 CNCJ/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 3º 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, 23 de novembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.2-139046/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, 23 de novembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.3-139046/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, 23 de novembro de 2021. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0139046-78

AV.4-139046/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, 23 de novembro de 2021. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.5-139046/DESLIGAMENTO DE HIPOTECA (AV.4): Protocolo: 658581 de 05/11/2021. Documento apresentado: Instrumento Particular nº 178770125355-5 de 24/08/2021, 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: EDYI 04945 UIV.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2021. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

R.6-139046/COMPRA E VENDA: Protocolo: 658581 de 05/11/2021. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 178770125355-5 de 24/08/2021, hoje microfilmado. Transmitente: **CCISA78 INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 35.145.447/0001-33, com sede nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Adquirente: **JOAO ROBERTO CARDOSO**, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, servidor público estadual, CPF/MF nº 247.538.978-85, residente e domiciliado nesta cidade. Valor total da transação: R\$255.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R\$70.935,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2424002. Data do pagamento do imposto de transmissão: 24/09/2021. Valor atribuído a 100%5 do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$259.450,80.

Selo Eletrônico: EDYI 04946 GXM.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2021. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

R.7-139046/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 658581 de 05/11/2021. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.6. Devedor Fiduciante: **JOAO ROBERTO CARDOSO**, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, servidor público estadual, CPF/MF nº 247.538.978-85, 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\$184.065,00. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$184.065,00. c) Prazo de Amortização: 348 meses. d) Sistema de Amortização: PRICE/TR - Tabela Price. e) Taxa Anual de Juros (Balcão): 7.7208% (nominal) e 8.0000% (efetiva). f) Taxa Anual de Juros (Reduzida): 7.3474% (nominal) e 7.5999% (efetiva). g) Data do vencimento da 1ª prestação: 24/09/2021. h) Valor total da prestação (De acordo com a letra "e" acima): R\$1.439,54. i) Valor total da prestação (De acordo com a letra "f" acima): R\$1.392,86; 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\$255.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.

Selo Eletrônico: EDYI 04947 PHV.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2021. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.8-139046/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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ADQX-FAHXB-79QV7-TQK2A>



Valide aqui
este documento

RUA EUCLIDES DA CUNHA Nº 106 APARTAMENTO 513

CNM: 088583.2.0139046-78

MATRÍCULA Nº 139046

FLS. 2

Normativa da Corregedoria Geral da Justiça - Parte Extrajudicial.

Selo Eletrônico: EEPI 00352 AKI.

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

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

AV. 9-139046/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 694865 de 03/06/2024. Documentos apresentados: Ofícios nº 485084/2024-CE\$AV/BU de 31/05/2024 e 13/08/2024 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 pela Certidão Positiva expedida em 09/10/2024 pelo 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação nº 1979450), hoje digitalizados. Encargos vencidos e não pagos: 24/12/2023 a 24/07/2024. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017. Nome do devedor fiduciante que foi intimado: JOAO ROBERTO CARDOSO, CPF/MF nº 247.538.978-85. Data da notificação: 09/10/2024; tendo assim, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. Selo Eletrônico: EEUO 22680 GTB. Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2024. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-.

AV.10-139046/CANCELAMENTO DA INTIMAÇÃO (AV.9): Protocolo: 710173 de 09/06/2025. Documento apresentado/digitalizado: Requerimento de 09/06/2025. 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 77524 QST. Rio de Janeiro, 13 de junho de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.11-139046/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 709791 de 30/05/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Ofício nº 595542/2025 de 30/05/2025 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 Positivas expedidas em 20/06/2025 e 09/07/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação nº 1168872). Encargos vencidos e não pagos: 24/12/2023 a 24/05/2025. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017. Nome do devedor fiduciante que foi intimado: JOAO ROBERTO CARDOSO, CPF/MF nº 247.538.978-85. Data da notificação: 18/06/2025; tendo assim, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. Selo Eletrônico: EYYR 08397 JOQ. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

AV.12-139046/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 712688 de 08/08/2025. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Requerimentos datados de 08/08/2025 e 12/08/2025 e Ofício nº 595542/2025, ambos da Credora Fiduciária. Devedor Fiduciante/Transmitente: JOAO ROBERTO CARDOSO, CPF/MF nº 247.538.978-85. 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\$ 265.913,90. Número da guia do imposto de transmissão: 2808687. Data do pagamento do imposto de transmissão: 22/04/2025. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 265.913,90. Selo Eletrônico: EYY 79669 WNQ. Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2025. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-.

AV.13-139046/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.7): Protocolo: 712688 de 08/08/2025. Documento(s) apresentado(s)/digitalizado(s): 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: EYY 79670 DVC. Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2025. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-.



Valide aqui
este documento

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 CNCJ, 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 21/08/2025 às 16:18h.**-----

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 6.015 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, 21/08/2025.

ASSINADO DIGITALMENTE

Eunice do R. da Silva (Escrivente), Matr. 94/13872
Israelson 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
EEYY 79671 GEM



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ADQX-FAHXB-79QV7-TQK2A>