



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0062470-23

FICHA N.º 01

MATRÍCULA N.º 62470

IMÓVEL APTº 305 à rua São Braz
nº 93

L. 2- S FLS. 172

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - APTº 305 (em construção) à rua São Braz, 93 e corresponde a fração ideal de 0,02418 do terreno, com direito a uma vaga 7 de garagem, na freguesia do Engenho Novo, medindo o dito terreno: 22,00m de frente pela rua São Braz, nos fundos mede 11,00m mais 9,75m aprofundando o terreno mais 11,00m alargando o terreno; 37,25m à direita e 47,00m à esquerda, confrontando pelo lado direito com terreno baldio, à esquerda com o antigo nº 29 da rua São Braz e nos fundos com o nº 166 da rua Piauí. **PROPRIETÁRIAS** - / **BASIMÓVEL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA** CGC 30.049.498/0001-48 e **ORTOS ENGENHARIA LTDA** CGC 27.007.798/0001-50 na proporção de / 53,08642% e 46,91358% cada respectivamente. **TÍTULOS ANTERIORES** - Lº 2-K fls. 242 R-5 e R-6/38877 registrados respectivamente em 15.1.90 e 05.02.90. - **CL** - **INSCRIÇÃO** -

R-1/ 62470- MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - A requerimento de 07.02.90 das proprietárias, foi registrado nesta data sob o nº R-7/38.877 no Lº 2-K fls. 242 o Memorial de Incorporação do prédio a que se refere o imóvel desta matrícula. O presente registro é feito na forma do artº 348 do Ementário da Corregedoria. Rio de Janeiro 14 de fevereiro de 1990:.....

JEL

R.2/62470- HIPOTECA: Nos termos da escritura de 08-04-1992 do 18º. Ofício de Notas desta cidade, Lº 5566 fls. 002, 1)-**BASIMÓVEL MARKETING IMOBILIÁRIO LTDA** e 2)-**ORTOS ENGENHARIA LTDA**, acima qualificados, deram o imóvel desta matrícula em 1ª hipoteca à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília, CGC 00.360.305/0001-04, em garantia de uma dívida de Cr\$1.813.098.450,00, que com os juros de 15% ao ano taxa nominal e 16,0754% ao ano taxa efetiva e demais encargos será pago no prazo de 24 meses, a contar da data da escritura. O saldo devedor do financiamento, encargos e todos os demais valores, vinculados a esta escritura, à exceção das parcelas a serem liberadas, serão atualizadas mensalmente no dia que corresponder a 1ª parcela do presente mútuo e demais cláusulas e condições estabelecidas na escritura. Rio de Janeiro, 11 de maio de 1992.---

.....**LGN**
AV.3/62460:-CONSTRUÇÃO:- Nos termos de petição de 22/07/94; CND. nº 461.212, série F, de 26/07/94 e certidão de 14/07/94, da S.M.U.M.A. hoje arquivados, consta a construção do aptº acima, com habite-se concedido em 14/07/94. Rio de Janeiro, 02 de agosto de 1994.-----

acm

.....
AV.4/62470:-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:- Por Instrumento Particular de 20/08/94, nos termos da Lei 4591/64, foi registrada hoje no li-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7G5P4-5WW52-JAAFP-24KB>

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: 092346.2.0062470-23

no livro 3-A-Aux., fls. 309, nº 2868, a Convenção de Condomínio do imóvel matriculado. Rio de Janeiro, 20 de setembro de 1994.-----acm

Av.5/62470 – **DESLIGAMENTO**: Nos termos do Instrumento Particular de 31/10/1994, foi autorizado o desligamento do imóvel matriculado da hipoteca constante do R.2. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 1994.-----JS/

R.6/62470 – **COMPRA E VENDA**: Pelo mesmo Contrato da Av.5, as proprietárias qualificadas na matrícula, venderam à FATIMA APARECIDA DE ALMEIDA MACHADO, brasileira, casada sob o regime da comunhão de bens, funcionária pública, CIC.nº.764.141.407-91, e seu marido MARCELLO DOS SANTOS MACHADO, brasileiro, funcionário público, CIC.nº.790.916.017-87, o imóvel matriculado por R\$47.600,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº.240284 em 28/10/1994. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 1994.-----JS/

R.7/62470 – **HIPOTECA**: Pelo mesmo Instrumento Particular de 31 de outubro de 1994, os adquirentes qualificados no R.6, deram o imóvel matriculado em hipoteca de 1º grau à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para garantir uma dívida de R\$37.600,00, que com os juros de 10,5000% ao ano, taxa efetiva de 11,0203% ao ano, será paga em 240 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 30/11/1994. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 1994.-----JS/

Av.8/62470 – **CANCELAMENTO**: Por Instrumento Particular firmado em 15/10/2007, e demais documentos hoje arquivados, foi autorizado pela Credora, o cancelamento da hipoteca objeto do R/7. Protocolo nº.301075, Lº.1-AQ, fls.181, talão nº.386899. Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2007.-----LNR

R.9/62470 – **COMPRA E VENDA**:- Por escritura de 01/08/2008 do 24º Ofício de Notas/ RJ, Lº 5734, fls. 120, os proprietários, já qualificados, no R.6, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6515/77, venderam o imóvel desta matrícula a IVAN CARDOSO DE SÁ BARRETO, brasileiro, contados, inscrito no CPF nº 952.832.427-49, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, e sua mulher CÍNTIA MARIA DE JESUS ROBALINHO DE SÁ BARRETO, brasileira, bancária, inscrita no CPF nº 042.955.377-30, pelo preço de R\$74.000,00. O imposto de transmissão pago em 10/04/2008, através da guia nº 1261748 no valor de R\$1.951,98. Prot. nº 316521, Lº 1-AU, fls.011, talão nº 403226. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2009.-----TCP

Av.10/62470 – **INSCRIÇÃO E CL**: - Pelo mesmo título que deu origem ao R.9, consta que o imóvel desta matrícula está inscrito no cadastro municipal sob o nº.1974240-2 e CL. nº.08103-4. Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2009.-----TCP

R.11/62470 – **COMPRA E VENDA** – Nos termos do Instrumento Particular firmado em 23/06/2009 e demais documentos hoje arquivados, os proprietários qualificado no R/9, venderam o imóvel matriculado, a ANA MARIA CARDOSO, brasileira, solteira, corretora, CPF nº 369.092.387-53, pelo valor de R\$98.000,00. Imposto de transmissão pago em 19/06/2009, pela guia nº 1384857, no valor de R\$2.151,71. Prot. nº 321788 Lº 1/AV fls. 62 talão nº 408766. Rio de Janeiro, 17 de julho de 2009.-----LNR

R12/62470 – **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** – Pelo mesmo título que deu origem ao ato precedente, a adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel matriculado em alienação fiduciária a Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF sob o nº.00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$88.200,00, que com juros de 8,5563% e 8,9001% ao ano, taxas nominal e efetiva, será pago em 285 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª prestação no dia 23/07/2009, tudo na forma do art.22 da Lei 9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do art.24, inciso VI, o valor de R\$98.000,00. Rio de Janeiro, 17 de julho de 2009.-----LNR

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7G5P4-5VW52-JAAFP-24KBU>

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: 092346.2.0062470-23

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 62470

IMÓVEL Rua São Braz, nº.93, Aptº.305.

L.º 2-S FLS. 172

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

AV-13-62470 - **CESSÃO DE CRÉDITOS:** - Nos termos da escritura de 21/09/2012, do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, Lº 3384-E, fls.001/009, passada por certidão datada de 18/04/2016, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, cedeu e transferiu seus direitos creditórios decorrentes da propriedade fiduciária objeto do R-12, a RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF nº.02.773.542/0001-22, no valor de R\$78.285,81, ficando ratificadas as demais cláusulas e condições do contrato original. Protocolo nº.412974, Lº1-BQ, fls. 141, talão nº.510407. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2018. ~~assinado~~ //LGO

AV-14-62470 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA:** Prenotação nº 469341, aos 28/01/2025. Por requerimento do **credor fiduciário**, já qualificado, no Ofício nº. 561189/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1 datado de 27/01/2025, retificado em 07/04/2025, e intimação(ões) via Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade com resultado positivo, foi a devedora: **ANA MARIA CARDOSO**, CPF sob o nº 369.092.387-53, já qualificada, intimada a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e não tendo a mesma purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado esse fato para os devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, RJ, 30/06/2025, averbado por MAO e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYN 30290 HPY. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-15-62470 - **RETIFICAÇÃO:** Conserto nº. 950. De acordo com o artigo 213, inciso I, da Lei 6015/73, fica retificado o ato **AV-3**, para constar o número correto da matrícula, onde se lê **AV-3/62460** - CONSTRUÇÃO, leia-se **AV-3/62470** - CONSTRUÇÃO. Rio de Janeiro, RJ, 01/07/2025, averbado por ISB e conferido por ARV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-16-62470 - **RAZÃO SOCIAL:** Prenotação nº 477114, aos 13/11/2025. Pelo requerimento de 11/11/2025, a **Proprietária**, já qualificado, teve sua razão social alterada e passou a denominar-se **OPEA SECURITIZADORA S/A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, São Paulo - SP, CEP 01455000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22. Rio de Janeiro/RJ, 27/04/2026, averbado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCS 92864 QXT. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-17-62470 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº 475477, aos 23/09/2025. Nos termos do Escrito Particular de 03/09/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor do(a) **credor(a) OPEA SECURITIZADORA S/A.**, com sede na Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, São Paulo - SP, CEP 01455000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, 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\$ 246.015,00**, que foi pago pela guia nº 2858245, no valor de **R\$ 7.380,45** em 27/08/2025. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2026, averbado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCS 92866 VIH. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto.

AV-18-62470 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº 475477, aos 23/09/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-17, fica cancelada a alienação fiduciária, contrato nº. 129060000172, objeto do R-12, conforme

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7G5P4-5VW52-JAAFP-24KB>

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

MATRÍCULA
62.470

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0062470-23

Ficha: **02-V**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2026, averbado por TSR e conferido por ARV. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCS 92867 HRX. 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. 27/04/2026

Emolumentos.: R\$ 108,60
Selo.....R\$ 3,27
Ressag..... R\$ 2,17
Lei3217..... R\$ 21,72
Fundperj..... R\$ 5,43
Funperj..... R\$ 5,43
Funarpen..... R\$ 6,51
Funpgalerj... R\$ 0,00
Funpgt..... R\$ 0,00
Fundac..... R\$ 0,00
ISS..... R\$ 5,83
Total..... R\$ 158,96



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCS 92868 OGZ
Vinculado ao protocolo 475477
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 27/04/2026 - 15:48h
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/7G5P4-5VW52-JAAFP-24KB>