Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

CNM: 088583.2.0060720-25

728510

MATRÍCULA	FOLHA
60.720	01

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

IMÓVEL:- Apartamento nº 901 do Bloco II do edifício, em construção, na RUA BARÃO DE ITAPAGIPE Nº 365, com a fração de 0,0073 do terreno, Freguesia do Engenho Velho, medindo o terreno (Lote 2 do PA 38.681):- 25,42m de frente e fundos por 180,00m de ambos os lados; confronta, na frente com a Rua Barão de Itapagipe; à direita com o nº 357; à esquerda com o nº 373, ambos da referida Rua, e nos fundos com o lote 1 do PA 38.681, com frente para a Rua Joaquim Pizarro.- Inscrição nº 321.409 (MP) — CL 6635.- Proprietária:- BESSA INCORPORADORA S/A, com sede nesta Cidade, CGC nº 10.982.643/0001-31.- Título de Propriedade:- Lº 2E/5, fls. 250 matrícula nº 17.385 - R-8 e 2M/1, fls. 43 matrícula nº 38.941-R-1.- Remição de Fôro:- Lº 2E/5 fls. 250 matrícula nº 17.385 - R-3.- Recuo:- Lº 2E/5, fls. 250 matrícula nº 17.385 - R-10 e 2M/1, fls. 43 matrícula nº 39.941-R-3.- O lote de terreno acima descrito é resultante do desmembramento do antigo lote 1 do PA 38.194, conforme averbação feita no Livro 2P/2, fls. 193 matrícula nº 49.742 - AV-5 e matriculado sob o nº 54.818, fls. 134 do Lº 2R/8.- GARAGEM:- o apartamento tem direito a uma vaga localizada no pavimento térreo / 1º pavimento-garagem.----------

AV-1/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:- O Memorial de Incorporação Imobiliária do edifício em construção, foi registrado no Livro 2P/2, fls. 193, matrícula nº 49.742 - R-3 e R-4.- Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 1983.----------

AV-2/Ô N U S (Hipoteca):- O imóvel acha-se hipotecado à MORADA ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, com sede nesta Cidade, CGC nº 33.812.751/0001-61, em garantia da dívida de Cr$471.768.845,90 (abrangendo a totalidade do edifício em construção), de acordo com a escritura de 28 de dezembro de 1981, do 1º Ofício (Livro 3392, fls. 135, Ato 90), re-ratificada pela escritura de 15 de janeiro de 1982, do 20º Ofício (Livro 2083, fls. 92, Ato nº 37), a ser paga no prazo de 900 dias, contados de 28-12-1981, aos juros de 10% ao ano, e demais cláusulas e condições constantes dos referidos títulos, conforme consta registrado no Livro 2P/2, fls. 193, matrícula nº 49.742 — R-1.- Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 1983.----------

AV-3/Ô N U S (Cessão Fiduciária):- A proprietária e devedora, qualificada na matrícula, fez em favor da Credora, qualificada na AV-2, cessão fiduciária dos seus direitos decorrentes da alienação do empreendimento, correspondente as futuras unidades a serem construídas, conforme consta averbado no Livro 2P/2,fls. 193 matrícula nº 49.742 - AV-2.- Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 1983.-------

AV-4/CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:- A Convenção de Condomínio do edifício, foi registrada no Livro Aux 3/A, fls. 62 sob o nº 1276.- Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 1983.----------

AV-5:- A presente matrícula foi aberta nos termos do Provimento nº 74/83, artigo 2º, parágrafo 7º, de 23 de junho de 1983, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no Diário Oficial do dia 24 de junho de 1983.- Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 1983.----------

AV-6/CONSTRUÇÃO:- De acordo com petição, Certidão da Prefeitura e CND do IAPAS,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EUP2Q-F78NZ-SVLTZ-CGXHD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

CNM: 088583.2.0060720-25

MATRÍCULA	FOLHA
60.720	01-V

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

IAPAS, hoje arquivadas (Protocolo nº 142.808, de 11-1-1984), fica averbada a construção do apartamento objeto desta matrícula, tendo o edifício recebido o número 365 pela Rua Barão de Itapagipe, cujo "habite-se" foi concedido em 06 de janeiro de 1984.- Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 1984.----------

AV 7/DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 159.993 de 04/03/85).- De acordo com a escritura de 26 de dezembro de 1984, lavrada em notas do 14º Oficio,desta cidade, (Lº 3513 as fls. 148 ato nº 22), fica o imóvel desligado da hipoteca ,- mencionadana AV.2 em virtude de autorização dada pela Credora. Rio de Janeiro,- 08 de março de 1985.----------

R-8/COMPRA E VENDA: Pelo mesmo titulo da AV-7 a proprietária qualificada na - matricula vendeu o imovel aqui matriculado pelo preço de CR$62.850.000,00 a PE DRO AIRES CARDOSO BORGES, bancário e sua mulher SILVIA BEATRIZ DE OLIVEIRA BOR- GES, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, inscritos no CPF nº 164.307.437/72 e 633.305.637-53, residentes e domiciliados nesta cidade.- O imposto de Transmissão foi pago em 27 de dezembro de 1984, pela,guia numero - 24/93950.- Rio de Janeiro, 08 de março de 1985.----------

R-9/HIPOTECA: Pelo mesmo titulo da AV-7 e do R-8, os adquirentes neste qualifica dos deram o imóvel aqui matriculado, em primeira hipoteca a MORADA S/A CREDITO - IMOBILIARIO , sucessora por incorporação de MORADA S/A ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA - E EMPRESTIMO, com sede nesta cidade, CGC nº 27.824.291/0001-99, em garantia da - divida de CR$60.749.228,00 a ser paga no prazo de 252 meses em prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o PES/SIMC, aos juros de 10% ao ano tendo - vencido a primeira prestação em 26 de janeiro de 1985, e demais cláusulas e condi ções cosntantes do titulo. Rio de Janeiro, 08 de março de 1985.----------

AV-10/CÉDULA HIPOTECARIA: A Credora da hipoteca constante do R-9 emitiu em 26 de- dezembro de 1984, em seu proprio favor a cédula hipotecaria nº 17216/017.Série - "Z" de primeiro grau. Rio de Janeiro, 08 de março de 1985.----------

AV-11/ENDOSSO: (protocolo 269491 de 27.10.93) De acordo com o endosso no campo 7.1 da cédula hipotecária objeto da AV.10, a credora cedeu os seus direitos creditórios oriundos da dívida hipotecária ali mencionada, em favor da Caixa Econômica Federal. Rio de Janeiro, 22 de novembro de 1993.----------

O Oficial.- _____

AV.12/RETIFICAÇÃO NUMÉRICA DE ATO: De acordo com o § 1º do Artigo 213 da Lei nº 6015/73, a numeração do Ato AV.11, foi retificada nesta data.- Rio de Janeiro 15 de julho de 2002.----------

O Oficial _____

AV.13/CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA: (Protocolo nº 383.051 de 29.05.2002)- De acordo com o Instrumento Particular datado de 30.04.2002, hoje arquivado, fica cancelada a Cédula Hipotecária que gravava o imóvel desta matrícula, objeto da AV.10/11,a qual se encontra extraviada, em virtude de autorização da Credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF. Rio de Janeiro, 15 de julho de 2002.----------

O Oficial _____ RCH 17902

AV.14/CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Pelo mesmo documento da AV.13, fica cancelada a hipoteca que gravava o imóvel desta matrícula objeto do R.9/AV.11, em virtude de autorização dada pela Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.- Rio de Janeiro, 15 de julho de 2002.----------

O Oficial _____ RCH 17903

----------(CONTINUA FL. 02)----------

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EUP2Q-F78NZ-SVLTZ-CGXHD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

CNM: 088583.2.0060720-25

MATRÍCULA	FOLHA
60.720	02

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

R.15-60720/PARTILHA: (Protocolo nº 564277 de 12/11/2013) De acordo com a escritura de 30/10/2013 do 15º Ofício de Notas desta Cidade (Sucursal Barra da Tijuca), (Livro SB-495, folha(s) nº 063/065, ato 16), de Inventário dos bens deixados por **SILVIA BEATRIZ DE OLIVEIRA BORGES**, CPF/MF nº 633.305.637-53, falecido(a) em 14/08/2013, nos termos da Lei 11.441 de 2007, **o imóvel desta matrícula**, estimado em **R$91.108,68, foi partilhado à** 01-**PEDRO AIRES CARDOSO BORGES**, português, viúvo, bancário aposentado, CPF/MF nº 164.307.437-72, residente e domiciliado nesta cidade, 02-**PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA BORGES**, brasileiro, solteiro, maior, fisioterapeuta, CPF/MF nº 099.652.967-58, residente e domiciliado nesta cidade, **na proporção de 50% para cada um**. Compareceu ao ato como Advogado(a) Assistente Dr(a). Sandra Helena Araujo dos Santos, brasileira, solteira, inscrita na OAB/RJ nº 142.633 e CPF nº 025.665.437-98, com escritório nesta cidade. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 7.64.318047-7 em 23/09/2013, sendo atribuído ao imóvel pela Fazenda Estadual o valor de R$312.408,24.----------.
Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2013. O Oficial:_____.

AV.16-60720/INSCRIÇÃO PREDIAL E CL: (Protocolo nº 564277 de 12/11/2013) De acordo com o § 3º do artigo 663 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro e título que deu origem ao R-15, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se inscrito na Prefeitura desta cidade sob o nº **1.671.729-0** e Código de Logradouro nº **06.635-7.**
Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2013. O Oficial:_____.

AV.17-60720/ESTADO CIVIL/CASAMENTO: (Protocolo nº 603808 de 03/04/2017) De acordo com o requerimento de 03/04/2017, e cópia autenticada da Certidão de Casamento expedida em 22/11/2014 pelo(a) 4º Registro Civil das Pessoas Naturais desta Cidade, Livro nº B-267, folha(s) 251, sob o Termo nº 37253, matricula nº 0932520155.2014.2.00267.251.0037253.69, hoje microfilmados, **PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA BORGES e JACQUELINE ALISON DUN casaram-se em 22/11/2014 pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, permanecendo o cônjuge ~~mulher~~ a assinar: conforme acima citado.**----------.
Selo Eletrônico: EBZL 90605 GZH.
Rio de Janeiro, 20 de abril de 2017. O Oficial:_____.

R.18-60720/COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 605178 de 19/05/2017) De acordo com o Instrumento Particular nº 8.4444.1554677-0 de 17/05/2017, hoje microfilmado, 01-**PEDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA BORGES**, fisioterapeuta, CPF/MF nº 099.652.967-58, assistido de sua mulher JACQUELINE ALISON DUN, estudante, CPF/MF nº 056.156.767-01, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, 02-**PEDRO AIRES CARDOSO BORGES**, português, viúvo, aposentado, CPF/MF nº 164.307.437-72, residente e domiciliado nesta cidade, **venderam o imóvel desta matrícula** à **KIANE CRISTINA RODRIGUES DE JESUS**, brasileira, solteira, maior, engenheira, CPF/MF nº 614.799.502-20, residente e domiciliada nesta cidade, **pelo preço de R$340.000,00, sendo as quantias de R$5.120,71 e R$74.879,29 satisfeitas com recursos próprios e do FGTS, respectivamente.** O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 2107629 em 15/05/2017. Valor atribuído ao imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R$340.000,00.----------.
Selo Eletrônico: ECCH 57386 CIS.
Rio de Janeiro, 12 de junho de 2017. O Oficial:_____.

R.19-60720/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 605178 de 19/05/2017) De acordo com o documento que deu origem ao ato R.18, **KIANE CRISTINA RODRIGUES DE JESUS**, brasileira, solteira, maior, engenheira, CPF/MF nº 614.799.502-20, residente e domiciliada nesta cidade, na qualidade de fiduciante(s), deu(ram) o imóvel desta matrícula em Alienação Fiduciária a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, nas condições a seguir descritas: a) Valor da Dívida: R$260.000,00. b) Prazo de Amortização: 360 meses. c) Sistema de Amortização: SAC. d) Taxa Anual de Juros (**Balcão**): 8.5101% (nominal) e 8.8500% (efetiva). e) Taxa Anual de Juros (**Reduzida**): 8.0465% (nominal) e

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EUP2Q-F78NZ-SVLTZ-CGXHD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

8.3500% (efetiva). f) Data do vencimento da 1ª prestação: 16/06/2017. g) Valor total da prestação (**De acordo com a letra "d" acima**): R$2.698,88. h) Valor total da prestação (**De acordo com a letra "e" acima**): R$2.598,43; 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$367.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.----------.
Selo Eletrônico: ECCH 57387 PRO.
Rio de Janeiro, 12 de junho de 2017. O Oficial.

AV.20-60720/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 724003 de 27/04/2026. Documento apresentado/digitalizado: Ofício nº 697034/2026 de 27/04/2026 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, na qualidade de credora fiduciária no ato **R.19** desta matrícula, instruído pela Certidão Positiva expedida em 18/05/2026 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação nº 1177633). Encargos vencidos e não pagos: 16/12/2025, 16/01/2026 a 16/04/2026. Base Legal: **Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017.** Nome da devedora fiduciante que foi intimada: **KIANE CRISTINA RODRIGUES DE JESUS**, CPF/MF nº 614.799.502-20. Data da notificação: 13/05/2026; **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: EFDH 05815 UBA. Rio de Janeiro, 12 de junho de 2026. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-. - - - - - - - - - - - - - - -

AV.21-60720/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 728510 de 10/08/2026. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Ofício nº 697034/2026 e Requerimento de 10/08/2026 da Credora Fiduciária. Devedora Fiduciante/Transmitente: **KIANE CRISTINA RODRIGUES DE JESUS**, CPF/MF nº 614.799.502-20. 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 constituída devedora, a fiduciante acima qualificada. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R$ 393.821,28. Número da guia do imposto de transmissão: 2975592. Data do pagamento do imposto(s) de transmissão: 26/06/2026. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R$ 393.821,28. **Selo Eletrônico**: EFDZ 21172 EYG. Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670-. - - - - - - - - - - - - - - -

AV.22-60720/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.19): Protocolo: 728510 de 10/08/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Os documentos que deram origem ao ato AV.21. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato **R.19** desta matrícula. **Motivo**: Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.21, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNCGJ/RJ. **Selo Eletrônico**: EFDZ 21173 LKP. Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670-. -

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 CNCGJ, 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 13/08/2026 às 12:09h.----------

CONTINUA NA FOLHA 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EUP2Q-F78NZ-SVLTZ-CGXHD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

FOLHA 03

COMPLEMENTAÇÃO PARA A CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 60720. RUA BARAO DE ITAPAGIPE Nº 365 APARTAMENTO 901 BL.2.----------
----

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS - CNPJ 27.128.834/0001-33

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:	124,08
2% PMCMV	2,48
20% FETJ:	24,81
8,5% Funperj	10,54
8,5% Fundperj::	10,54
6% Funarpen::	7,44
1% Funpgalerj:	1,24
1% Fundac:	1,24
1% Funpgt:	1,24
Selo Fiscal:	3,27
5,26% I.S.S.:	6,66
Total:	**193,54**

Rio de Janeiro, 13/08/2026.

ASSINADO DIGITALMENTE

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDZ 21174 BPW

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/EUP2Q-F78NZ-SVLTZ-CGXHD

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar