



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0068663-68

FICHA N.º1

MATRÍCULA N.º 68663

IMÓVEL Rua Jaime Benévolo, nº.71,
antigo 35. antº.103

L.º 2/U FLS. 058

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL: Rua Jaime Benévolo, nº.71, antigo 35, com direito a uma vaga de automóvel situada no pavimento de acesso e será usada indistintamente, e fração ideal de 67/804 do respectivo terreno, que mede na totalidade 8,00m de frente, em alinhamento curvo; 13,00 metros na lateral perpendicular a da frente em divisa com o prédio 27 da mesma rua, que fica a sua direita; 40,00m na segunda linha em direção aos fundos, em limite com o terreno do prédio 90 da Rua Barão de Santo Ângelo; 42,00m na linha lateral esquerda onde confronta com o prédio 37, da Rua Jaime Benévolo, e 16,03m na linha dos fundos onde confronta com o prédio 98 da Rua Barão de Santo Ângelo e com o prédio 106, com frente também para esta rua. **PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA SAN BENO LTDA., com sede nesta cidade, CGC.33.480.211/0001-28. **TÍTULO ANTERIOR:** L.º 2/B, fls.197, ato R.2, da matrícula base 06967, registrada em 14.7.1977. Inscrição: C.L.

AV.1/68663 - ADITAMENTO: Certifico que o imóvel objeto desta matrícula é o aptº.103 da Rua Jaime Benévolo, nº.71. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 1992.

R.2/68663 - COMPRA E VENDA: Nos termos da escritura de 25.7.1984, do 23º Ofício de Notas desta cidade, L.º 4629, fls.108, ato 52, a Proprietária vendeu o imóvel desta matrícula a CELIA DE SOUZA ARAÚJO, do lar, CPF.nº.026889057/91, brasileira, casada pelo regime da comunhão de bens com PEDRO PAULO FREITAS ARAUJO, brasileiro, advogado, CPF.nº.026889057-91, domiciliados nesta cidade, pelo preço de Cr\$1.855.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e cinco mil cruzeiros) atualmente Cr\$1,85. O Imposto de transmissão foi pago em 29.6.1984, pela guia nº.24/41292. Rio de Janeiro, 03 de setembro de 1992.

R.3/68663 - PROMESSA DE VENDA: Nos termos da escritura de 19.6.92, do 21º Ofício, L.º 1916, fls.188, os proprietários no R.2, ali qualificados, prometeram vender o imóvel desta matrícula a RAQUEL NUNES DE ASSIS, brasileira, menor impúbere, representada por sua mãe CELI VIEIRA NUNES, brasileira, do lar, solteira, maior, CPF.nº.725.956207-20, pelo preço de Cr\$91.000.000,00 na época, na forma estabelecida no título. Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 1997.

R.4/68663 - COMPRA E VENDA: Nos termos da escritura de 19.02.97 do 21º Ofício, L.º 2145, fls.09, os proprietários no R.2, efetivaram a venda do imóvel matriculado a RAQUEL NUNES DE ASSIS, qualificada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LR728-2BH2S-7A5ND-TRC83>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0068663-68

qualificada no R/3, pelo preço de Cr\$91.000.000,00 à época, hoje R\$33,09. O imposto de transmissão pago em 13.02.97 pela guia nº 386.978. Rio de Janeiro, 18 de Março de 1997.-.-.-AL

Av.5/68663 - ARRESTO - Por Ofício nº 1224/ALF de 22/05/2001, assinado pelo Juiz de Direito da 40ª Vara Cível deste Estado, Dr. Alexandre de Carvalho Mesquita, extraído dos autos da Ação de Execução por título extrajudicial, movida por PEBB CORRETORA DE VALORES LTDA., face a Pedro Paulo Freitas de Araújo e outro, contendo Mandado de Execução de 06/09/90, aditamento de 14/11/90 e demais documentos hoje arquivados, o imóvel desta matrícula, foi arrestado, para garantir o pagamento do exequente no valor de Cr\$8.092.326,62 à época. Prot. nº 237.700 Lº 1/AC fls. 156, talão nº 320.329. Rio de Janeiro, 07 de Junho de 2001.-.-.-LNR

R.6/68663 - ARREMATAÇÃO - Nos termos da Carta de Arrematação extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, movida por Pebb Corretora de Valores Ltda., CGC nº 33.740.465/0001-38, contra Pedro Paulo Freitas Araújo, já qualificado e Anthony David Betts, brasileiro, casado, administrador de empresas, CPF nº 127.926.917-00, assinada em 17/06/2002 pelo Juiz de Direito da 40ª Vara Cível, Comarca da Capital/RJ, Dr. Alexandre de Carvalho Mesquita, contendo Auto de Praça de 06/11/2001 e demais documentos hoje arquivados, o imóvel objeto desta matrícula, foi arrematado por Delson Ferreira Rocha, brasileiro, militar, casado pelo regime da comunhão total de bens, com Rosa Araújo Rocha, CPF nº 037.996.387-68, pelo valor de R\$31.700,00. Imposto de transmissão pago em 03/12/2001, pela guia nº 768348, no valor de R\$634,00. Prot. nº 249914 Lº 1/AF fls. 71, talão nº 333267. Rio de Janeiro, 13 de Setembro de 2002.-.-.-LNR

Av.7/68663 - **CANC. DE ARRESTO:** Em virtude da arrematação objeto do R-6, fica cancelado o arresto objeto do ato Av-5. Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2002.*****VGM

R.8/68663 - COMPRA E VENDA - Nos termos da escritura de 03.12.2002 Lº SP 318 fls. 132 do 14º Ofício de Notas, desta cidade, Delson Ferreira Rocha, acima qualificado, e sua mulher Rosa Araujo Rocha, do lar, brasileira, CPF 090.864.267-94, venderam o imóvel desta matrícula a Waldyr do Nascimento Diniz, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CPF 035.920.877-03, pelo preço de R\$30.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia 847850 em 03.12.2002 no valor de R\$1.033,03. Protocolo 253203 fls. 290 Lº1-AF, talão 336737. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2002.*****jmt

R.9/68663 - **COMPRA E VENDA:** - Nos termos da escritura de 26/06/2012, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Lº 5465, fls. 023, WALDYR DO NASCIMENTO DINIZ, comerciante já qualificado no R.8, vendeu o imóvel desta matrícula a JOÃO CARLOS VIANNA ALVES, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF nº.080.848.517-21, pelo preço de R\$140.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 26/06/2012, através da guia nº.1692611, no valor de R\$2.896,86. Prot. nº.355220, Lº1/BD, fls. 191, talão nº.444740. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2012.*****GO.

R.10/68663 - **COMPRA E VENDA:**- Nos termos do Instrumento Particular de 25.10.2012 e demais documentos hoje arquivados, o proprietário qualificado no R.9, vendeu o imóvel desta matrícula a OSCAR BITTENCOURT NETO, brasileiro, divorciado, aposentado e pensionista, portador da carteira de identidade RG nº 01113061677 expedida pelo DETRAN/RJ em 29.03.2010, inscrito no CPF nº 586.114.017-00, pelo preço de R\$240.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 16.10.2012, através da guia nº1727775, no valor de R\$4.800,00. Protocolo nº 359356, Lº 1-BE, fls. 167, talão nº 449145. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012.*****ALS

R.11/68663 - **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:**- Pelo mesmo Instrumento que deu origem ao R.10, o adquirente na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, em garantia de empréstimo de R\$209.576,51, que com os juros de 8,5101% a.a. e 8,8500% a.a., taxas nominal e efetiva, será pago no prazo de 324 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 25.11.2012, tudo na forma do Art. 22 da Lei n.º

Continua na ficha 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LR728-2BH2S-7A5ND-TRC83>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 092346.2.0068663-68

FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº 68663

IMÓVEL Rua Jaime Benévolo nº 71 (antº. nº 35) L.º 2-U FLS. 058
aptº. 103.

1º SRI
Capital-RJ

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

9.514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do Art. 24, inciso VI, o valor de R\$248.000,00. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012.*****ALS

Av.12/68663 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**:- Ainda pelo mesmo Instrumento que deu origem ao ato R.10, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº.00.360.305/0001-04 na forma da Lei 10931, de 02/08/2004, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliária sob o nº.1.4444.0143029-7, Série 1012, no valor de R\$209.576,51, Condição da Emissão: Integral, aos juros de 8,5101% e 8,8500% taxas nominal e efetiva, com reajuste anual, será pago no prazo de 324 meses, em prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$2.349,98 cada uma, vencendo-se a 1ª em 25.11.2012, atualizado monetariamente pela TR, tendo como Instituição Custodiante: Caixa Econômica Federal, acima qualificada, tendo como devedor, OSCAR BITTENCOURT NETO, já qualificado no R.10. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012.*****ALS

AV-13-68663 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE)**:- Protocolo nº 441701, Lº 1-BX, fls. 256, Talão nº 544021 de 08/03/2022. Conforme Ofício nº.241041/2022 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU datado de 31/08/2022, intimações com resultado negativo via Registro de Títulos e Documentos e, conseqüentemente, intimações pelos editais eletrônicos do Registro de Imóveis do Brasil de 03/04/2023, 04/04/2023 e 05/04/2023, publicações nºs. 1084/2023, 1085/2023 e 1086/2023, respectivamente, foi o devedor OSCAR BITTENCOURT NETO, CPF nº 586.114.017-00, acima 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 dos devidos efeitos legais. Rio de Janeiro, 16 de maio de 2023.*****CG

AV-14-68663 - **CANCELAMENTO DE CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE)**:- Prenotação nº 470926, aos 02/04/2025. Nos termos do Ofício nº 28240-c/2025-SIALF - CESAV - BU, datado de 24/03/2025, a requerimento do credor fiduciário, já qualificado, fica cancelada a constituição em mora do ato AV-13, referente ao contrato nº. 144440143029, por decurso de prazo. Rio de Janeiro, RJ, 14/04/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nº EEEXL 24424 GEC. Assinado eletronicamente por Lélío Gabriel Heliodoro dos Santos - Matr. 06/1021 - O Oficial. - - - - -

AV-15-68663 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)**:- Prenotação nº 460140, aos 16/02/2024. Por requerimento do credor fiduciário, já qualificado, no Ofício nº. 457728/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU datado de 14/02/2024, retificado em 22/04/2024, 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 13/08/2025, 14/08/2025 e 15/08/2025, publicações nºs 1674/2025, 1675/2025 e 1676/2025, respectivamente, foi o devedor: OSCAR BITTENCOURT NETO, CPF sob o nº 586.114.017-00, 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. Rio de Janeiro, RJ, 18/09/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZS 31345 KGG. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LR728-2BH2S-7A5ND-TRC83>

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
68.663

PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO / RJ

CNM:092346.2.0068663-68

Ficha: 02-V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

AV-16-68663 - **CEP:** Prenotação n° 460140, aos 16/02/2024. Consta do comprovante extraído do sítio eletrônico dos Correios, que o imóvel desta matrícula tem como Código de Endereçamento Postal (CEP) o n° 20730-330. Rio de Janeiro, RJ, 18/09/2025, averbado por RGF e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n° EEZS 31346 NFS. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-17-68663 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação n° 477510, aos 28/11/2025. Nos termos do Escrito Particular de 27/10/2025 e demais documentos, fica averbada a consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da **credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, com fulcro nos § 7° e 11° 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\$ 270.734,40**, que foi pago pela guia n° 2631397, no valor de **R\$ 8.122,03** em 08/11/2023. Rio de Janeiro, RJ, 27/02/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n° EFBW 90610 EZV. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-18-68663 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA:** Prenotação n° 477510, aos 28/11/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem a AV-17, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-11, bem como a Cédula de Crédito Imobiliário n°. 1.4444.014302-9, Série: 1012, objeto da AV-12, conforme art. 1.488 do Código de Normas - Parte Extrajudicial - da CGJ/RJ. Rio de Janeiro, RJ, 27/02/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n° EFBW 90611 UEF. Assinado digitalmente por Fabio de Oliveira Marques - Matr. 94/4173 - Substituto. - - - - -

AV-19-68663 - **INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação n° 477510, aos 28/11/2025. Pelo mesmo Escrito Particular que deu origem ao AV-17, fica averbada a inscrição municipal do imóvel desta matrícula sob o n°. 1.632.618-3 e C.L n°. 0.2698-9. Rio de Janeiro, RJ, 27/02/2026, averbado por TSR e conferido por ANK. Selo de fiscalização eletrônica n° EFBW 90612 NAT. 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 n° 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. 27/02/2026

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
ISS..... R\$ 5,83
Total..... R\$ 158,96



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBW 90613 YFN
Vinculado ao protocolo 477510
Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

ADRIANA DA SILVA BARBOSA (Matricula: 94/4819), Em 27/02/2026 - 10:14h
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/LR728-2BH2S-7A5ND-TRC83>