

Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
25977FICHA  
01ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

Transcrita do Lº 2-AQ, fls.112.

**IMÓVEL** - Aptº 101, do prédio à rua Conselheiro Otaviano, 43, distrito do Andaraí, e 1/7 do terreno que mede 11,00m de frente e fundos, por 43,00m de ambos os lados; confronta de um lado com o nº 37, de Rosa A. Claro, do outro com terreno do Estado, e nos fundos com o nº 120 da rua Senador Nabuco, de Manoel G. da Silva (C.L. 6878 - Insc. 187.582).

**PROPRIETÁRIO** - Jair de Albuquerque Santos, militar e sua mulher Neusa Ventura Santos, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CIC nº 202.390.337-87, residentes nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR** - Lº 3-AS, fls.189 nº 41555 deste cartório.

**R-1-COMPRA** - Francisco José Bergottini, técnico de construção civil, e sua mulher Regina Celia Ribeiro Bergottini, secretária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CIC nºs. 254.963.107-25 e 598.183.107-30, residentes nesta cidade, compraram o imóvel dos proprietários, conforme escritura de 30.09.82, do 3º Ofício, Livro 2936, fls. 185, pelo valor de CR\$2.750.000,00. Rio, 13.10.82.

**R-2-1ª HIPOTECA** - os adquirentes do R-1, deram o imóvel em 1ª hipoteca à Capemi- Caixa de Pecúlios, Pensões e Montepios Beneficente, com sede nesta cidade, CGC nº 33.287-319/0001-07, conforme a mesma escritura de 30.09.82, garantindo dívida de CR\$2.266.000,00 e mais 10% de pena convencional, sujeito a correção monetária na forma do título, a ser paga em 96 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 30.10.82, no valor de CR\$36.829,00, aos juros de 12% a.a., juros de mora de 1% mais 5% referentes à taxa de administração, a.m. além da multa de 10%, na impontualidade, Rio, 13.10.82.

**AV-3- RESERVAS TÉCNICAS** - nos termos da petição de 11.12.84 e da certidão da escritura de 23.11.84, do 10º Ofício, Livro 3832, fls. 102, foi vinculado à Superintendência de Seguros Privados Susep, com sede nesta cidade, os saldos mensais dos direitos creditórios da hipoteca do R-2, para garantia de reservas técnicas da credora do R-2. Rio, 11.4.85.

**R-4-COMPRA** - Lucimar Ximenes Albuquerque Prado e seu marido Carlos Alberto Araujo Prado, brasileiros, industriais, casados pelo regime da comunhão de bens, CIC nºs. 507.678.287-04 e 071.547.043-49, residentes nesta cidade,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VYEZC-VBA57-4U4F9-ATG86>Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
25977FICHA  
01

VERSO

comparam o imóvel do casal de Francisco José Bergottini, conforme escritura de 31.10.85 do 10º Ofício, Livro 3947, fls. 73, pelo preço de CR\$70.532.709. Rio, 20.11.85.

**R-5-1ª HIPOTECA-SUBROGAÇÃO** - os adquirentes do R-4, subrogaram-se nos direitos e obrigações da hipoteca do imóvel, objeto do R-2, em favor da Capemi-Caixa de Pecúlios, Pensões e Montepios-Beneficente, conforme a citada escritura de 31.10.85, no valor de CR\$42.532.713, sujeito a correção monetária prevista na forma do título, a ser paga em 59 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª em 30.11.85, no valor de CR\$993.232, aos juros de 12% a.a. elevados, em caso de mora, de juros à taxa de 1%, mais 5% de taxa de administração ao mês; após 30 dias cobrar-se-á mais 10% de multa sobre o total da prestação devida; e pena convencional de 10%. Rio, 20.11.85.

**AV-6- RATIFICAÇÃO DA AV-3** - nos termos da mesma escritura de 31.10.85, fica ratificada a garantia de reservas técnicas, objeto da AV-3, dada à Superintendência de Seguros Privados-Susep. Rio, 20.11.85.

**AV-7-CANCELAMENTO DAS AV-3 E AV-6** - nos termos do instrumento particular de 13.07.89, por autorização dada pela credora das reservas técnicas das AV-3 e 6, ficam as mesmas canceladas. Rio, 26.1.90.

**AV-8-CANCELAMENTO DOS R-2- e R-5** - nos termos do instrumento particular de 13.7.89, por quitação dada pela credora das hipotecas dos R-2 e R-5, ficam as mesmas canceladas. Rio, 26.1.90.

**AV-9-SEPARAÇÃO** - nos termos da petição de 29.09.2011, prenotada sob o nº 291471 em 29.09.2011 e xerox da certidão do 2º Tabelionato, 2º Oficial de Título e Documentos, 2º Oficial de Protestos e Oficial do Registro Civil da Comarca de Sobral-Estado do Ceará, o casal de Carlos Alberto Araújo Prado e Lucimar Ximenes Albuquerque Prado, separou-se por sentença de 02.06.1988 do Juízo da 9ª Vara de Família do Rio de Janeiro. Rio, 25.11.2011. O Oficial. *Com [assinatura]*

**AV-10-DIVÓRCIO** - nos termos da petição de 29.09.2011, prenotada sob o nº 291471 em 29.09.2011 e xerox da certidão do 2º Tabelião, 2º Oficial de Títulos e Documentos, 2º

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VYEZC-VBA57-4U4F9-ATG86>



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
25977

FICHA  
02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

Oficial de Protestos e Oficial do Registro Civil da Comarca de Sobral- Estado do Ceará, o ex casal de Carlos Alberto Araújo Prado, divorciou-se por sentença de 26.10.1995 do Juízo da 9ª Vara de Família do Rio de Janeiro-RJ, voltando a mulher a usar o nome de solteira, Lucimar Ximenes Albuquerque. Rio, 25.11.2011. O Oficial. *Car. Alberto Araújo Prado*

**AV-11-INSCRIÇÃO FISCAL E C.L.** - nos termos da certidão da escritura de 22.07.2011, do 24º Ofício, Lº 6570, fls.79, prenotada sob o nº 290760 em 29.08.2011, o imóvel está inscrito no FRE sob o nº 0.187.582-2 e C.L. 0.6878-3. Rio, 25.11.2011. O Oficial. *Car. Alberto Araújo Prado*

**R-12-COMPRA** - SEBASTIÃO BARBIO, aposentado, portador da carteira de identidade nº 2564466, expedida pelo IFP/RJ, em 14/04/1975, inscrito no CPF/MF sob o nº 389.257.887-72, e sua mulher LUZIA XIMENES BARBIO, do lar, portadora da carteira de identidade nº 496921, expedida pelo SSP/CE, em 29/02/1972, inscrita no CPF/MF sob o nº 113.049.277-09, casados pelo regime de comunhão total de bens, anterior à Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, compraram o imóvel de: 1- CARLOS ALBERTO ARAUJO PRADO, divorciado, portador da carteira de identidade nº 049970528, expedida pelo IFP/RJ, em 30/12/1999; e 2- LUCIMAR XIMENES ALBUQUERQUE, divorciada, portadora da carteira de identidade nº 061762662, expedida pelo IFP/RJ, em 25/02/1981, conforme certidão da escritura de 22.07.2011, do 24º Ofício, Livro 6570, fls. 79, prenotada sob o nº 290760 em 29.08.2011, pelo valor de R\$80.000,00. Imposto de transmissão, guia nº 1591967 em 20.07.2011. Rio, 25/11/2011. O Oficial. *Car. Alberto Araújo Prado*

**R-13-COMPRA** - JOÃO ALVES DA CRUZ, cozinheiro, portador da carteira de identidade nº 1148258, expedida pelo SSP/CE, em 04/03/1978, inscrito no CPF/MF sob o nº 042.421.717-14, e sua mulher ANTONIA ZELIA DE ABREU ALVES, trabalhadora doméstica, portadora da carteira de identidade nº 119924769, expedida pelo OTOE/RJ, em 14/01/1997, inscrita no CPF/MF sob o nº 023.960.147-57, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, compraram o imóvel de SEBASTIÃO BARBIO, e sua mulher LUZIA XIMENES BARBIO, acima qualificados, conforme instrumento particular de 21/09/2012,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VYEZC-VBA57-4U4F9-ATG86>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
25977FICHA  
02

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VYEZC-VBA57-4U4F9-ATG86>

prenotado sob o nº 299724 em 01/11/2012, pelo valor de R\$180.000,00. Imposto de transmissão, guia nº 1720328 de 06/12/2012. Rio, 28/12/2012. O Oficial. *Car. Subst. sup.*

**R-14-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - os adquirentes do R-13; deram o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, DF, e filial nesta cidade, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme o citado instrumento particular de 21/09/2012, prenotado sob o nº 299724 em 01/11/2012, garantindo dívida de R\$155.000,00, sujeita a correção monetária na forma do título, a ser paga em 310 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 21/10/2012 no valor de R\$1.766,00, aos juros à taxa nominal de 8,5101% a.a. e taxa efetiva de 8,8500% a.a.; no caso dos devedores fiduciários, possuem na Caixa, na data da contratação do presente instrumento, conta corrente com cheque especial, cartão de crédito desbloqueado, e débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente na Caixa conta ou folha de pagamento, conveniado à Caixa, conforme indicado na letra D11 deste contrato, é concedido um redutor à taxa de juros definida na letra D7 deste contrato passando esta a ser 8,0000% a.a. (nominal) e 8,3000% a.a. (efetiva); na ocorrência de cancelamento do débito do encargo mensal vinculado ao financiamento conforme estabelecido no parágrafo primeiro desta cláusula, e/ou, ainda, na constatação de não pagamento do encargo mensal até o último dia útil anterior ao vencimento do encargo subsequente, a aplicação da taxa de juros reduzida será cancelada e as obrigações deste contrato estarão sujeitas à taxa de juros prevista na letra D7 do presente instrumento. O retorno à taxa mencionada na letra D7 alcançará as prestações subsequentes, inclusive a primeira prestação vencida e não paga, cujo inadimplemento deu causa ao cancelamento da taxa reduzida, elevados de juros remuneratórios a mesma taxa de juros acima, juros moratórios de 0,033% por dia de atraso e multa moratória de 2% nos termos da legislação vigente na impontualidade, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$182.000,00, e demais cláusulas do título. Rio, 28/12/2012. O Oficial. *Car. Subst. sup.*

**AV-15-CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - a credora do R-14 Caixa Econômica Federal, emitiu cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0116815-0, série 0912, em 21/09/2012, sendo custodiante a credora acima citada, representativa do crédito

CONTINUA NA FICHA Nº 3



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

MATRÍCULA  
**25977**

FICHA  
**03**

imobiliário decorrente da alienação fiduciária do R-14, conforme o citado instrumento particular de 21/09/2012, prenotado sob o nº 299724 em 01/11/2012 e cédula acima referida. Rio, 28/12/2012. O Oficial. *Isa. Subst. MJP*

**AV-16-CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA AV-15 E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO R-14** - nos termos do instrumento particular de 09.10.2018, prenotado sob o nº 347860 em 25.05.2020, e petição de 23.07.2020, em virtude de extravio e quitação dada pelo credor, ficam canceladas a cédula de crédito imobiliário objeto da AV-15 e a alienação fiduciária objeto do R-14. Selo de fiscalização eletrônico EDGW 36102 LLN. Rio, 06/08/2020. O Oficial. *Isa. Subst. MJP*

**R-17-COMPRA** - CARLA APARECIDA LEOPOLDINO DA SILVA, proprietária de estabelecimento comercial, portadora da CNH nº 06954655013, expedida pelo DETRAN/RJ, em 21/11/2017, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.898.397-31, e seu marido JOSE ROBERTO SILVA DOS ANJOS, vendedor, portador da CNH nº 03836922533, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03/09/2014, inscrito no CPF/MF sob o nº 080.978.307-01, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, compraram o imóvel de JOÃO ALVES DA CRUZ, e sua mulher ANTONIA ZELIA DE ABREU ALVES, ambos acima qualificados, conforme o citado instrumento particular de 09/10/2018, prenotado sob o nº 347860 em 25.05.2020, pelo valor de R\$220.000,00. Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$220.000,00. Imposto de transmissão, guia nº 2323200, de 07.07.2020. Selo de fiscalização eletrônico EDGW 36103 LZU. Rio, 06/08/2020. O Oficial. *Isa. Subst. MJP*

**R-18-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - os adquirentes do R-17, deram o imóvel em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília/DF, e filial nesta cidade, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme o citado instrumento particular de 09.10.2018, prenotado sob o nº 347860 em 25.05.2020, garantindo dívida de R\$135.000,00, sujeita a correção monetária na forma do título, a ser paga em 420 prestações mensais, vencendo-se a 1ª em 08.11.2018, no valor de R\$1.413,63. Os devedores optaram pela taxa de juros de

**CONTINUA NO VERSO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VYEZC-VBA57-4U4F9-ATG86>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:088542.2.0025977-48

MATRÍCULA  
25977

FICHA  
03  
VERSO

9,1098% para taxa de juros nominal e 9,5000% para taxa de juros efetiva; no caso de impontualidade, o valor da obrigação em atraso será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento proporcional aos dias de atraso da data do seu vencimento, inclusive, até o pagamento, exclusive. Sobre o valor atualizado incidirão: I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista no contrato; II) juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso; III) multa moratória de 2%, nos termos da legislação vigente, sendo dado o valor da garantia fiduciária de R\$235.000,00, e demais cláusulas do título. Selo de fiscalização eletrônico EDGW 36104 ACP. Rio, 06/08/2020. O Oficial. *Esc. Subst. MJP*

**AV-19-CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - a credora do R-18, Caixa Econômica Federal, emitiu cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1096149-6, série 1018, em 09.10.2018, sendo custodiante a credora acima citada, representativa do crédito imobiliário decorrente da alienação fiduciária do R-18, conforme o citado instrumento particular de 09.10.2018, prenotado sob o nº 347860 em 25.05.2020 e cédula acima referida. Selo de fiscalização eletrônico EDGW 36105 VIW. Rio, 06/08/2020. O Oficial. *Esc. Subst. MJP*

**AV-20-25977-CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES)** - nos termos do Ofício nº 378092/2023 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, de 29/05/2023, prenotado sob o nº 370306 em 01/06/2023, assinado eletronicamente pela Gerente Flavia Andrade Bezerra de Melo, por solicitação da credora (fiduciária) foram os devedores (fiduciantes) intimados a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EENH 52239 AHB. Rio, 07/08/2023. O Oficial. *MJP*

**Marize de N. Gonçalves**  
Esc. Substituta - Mat. 9471097

**AV-21-25977-CANCELAMENTO DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES) DA AV-20** - nos termos do Ofício CESAVBU - Caixa Econômica Federal, de 06/02/2023, prenotado sob o nº 375304 em 07/02/2024, assinado

CONTINUA NA FICHA Nº 4



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO  
CNM: 088542.2.0025977-48

MATRÍCULA  
**25977**

FICHA  
**04**

eletronicamente por Flavia Andrade Bezerra de Melo, em virtude de autorização dada pela credora, fica cancelada a constituição em mora dos devedores (fiduciantes) objeto da AV-20. Selo de fiscalização eletrônico EEPV 13209 WSI. Rio, 29/02/2024. O Oficial,

  
**Marize do N. Gonçalves**  
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

### AV-22-25977-CONSTITUIÇÃO EM MORA DOS DEVEDORES (FIDUCIANTES)

- nos termos do Ofício nº 544970/2024 - Caixa Econômica Federal, de 27/11/2024, prenotado sob o nº 381101, em 27/11/2024, assinado eletronicamente por Leni Franco Dias, por solicitação da credora (fiduciária) foram os devedores (fiduciantes) intimados a pagar os débitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária e, não tendo os mesmos purgado a mora no prazo legal, é aqui certificado este fato para os devidos efeitos legais. Selo de fiscalização eletrônico EEVX 16450 LKS. Rio, 13/02/2025. O Oficial,

  
**Marize do N. Gonçalves**  
Esc. Substituta - Mat. 94/1697

AV-23-25977-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - nos termos do Ofício nº 544970/2024 - Caixa Econômica Federal, de 17/03/2025, prenotado sob o nº 383095 em 18/03/2025, assinado eletronicamente pelo Gerente, Milton Fontana, e instrumento particular de 17/03/2025, instruído com documentação de que os devedores fiduciantes não atenderam à intimação para pagar a dívida objeto do R-18, e com o comprovante do recolhimento do Imposto de Transmissão pago pela guia nº 2799381, de 10/03/2025, fica consolidada à Caixa Econômica Federal, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, devendo a mesma promover público leilão do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (Artigo 27 da Lei 9514, de 20/11/1997). Tendo o imóvel o valor fiscal para efeitos de ITBI R\$245.869,08. Selo de fiscalização eletrônico EEWT 04279 VTZ. Rio, 08/04/2025. O Oficial,

  
**Claudinei V. de Freitas**  
Esc. Substituto - Mat. 94/1705

AV-24-25977-CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA AV-19 E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO R-18 - nos termos do citado Ofício, de 17/03/2025, prenotado sob o nº 383095 em 18/03/2025, e do citado instrumento particular de 17/03/2025,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VYEZC-VBA57-4U4F9-ATG86>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

CNM: 088542.2.0025977-48

MATRÍCULA  
**25977**

FICHA  
**04**  
VERSO

em face da consolidação da propriedade objeto da AV-23, ficam canceladas a cédula de crédito imobiliário objeto da AV-19 e a alienação fiduciária objeto do R-18. Selo de fiscalização eletrônico EEWT 04280 VVM. Rio, 08/04/2025. O Oficial.

**Claudinei V. de Freitas**  
Esc. Substituto - Mat. 941705

ESTADO RIO DE JANEIRO - CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
Travessa do Paço, 23 Sala 1103

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do original, extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 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, prenotados até o dia útil anterior. Custas: **R\$158,56**  
Rio de Janeiro, 10/04/2025

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEWT 03756 LEM**

Consulte a validade do selo em:  
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VYEZC-VBA57-4U4F9-ATG86>