



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 (15/10/2025), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE

CERTIFICADO que sobre o presente título prenotado sob o nº **715832** em **15/10/2025**, no Lº **1-AO**, fls. **211**, foi registrado/averbado em **31/10/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Matricula Nº **139164** - Rua Sargento Joao Lopes, 82, APARTAMENTO 301, na Freguesia NOSSA SENHORA DA AJUDA.

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EDSK 95764 KTV** - **AV.7** - Consolidação de Propriedade

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EDSK 95765 CTM** - **AV.8** - Cancelamento da Alienação Fiduciária

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EDSK 95766 XCN** - 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	2	1.599,24	31,98	319,85	79,96	79,96	95,96	0,00	0,00	2.206,95
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 -----										93,41
----- Total -----		1.740,13	34,79	348,02	87,00	87,00	104,40	0,00	0,00	2.494,75

Valor da tabela de Emolumentos	2.494,75
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	2.611,77
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 **499267**

Recebemos a quantia de R\$ **2.611,77** (dois mil e seiscentos e onze reais e setenta e sete centavos), pelos atos acima discriminados, de CARLOS ALBERTO MANSSOUR FRAGA JUNIOR, cujo título ficou disponível para entrega à partir de: 31/10/2025.

Rio de Janeiro, 31 de Outubro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHTWB-3VN99-EFEVF-XA9FK>



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

Protocolo:715832



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DHTWB-3VN99-EFEVF-XA9FK>



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 (15/10/2025), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE.

CERTIFICO que o título foi prenotado no dia **15/10/2025**, sob o nº **715832**, 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, 31 de Outubro de 2025

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

EEVS 77735 SXF



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/CWBQGG-ZJDXC-2K4N6-V23GM>

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: 088583.2.0139164-15

RUA SARGENTO JOAO LOPES N° 82 APARTAMENTO 301

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

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

715832

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA N° 139164

FLS. 1

IMÓVEL: Apartamento 301 do prédio situado na Rua Sargento João Lopes, n° 82, na Freguesia de Nossa Senhora D'Ajuda, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem coberta ou descoberta, localizada indistintamente no pavimento de acesso ou subsolo, e a correspondente fração ideal de 9,66% do respectivo terreno (Lote 22 da Quadra 60 do P.A. 2040), que mede em sua totalidade: 10,10m de frente, 10,00m de fundos, confrontando com o n° 108 da Rua Ericeira, 40,00m pelo lado esquerdo confrontando com o Lote 21 da Quadra 60 do P.A. 2040 da Rua Sargento João Lopes e 39,00m pelo lado direito, confrontando com o prédio 92 da Rua Sargento João Lopes. **DOS DIREITOS ESPECIAIS:** Aos proprietários dos apartamentos 301, 302, 303 e 304 fica expressamente assegurado o direito de uso e gozo, em caráter perpétuo, da área da laje, telhado que lhe é imediatamente superior, exceto as ocupadas pela casa de máquinas do elevador e incêndio, caixa d'água e escada, podendo o proprietário proceder obras de modificação, ampliação ou acréscimo, nessa área disponível e tudo as suas expensas e desde que não afetem a solidez ou segurança do prédio, bem como não impeça o livre acesso as partes de uso comum. Esta obra de modificação e acréscimo tem que ser licenciada e aprovada pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação - Subsecretaria de Urbanismo - Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização - Gerência de Licenciamento e Fiscalização - Ilha do Governador, nesta cidade. Tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpétuo os acréscimos ou ampliações por ventura construídos não poderão de qualquer forma ou a qualquer tempo constituírem unidades autônomas independentes, ficando essas benfeitorias incorporadas aos referidos apartamentos para todos os efeitos. Os direitos substanciados acima, não poderão sofrer nenhuma restrição do condomínio do edifício, a qualquer tempo e seja a que título for, serem extintos ou restringidos pelo condomínio do edifício. **INSCRIÇÃO PREDIAL:** 0.455.584-3 (MP). **CL:** 02.085-9. **PROPRIETÁRIA:** RS7 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ n° 09.675.963/0001-60, com sede nesta cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** R.4 da matrícula 130440, deste registro imobiliário, hoje encerrada. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de 25/03/2014 do 14º Ofício de Notas desta Cidade (Sucursal Penha) (Livro n° SP-634, folha(s) n° 58/60 e ato n° 029), registrada em 13/05/2015.

AV.1-139164/INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: O imóvel objeto desta matrícula foi instituído em condomínio nesta data, nos termos da Escritura do 17º Ofício de Notas (Livro 8277, Folhas 129, Ato 037) lavrada em 09/11/2020 e escritura de rerratificação datada de 26/10/2021 (Livro 8432, Folhas 164, Ato 045) das mesmas Notas, conforme ato R.6 da matrícula n° 130440 deste Cartório, hoje encerrada.--

Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2022. O Oficial:

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

AV.2-139164/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE: O imóvel desta matrícula teve o seu HABITE-SE concedido em 16/10/2019, por construção averbada nesta data, conforme assentamentos constantes no AV.6 da matrícula 130440, hoje encerrada.

Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2022. O Oficial:

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

R.3-139164/COMPRA E VENDA: Protocolo: 682410 de 28/06/2023. Título Aquisitivo: Instrumento Particular n° 10183499905 de 23/06/2023, hoje microfilmado. **Transmitente:** RS7 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0139164-15

LTDA, CNPJ nº 09.675.963/0001-60, com sede nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Adquirente: CARLOS ALBERTO MANSSOUR FRAGA, brasileiro, divorciado, sem união estável, professor, CPF/MF nº 792.165.607-20, residente e domiciliado nesta cidade. Valor total da transação: R\$400.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R\$100.000,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2585896. Data do pagamento do imposto de transmissão: 23/06/2023. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$400.000,00.
Selo Eletrônico: EEMT 01433 PKM.
Rio de Janeiro, 03 de julho de 2023. O Oficial: *Maria Esther Wanderley Silva*
Oficial - Mat.: 90/227

R.4-139164/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 682410 de 28/06/2023. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.3. Devedor Fiduciante: CARLOS ALBERTO MANSSOUR FRAGA, brasileiro, divorciado, sem união estável, professor, CPF/MF nº 792.165.607-20, residente e domiciliado nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Credor Fiduciário: ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP. Condições da Garantia/Financiamento: a) Valor da dívida: R\$300.000,00. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$300.000,00. c) Prazo de Amortização: 257 meses. d) Sistema de Amortização: SAC. e) Taxa Anual de Juros: As taxas de juros são as constantes nos itens 5.A e 5.B do quadro resumo do contrato. f) Data do vencimento da 1ª prestação: 23/07/2023. g) Valor total da prestação: R\$4.180,60; 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\$401.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.
Selo Eletrônico: EEMT 01434 GMC.
Rio de Janeiro, 03 de julho de 2023. O Oficial: *Maria Esther Wanderley Silva*
Oficial - Mat.: 90/227

AV.5-139164/INSCRIÇÃO PREDIAL E CÓDIGO DE LOGRADOURO: Protocolo: 682410 de 28/06/2023. Documento apresentado/Base legal: O documento que deu origem ao ato R.3 e R.4, e com base no § 3º do artigo 1.350 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Inscrição Predial do imóvel: 3.379.684-8. Código de Logradouro: 02.085-9.
Selo Eletrônico: EEMT 01435 IWX.
Rio de Janeiro, 03 de julho de 2023. O Oficial: *Maria Esther Wanderley Silva*
Oficial - Mat.: 90/227

AV.6-139164/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 710706 de 25/06/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Ofícios nº 603493/2025 - Jose Carlos Skrzyszowski Junior Advogados Associados de 25/06/2025 e de 06/08/2025 do ITAÚ UNIBANCO SA, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, na qualidade de credor fiduciário no ato R.4 desta matrícula, instruídos pela Certidão Negativa expedida em 10/07/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação nº 1169353) e pela Certidão Positiva expedida em 25/08/2025, pelo mesmo Ofício (Carta de Notificação nº 1170524), cópia da Certidão de Óbito expedida em 09/05/2024 pelo Cartório do 1º Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Estado do Rio de Janeiro (Livro nº C-255, folha(s) nº 230, Termo nº 89446 (Matrícula 088708 01 55 2024 4 00255 230 0089446 08) e Decisão de Nomeação de Inventariante de 05/11/2024, proferida pela M.Mª Juíza Drª Ana Helena da Silva Rodrigues da 1ª Vara de Família da Regional da Ilha do Governador (processo nº 0806688-61.2024.8.19.0207). Encargos vencidos e não pagos: 23/02/2025 a 23/07/2025. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017. Nome do devedor fiduciante que foi intimado: ESPÓLIO DE CARLOS ALBERTO MANSSOUR FRAGA, CPF/MF nº 792.165.607-20, representado por seu inventariante **CARLOS ALBERTO MANSSOUR FRAGA JÚNIOR**, CPF/MF nº 146.722.637-89. Data da notificação: 21/08/2025; 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: EEZO 87877 GXB. Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723.

AV.7-139164/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 715832 de 15/10/2025. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Requerimento de 15/10/2025, e Ofício nº 603493/2025 - Jose Carlos Skrzyszowski Junior Advogados Associados de 15/10/2025 do Credor Fiduciário. Devedor Fiduciante/Transmitente: ESPÓLIO DE CARLOS



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

LIVRO 2

CNM:088583.2.0139164-15

MATRÍCULA
139.164

FOLHA
02

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIO DE JANEIRO - RJ

ALBERTO MANSSOUR FRAGA, CPF/MF nº 792.165.607-20, representado por seu inventariante **CARLOS ALBERTO MANSSOUR FRAGA JÚNIOR**, CPF/MF nº 146.722.637-89. Adquirente do imóvel desta matrícula: ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP. 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\$ 401.000,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2870164. Data do pagamento do imposto de transmissão: 22/09/2025. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 401.000,00. Selo Eletrônico: EDSK 95764 KTV. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-. - - - - -

AV.8-139164/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.4): Protocolo: 715832 de 15/10/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Os que deram origem ao ato AV.7. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato R.4 desta matrícula. Motivo: Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.7, conforme disposto no Artigo 1.488, do CNCGJ/RJ. Selo Eletrônico: EDSK 95765 CTM. Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Gerson Soares Coelho, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1725-. - - - - -

Consta Prenotado sob o nº **714479**, em 17/09/2025, Convenção de Condomínio, através de Instrumento Particular, datado de 21/09/2025.--

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 31/10/2025 às 15:51h.**-----

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, 31/10/2025.

ASSINADO DIGITAL MENTE

Eunice do R. da Silva (Escrivente), Matr. 94/13872
Iraelson 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

EDSK 95766 XCN



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/86WHP-V348K-6JM3W-HQHT>

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

