



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](http://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.ius.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CWBQG-ZJDXC-2K4N6-V23GM>

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





Valide aqui  
este documento

CNM: 088583.2.0139164-15

RUA SARGENTO JOAO LOPES Nº 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 Nº 139164

FLS. 1

**IMÓVEL:** Apartamento 301 do prédio situado na Rua Sargento João Lopes, nº 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 nº 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 consubstanciados 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 nº 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 nº SP-634, folha(s) nº 58/60 e ato nº 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 nº 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 nº 10183499905 de 23/06/2023, hoje microfilmado. **Transmitente:** RS7 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS





Valide aqui  
este documento

CNM: 088583.2.0139164-15

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/86WHP-V348K-6JM3W-HQQHT>

**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

139164



do 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





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 CNECJ/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 CNECJ, 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 Rio de Janeiro, 31/10/2025.

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**

#### 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 (Escr.ente), Matr. 94/20837

Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737

Ricardo G. da Conceição (Escr.ente), Matr. 94/17231

Maria Cristina R. de Souza (Escr.ente), 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-HQQHT>