



RUA SARGENTO JOAO LOPES N° 82 APARTAMENTO 301

Valide aqui
este documento**Registro de Imóveis - Cartório do 11° Ofício**RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4° ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ**008402**MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

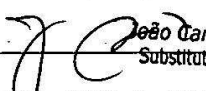
MATRÍCULA N° 139164

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 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 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 14° 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.

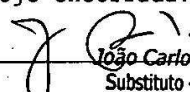
AV.1-139164/INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: O imóvel objeto desta matrícula foi instituído em condomínio nesta data, nos termos da Escritura do 17° Ofício de Notas (Livro 8277, Folhas 129, Ato 037) lavrada em 09/11/2020 e escritura de rerratificação datada de 26/10/2021 (Livro 8432, Folhas 164, Ato 045) das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



REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

CNM:088583.2.0139164-15

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FOLHA
139.164	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-.

AV.9-139164/AUTOS DE LEILÃO NEGATIVO: Protocolo: 721426 de 26/02/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Requerimento datado de 25/02/2026, Auto de 1º leilão realizado em 13/02/2026, Auto do 2º leilão realizado em 23/02/2026 e Termo de Quitação datado de 25/02/2026. Ato praticado: O credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP fica exonerado das obrigações constantes do artigo 27 e seus parágrafos, da Lei 9514/97. Selo Eletrônico: EFBW 50222 LIZ. Rio de Janeiro, 04 de março de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

Consta(m) prenotado(s) sob o(s) nº(s) 714479 em 17/09/2025 Instrumento Particular de convenção de condomínio, datado de 21/09/2023.

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 21/05/2026 às 14:41h.

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 6015 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.

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

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, 21/05/2026.

ASSINADO DIGITALMENTE

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 (Escr.), Matr. 94/18611

EFCO 15743 VGC



Consulte a validade do
selo em:
<https://www.tjrj.jus.br>

Recibo nº 517372 da Certidão nº 26/008402. Recebemos a quantia de R\$ 193,54 de EDUARDO CONSENTINO, pela emissão da presente certidão, solicitada em 21/05/2026. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MYJRV-XUA8Z-KN9J4-WQQQA>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

