



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 (03/09/2025), (E CANCELAMENTO E CCI), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE

**C E R T I F I C O** que sobre o presente título prenotado sob o nº **713912** em **03/09/2025**, no Lº **1-AO**, fls. **194V**, foi registrado/averbado em **12/09/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça <b>Matricula Nº 105603</b> - Avenida Maracana, 3200, COBERTURA 1, na Freguesia ENGENHO VELHO. Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº <b>EEZL 23953 RVA</b> - <b>AV.12</b> - Consolidação de Propriedade Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº <b>EEZL 23954 PGG</b> - <b>AV.13</b> - Cancelamento da Alienação Fiduciária Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº <b>EEZL 23955 ASE</b> - Certidão Consulte a validade do(s) selo(s) em: <a href="https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos/">https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos/</a>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	799,62	15,99	159,92	39,98	39,98	47,97	0,00	0,00	1.103,46
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	1.241,34	24,79	248,28	62,07	62,07	74,49	0,00	0,00	1.713,04
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 -----										117,12
----- Total -----		2.181,85	43,59	436,37	109,09	109,09	130,90	0,00	0,00	3.128,01

Valor da tabela de Emolumentos .....: **3.128,01**

Distribuição 5º OFÍCIO (RECEITA DE TERCEIROS)....: **74,97**

Distribuição p/ Pessoa (RECEITA DE TERCEIROS): **0,00**

Consulta B.I.B. (RECEITA DE TERCEIROS).....: **65,14**

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 .....: **3.279,60**

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 **493474**

Recebemos a quantia de R\$ **3.279,60** ( três mil e duzentos e setenta e nove reais e sessenta centavos ), pelos atos acima discriminados, de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cujo título ficou disponível para entrega à partir de: 15/09/2025.

Rio de Janeiro, 12 de Setembro de 2025.



Valide aqui  
este documento

Protocolo:713912



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERW5W-WPGFM-59LJ3-SBGTN>



Valida 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](http://www.11rirj.com.br)

**Maria Esther Wanderley Silva**

Oficial

## CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

**Título:** I.Particular (03/09/2025), (E CANCELAMENTO E CCI), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE.

**C E R T I F I C O** que o título foi prenotado no dia **03/09/2025**, sob o nº **713912**, 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.**

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/55JQ7-JYGRG-M7RFA-VT9Q8>

Rio de Janeiro, 12 de Setembro de 2025

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

**EEYY 81561 EPC**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.tjri.jus.br>





Valide aqui  
este documento

CNM: 088583.2.0105603-12

AVENIDA MARACANÃ, nº 3200 aptº C-01

ri digital

## Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

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

713912

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA  
Oficial

MATRÍCULA N.º 105.603

FLS. 01

**IMÓVEL:** Apartamento C-01, do edifício situado na Avenida Maracanã, nº 3200, com direito a uma vaga no parqueamento dos pilotis, e sua correspondente fração - ideal de 1/26 do terreno na Freguesia do Engenho Velho, desta cidade, que mede: 21,00m de frente para a Avenida Maracanã, 35,00m pelo lado direito, 38,00m pelo lado esquerdo e 20,00m nos fundos, confrontando de um lado com o lote 2, do outro com o prédio 9 da Rua Santa Carolina e nos fundos com terreno que dá frente para a Rua São Miguel nº 687. Inscrição nº 1116198-1 CL 07617-4. **PROPRIETÁRIOS:** SEBASTIÃO CARLOS VALADÃO, brasileiro, militar, CPF nº 030.240.167/91 e sua mulher ZILDA VIEIRA VALADÃO, brasileira, do lar, CPF nº 024.722.747/18, casados - pelo regime da comunhão de bens anterior à Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** Livro 3-CU, fls. 39, nº 66.830, deste Cartório. **Convenção de Condomínio:** Livro Auxiliar D, fls. 32, nº 575.

**R-1/COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 311.563 de 06/06/97) - De acordo com a Escritura de 05/06/97, do 16º Ofício de Notas, desta cidade, Livro 2997 fls. 102/111 SEBASTIÃO CARLOS VALADÃO, e sua mulher ZILDA VIEIRA VALADÃO, ali qualificados, venderam o imóvel pelo preço de R\$115.000,00, a ALFREDO MARQUES VILLARDI, brasileiro, médico, CPF nº 491.985.307/63 e sua mulher REGINA COELI DE CERQUEIRA CAMPOS VILLARDI, brasileira, médica, CPF nº 673.598.177/49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade. O Imposto de Transmissão foi pago em 04/06/97, pela guia nº 415.056. Rio de Janeiro, 01 de julho de 1997.

O Oficial

NV

**R-2/HIPOTECA:** De acordo com o título que deu origem ao Ato R-1, ALFREDO MARQUES VILLARDI, e sua mulher REGINA COELI DE CERQUEIRA CAMPOS VILLARDI, ali qualificados, deram o imóvel em la. hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, CGC nº 00.360.305/0198-08, em garantia da dívida no valor de R\$92.000,00, pagável aos juros remuneratórios cobrados à taxa nominal de 12% - a.a., equivalente à taxa efetiva de 12,6825% a.a., em 120 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a la. no dia 05/07/97, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, calculadas segundo o Sistema de Amortização Crescente-SACRE, composta de parcela de amortização correspondente na data do título a R\$766,67, e juros remuneratórios de R\$920,00, incidentes sobre o saldo devedor atualizado e demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 01 de julho de 1997.

O Oficial

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

NV

**R-3/PENHORA:** (Protocolo nº 393.791 de 20/02/2003) - De acordo com a determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Adolpho Correia de Andrade Mello Junior, da 12a. Vara de Fazenda Pública, desta cidade, contida no Mandado, dado e passado em 05/09/2002, contendo Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 07/11/2002, em que figura como Depositário: o 6º (sexto) Depositário Judicial, hoje microfilmados, fica o imóvel objeto da presente matrícula penhorado, face a ação de Execução Fiscal nº 2001.120.005863-0, movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, contra SEBASTIÃO CARLOS - VALADÃO, para garantia da dívida no valor de R\$1.304,01.



Valida aqui  
este documento

CNM: 088583.2.0105603-12

R\$1.304,01. Rio de Janeiro, 28 de março de 2003.

NV

O Oficial

RCZ 78483

**R.4/PENHORA:** (Protocolo nº 465971 de 22/01/2008) De acordo com a determinação do MM. Juiz de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, Dr. Adolpho Correa de Andrade Mello Junior, contida no Mandado datado de 21/03/2007, e Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de 17/04/2007, hoje microfilmados, fica o imóvel desta matrícula **PENHORADO** face Ação de Execução Fiscal nº 2005.120.047452-0 movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SEBASTIAO CARLOS VALADAO, qualificado na matrícula, em garantia de uma dívida de **R\$2.415,89**; figurando como Depositário Wanderlin Tavares Biridiba - 6º Depositário Judicial. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, somente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 590/82 e 3.217 de 27.05.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº 29.682/97). Rio de Janeiro, 11 de abril de 2008.-----RS

O Oficial

**AV.5-105603/CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** (Protocolo nº 516869 de 23/11/2010) De acordo com o Instrumento Particular de 19/12/2007, hoje microfilmado, fica cancelada a hipoteca objeto do(s) ato(s) **R.02**, em virtude de quitação e autorização dada pelo(a) credor(a) - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF.-----.

Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2010. O Oficial:

**AV.6-105603/CANCELAMENTO DA PENHORA (R.3):** (Protocolo nº 565709 de 17/12/2013) Por determinação do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Sergio Seabra Varella, contida no Ofício nº 3827/2013/OF, expedido pela 12ª Vara da Fazenda Pública em 13/11/2013, hoje microfilmado, fica cancelada a penhora do ato **R.3**, referente ao processo nº **0166528-85.2001.8.19.0001 (2001.120.005863-0)**.-----.

Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2014. O Oficial:

**AV.7-105603/CANCELAMENTO DA PENHORA (R.4):** (Protocolo nº 565710 de 17/12/2013) Por determinação do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Sergio Seabra Varella, contida no Ofício nº 3824/2013/OF, expedido pela 12ª Vara da Fazenda Pública em 13/11/2013, hoje microfilmado, fica cancelada a penhora do ato **R.4**, referente ao processo nº **0214133-85.2005.8.19.0001 (2005.120.047452-0)**.-----.

Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2014. O Oficial:

**R.8-105603/COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 571679 de 03/06/2014) De acordo com o Instrumento Particular nº 1.6000.0004047-2 de 02/06/2014, hoje microfilmado, **ALFREDO MARQUES VILLARDI**, médico, CPF/MF nº 491.985.307-63, e sua mulher **REGINA COELI DE CERQUEIRA CAMPOS VILLARDI**, médica, CPF/MF nº 673.598.177-49, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, **venderam o imóvel desta matrícula à EDUARDO JORGE LENCASTRE MENDES**, professor de ensino superior, CPF/MF nº 386.806.537-72, e sua mulher **ADILA OLIVEIRA SÁ**, servidora pública, CPF/MF nº 029.107.767-60, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, **pelo preço de R\$850.000,00, sendo a quantia de R\$510.000,00 satisfeita com recursos próprios**. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia nº 1.847.445 em 03.02.2014, com folha suplementar de 11.06.2014.-----.

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2014. O Oficial:

CONTINUA FL. 02





Valida aqui  
este documento

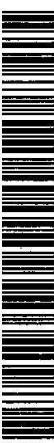
CNM: 088583.2.0105603-12

AVENIDA MARACANA N° 3200 COBERTURA 1

ri digital

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

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/343VG-YC5GM-ZRVCV-CNH9F>



MATRÍCULA N° 105603

FLS. 2

**R.9-105603/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 571679 de 03/06/2014) De acordo com o documento que deu origem ao ato R.8, os adquirentes ali mencionados e qualificados, na qualidade de fiduciantes, deram o imóvel desta matrícula em Alienação Fiduciária a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, nas condições a seguir descritas: a) Valor da Dívida: R\$340.000,00. b) Prazo de Amortização: 268 meses. c) Sistema de Amortização: SAC. d) Taxa Anual de Juros (Balcão): 8,8334% (nominal) e 9,2000% (efetiva). e) Taxa Anual de Juros (Reduzida): 8.4638% (nominal) e 8.8000% (efetiva). f) Data do vencimento da 1ª prestação: 02/07/2014. g) Valor total da prestação (De acordo com a letra "d" acima): R\$4.245,38. h) Valor total da prestação (De acordo com a letra "e" acima): R\$4.140,66; 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\$885.000,00**. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título. -----

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2014. O Oficial:

**AV.10-105603/CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** (Protocolo nº 571679 de 03/06/2014) De acordo com os documentos que deram origem aos atos R.8 e R.9, acompanhado de Anexo I, foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário/CCI, com as seguintes características: Número: 1.6000.0004047-2. Série: 0614. Emissor(a)/Instituição Custodiante/Credor(a): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Devedor(a) (es): EDUARDO JORGE LENCASTRE MENDES, professor de ensino superior, CPF/MF nº 386.806.537-72, e sua mulher ADILA OLIVEIRA SÁ, servidora pública, CPF/MF nº 029.107.767-60, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, não incidindo a cobrança de emolumentos nesta averbação, nos termos do artigo 18 § 6º da Lei Federal nº 10.931/04. Demais cláusulas e condições, as constantes no título.

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2014. O Oficial:

**AV.11-105603/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO:** Protocolo: 704712 de 23/01/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Ofícios nº 560272/2025 - Caixa Econômica Federal de 23/01/2025, 14/02/2025, 13/03/2025, 25/03/2025, 20/05/2025, todos da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, na qualidade de credora fiduciária no ato R.9 desta matrícula, instruídos pelas Certidões Positivas expedidas em 29/05/2025 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Cartas de Notificação/Protocolo nº 1168302). Encargos vencidos e não pagos: 20/05/2023 a 20/05/2025. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017. Nome dos devedores fiduciantes que foram intimados: EDUARDO JORGE LENCASTRE MENDES, CPF/MF nº 386.806.537-72 e ADILA OLIVEIRA SÁ, CPF/MF nº 029.107.767-60. Data das notificações: 28/05/2025; 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: EYH 28123 KIU. Rio de Janeiro, 26 de junho de 2025. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670. -----

**AV.12-105603/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Protocolo: 713912 de 03/09/2025. Título Aquisitivo/digitalizado: Ofício nº 560272/2025 e requerimento de 28/08/2025 do Credor Fiduciário. Devedores Fiduciantes/Transmitentes: EDUARDO JORGE LENCASTRE MENDES, CPF/MF nº 386.806.537-72 e ADILA OLIVEIRA SÁ, CPF/MF nº 029.107.767-60. Adquirente do imóvel desta matrícula: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de mora no prazo legal, em que foram constituídos devedores, os fiduciantes acima qualificados. Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$ 980.626,70. Número da guia do imposto de transmissão: 2853495. Data do pagamento do imposto de transmissão: 13/08/2025. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 980.626,70. Selo Eletrônico: EZZL 23953 RVA. Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-. -----

**AV.13-105603/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA CCI (R.9/AV.10):** Protocolo: 713912 de 03/09/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Os que deram origem ao ato AV.12. Alienação Fiduciária e CCI canceladas: As constantes dos atos R.9/AV.10 desta matrícula. Motivo: Em virtude da consolidação de propriedade constante do



Valide aqui  
este documento

# REGISTRO GERAL

## MATRÍCULA ELETRÔNICA

### LIVRO 2

CNM: 088583.2.0105603-12

MATRÍCULA  
**105.603**

FOLHA  
**02-V**

## 11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO - RJ

ato AV.12, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNCGJ/RJ. **Selo Eletrônico:** EEZL 23954 PGG. Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-. - - - - -

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 12/09/2025 às 10:45h.-----

### 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, 12/09/2025.
20% FETJ:	21,72	
5% Fundperj:	5,43	<b>ASSINADO DIGITALMENTE</b>
5% Funperj:	5,43	Eunice do R. da Silva (Escrevente), Matr. 94/13872
5,26% I.S.S.:	5,83	Iraelson F. da Silva (Escrevente), Matr. 94/21754
6% Funarpen:	6,51	Ismael M. F. dos Anjos (Escrevente), Matr. 94/20837
2% PMCMV:	2,17	Marcos Andre da S. Ribeiro (Escr.), Matr. 94/14737
Selo Fiscal:	2,87	Ricardo G. da Conceição (Escrevente), Matr. 94/17231
<b>Total:</b>	<b>158,56</b>	Maria Cristina R. de Souza (Escrevente), Matr. 94/18611

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

EEZL 23955 ASE



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/343VG-YC5GM-ZRVCV-CNH9F>