



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

CERTIFICADO 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
Matricula Nº **105603** - Avenida Maracana, 3200, COBERTURA 1, na Freguesia ENGENHO VELHO.
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZL 23953 RVA** - **AV.12** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZL 23954 PGG** - **AV.13** - Cancelamento da Alienação Fiduciária
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZL 23955 ASE** - 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	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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERW5W-WPGFM-59LJ3-SBGTN>



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>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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

CERTIFICO 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.

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.tjrj.ius.br>



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

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: 088583.2.0105603-12

AVENIDA MARACANÃ, nº 3200 aptº C-01

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 Nº 105.603

FLS. 01

IMÓVEL: Apartamento C-01, do edifício situado na Avenida Maracanã, nº 3200, com direito a uma vaga no estacionamento 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, alí 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

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, alí 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

R-3/PENHORA: (Protocolo nº 393.791 de 20/02/2003) - De acordo com a determinação do MM. Juiz de Direito Dr. Adolpho Correa de Andra de 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.





Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0105603-12

NV

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

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 ECONOMICA 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

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

105603

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



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0105603-12

AVENIDA MARACANA Nº 3200 COBERTURA 1

MATRÍCULA Nº 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 fiduciários, 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 fiduciários 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: EEYH 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 Fiduciários/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 fiduciários 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: EEZL 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
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, 12/09/2025.

ASSINADO DIGITALMENTE

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