



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 (18/08/2025), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE

CERTIFIC O que sobre o presente título prenotado sob o nº **713144** em **19/08/2025**, no Lº **1-AO**, fls. **187V**, foi registrado/averbado em **26/08/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Matricula Nº **30302** - Rua Joaquim Palhares, 508, APARTAMENTO 1402, na Freguesia ENGENHO VELHO.

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZL 22336 AZO** - **AV.12** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZL 22337 KLG** - **AV.13** - Cancelamento da Alienação Fiduciária
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZL 22338 YHE** - 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	734,83	14,69	146,96	36,74	36,74	44,08	0,00	0,00	1.014,04
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	799,62	15,99	159,93	39,98	39,98	47,99	0,00	0,00	1.103,49
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 -----										89,93
----- Total -----		1.675,34	33,49	335,06	83,76	83,76	100,51	0,00	0,00	2.401,85

Valor da tabela de Emolumentos: **2.401,85**
 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: **2.553,44**
 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 **491771**

Recebemos a quantia de R\$ **2.553,44** (dois mil e quinhentos e cinquenta e três reais e quarenta e quatro centavos), pelos atos acima discriminados, de ITAU UNIBANCO SA, cujo título ficou disponível para entrega à partir de: 27/08/2025.

Rio de Janeiro, 26 de Agosto de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSRZY2-KUE2D-P9AV9-4E42B>

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 **colo:713144**



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZSRYS2-KUE2D-P9AV9-4E42B>



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 (18/08/2025), referente a CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE.

CERTIFICO que o título foi prenotado no dia **19/08/2025**, sob o nº **713144**, 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, 26 de Agosto de 2025

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYY 80430 TPI



Consulte a validade do selo em:
<http://www.tirj.ius.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/48QTB-KHZAA-C79FF-Y4BUK>

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

Todos os Registros de Imóveis
da Brazil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

RUA JOAQUIM PALHARES- 508- APARTAMENTO 1402

FLS. 1

Registro de Imóveis - Cartório do 11º OfícioRUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ**713144**MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA Nº 30.302 Lº 2J/2 FLS. 42

IMÓVEL:- Apartamento 1402, em construção na rua Joaquim Palhares número 508, com a fração de 568679% do terreno, designado por lote número B, do PA. 22240, na freguesia do Engenho Velho, medindo o terreno, 40,00m de testada por 45,00m de profundidade, área de 1.800,00m², localizado perpendicularmente em novo alinhamento par da rua Joaquim Palhares, por onde dista 59,20m, depois da confluência desse logradouro como prolongamento do novo alinhamento da Avenida Paulo de Frontin, lado par, confrontando ao longo de suas divisas direita e esquerda com os lotes C e A, respectivamente ao longo de sua divisa fundo, com os lotes E, e D, todos mencionados no PAL. 27246, CL. 8423. Inscrição número 001928. **Proprietários:-** HELIO DE LIMA JUNIOR, brasileiro, do comércio e sua mulher VILMA MARTINS LIMA, brasileira, professora, CPF. número 045058327-91, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade. Título de propriedade livro 3CB, número 56151, 290, deste registro.

AV-1/30.302-ONUS-HIPOTECA:- Consta inscrita neste cartório, no livro número 2AI, sob o número 19726, as fls. 193, uma hipoteca em favor de BANERJ CREDITO IMOBILIARIO S/A. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 1979.

AV-2/30-302-CONSTRUÇÃO:- De acordo com documentos probantes hoje arquivados, foi concedido o habite-se em 18 de agosto de 1970 (total), para o apartamento 1402, do prédio número 508, da rua Joaquim Palhares. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 1979.

R-3/30.302-COMPRA E VENDA:- De acordo com a escritura de 30 de março de 1979, do 2º Ofício de notas desta cidade, as fls. 30, do livro número 3218, os proprietários qualificados na matrícula, venderam o imóvel a DELMIRO XAVIER DE LUCENA, brasileiro, propagandista e sua mulher CARMINA ALVES DE LUCENA, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF. número 042578807-59, pelo valor de CR\$448.480,40. O imposto de transmissão foi pago pelas guias números 2456288, em 7 de março de 1979, e 2413498, em 13 de setembro de 1979. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 1979.

R-4/30.302-SUBROGAÇÃO:- De acordo com a mesma escritura do R.s, os adquirentes ali qualificados, se subrogaram na hipoteca constante da Av. 1, com a BANERJ CREDITO IMOBILIARIO S/A, CGC número 33050626.0001-61, com sede nesta cidade, atualmente no valor de CR\$248.219,45, em 119 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira no dia 30 de abril de 1979, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, aos juros de 9% ao ano, pelo sistema Francês de amortização, sendo a primeira nesta data, no valor de CR\$2.793,53. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 1979.

AV-5/30.302 - CONVENÇÃO: (Protocolo nº 210.476 de 14/10/88) - A convenção de condomínio do edifício foi registrada no Lº Aux. 3/A, fls. 248 sob o nº 2284, conforme escritura de 12/08/70, lavrada no 4º Ofício de Notas desta cidade, Lº-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YFKZ-NJSQ6-W55Y6-BSMIPG>



Valide aqui este documento

CNM: 088583.2.0030302-02

LQ 1163, fls. 43. Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 1989.-----

O Oficial Ilha Armaia

AV.6/CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- (Protocolo nº 224.397 de 26-10-89): De acordo com requerimento de 05-09-89, hoje microfilmado, foi cancelada a hipoteca constante do R-4, em virtude de autorização da credora. Rio de Janeiro, 03 de novembro de 1989.-----

O Oficial: _____

JN

AV.7/RETIFICAÇÃO NUMÉRICA DE ATO: De acordo com o § 1º do artigo 213 da Lei 6.015/73, a numeração do ato AV.2, foi retificada nesta data. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2007.-----FHR

O Oficial: _____

R.8-30302/COMPRA E VENDA: Protocolo: 661408 de 06/01/2022. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 10170186903 de 16/12/2021, hoje microfilmado. Transmitentes: DELMIRO XAVIER DE LUCENA, aposentado, CPF/MF nº 042.578.807-59, e sua mulher CARMINA ALVES DE LUCENA, aposentada, CPF/MF nº 887.614.107-30, casados sob o regime da comunhão total de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Adquirentes: AROALDO AZEVEDO VENEU, consultor, CPF/MF nº 000.408.757-76 e FERNANDA FELIX DA SILVA, consultora, CPF/MF nº 021.543.879-50, brasileiros, solteiros, conviventes em união estável pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme escritura de 7º Registro Civil de Pessoas Naturais e Notas/RJ, datada de 28/07/2020 (Livro 1E-127, Folha 171, Ato 100), residentes e domiciliados nesta cidade. Valor total da transação: R\$260.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R\$100.000,00. Número da guia de imposto de transmissão: 2444692. Data do pagamento do imposto de transmissão: 08/12/2021. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$260.000,00.-----

Selo Eletrônico: EEB0 72972 MSE.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2022. O Oficial: _____

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

R.9-30302/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 661408 de 06/01/2022. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.8. Devedores Fiduciários: AROALDO AZEVEDO VENEU, consultor, CPF/MF nº 000.408.757-76 e FERNANDA FELIX DA SILVA, consultora, CPF/MF nº 021.543.879-50, brasileiros, solteiros, conviventes em união estável pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme escritura de 7º Registro Civil de Pessoas Naturais e Notas/RJ, datada de 28/07/2020 (Livro 1E-127, Folha 171, Ato 100), residentes e domiciliados 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\$160.000,00. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$160.000,00. c) Prazo de Amortização: 342 meses. d) Sistema de Amortização: SAC. e) Taxa Anual de Juros: As taxas de juros são as constantes no item 5 do quadro resumo do contrato. f) Data do vencimento da 1ª prestação: 06/01/2022. g) Valor total da prestação: R\$1.727,97; 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\$280.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.-----

Selo Eletrônico: EEB0 72973 GXM.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2022. O Oficial: _____

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

CONTINUA FL: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YFKZ-NJSQ6-W55Y6-BSMIPG>

20207



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

RUA JOAQUIM PALHARES N° 508 APARTAMENTO 1402

CNM: 088583.2.0030302-02

MATRÍCULA N° 30302

FLS. 2

AV.10-30302/RETIFICAÇÃO (R.8): De acordo com o artigo 213, Inciso I, alínea a, da Lei n° 6015/73, c/c artigo 683, Inciso I, alínea a, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e documento que deram origem aos atos R.8 e R.9, fica retificado o ato R.8 para tornar certo que: a data correta do instrumento particular que deu origem aos atos é 06/12/2021, e não como constou.-----
Rio de Janeiro, 28 de março de 2022. O Oficial:  João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Matr: 94/1723

AV.11-30302/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 709087 de 14/05/2025. Documento apresentado/digitalizado: Ofício n° 588921/2025 - HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS de 14/05/2025 do ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ n° 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, na qualidade de credor fiduciário no ato R.9 desta matrícula, instruído pela Certidão Positiva expedida em 20/06/2025 pelo 2° Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Carta de Notificação n° 1168159). Encargos vencidos e não pagos: 06/02/2025 a 06/04/2025. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ n° 02/2017. Noms dos devedores fiduciários que foram intimados: 01-FERNANDA FELIX DA SILVA, CPF/MF n° 021.543.879-50, e 02-ARVALDO AZEVEDO VENEU, CPF/MF n° 000.408.757-76. Datas das notificações: 18/06/2025; tendo assim, decorrido o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 da Lei n° 9.514/97. Selo Eletrônico: EEYH 30666 HYQ. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2025. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula n° 94/4670-.

AV.12-30302/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 713144 de 19/08/2025. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Requerimento de 07/08/2025 e Ofício n° 588921/2025 - HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS de 18/08/2025, ambos do Credor Fiduciário. Devedores Fiduciários/Transmitentes: FERNANDA FELIX DA SILVA, CPF/MF n° 021.543.879-50 e ARVALDO AZEVEDO VENEU, CPF/MF n° 000.408.757-76. Adquirente do imóvel desta matrícula: ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ n° 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP. 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 7° da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$ 280.000,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2854191. Data do pagamento do imposto de transmissão: 13/08/2025. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 280.000,00. Selo Eletrônico: EEZL 22336 AXD. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula n° 94/16128-.

AV.13-30302/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.9): Protocolo: 713144 de 19/08/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Os documentos que deram origem ao ato AV.12. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato R.9 desta matrícula. Motivo: Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.12, conforme disposto do Artigo 1.488, do CMOGJ/RJ. Selo Eletrônico: EEZL 22337 KLS. Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2025. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula n° 94/16128-.

Os Provimentos CNJ n° 47/2015, CGJ n° 89/2016 e CGJ n° 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, § 1° do CMOGJ, 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 26/08/2025 às 16:18h.-----

selo eletrônico no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YFKZ-NJSQ6-W55Y6-BSMIPG>





Valide aqui
este documento

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, 26/08/2025.

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 22338 YHE



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YFKZ-NJSQ6-W55Y6-BSMIPG>