

Valide aqui
este documento**Registro de Imóveis - Cartório do 11° Ofício**RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4° ANDAR 724546
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJMARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA N° 137026

1
FLS.

IMÓVEL: Apartamento 302 do prédio situado na Avenida Doutor Agenor de Almeida Loyola, n° 67, na Freguesia de Nossa Senhora D'Ajuda, com direito a 01 (uma) vaga de garagem coberta ou descoberta, localizada indistintamente no pavimento de pilotis, com a fração ideal de 1/9 do respectivo terreno que mede em sua totalidade: 12,00m de largura na frente, 8,00m nos fundos, 34,50m de extensão à direita, em dois segmentos de 28,00m e 6,50m, e 33,50m pelo lado esquerdo; confrontando à esquerda com o prédio n° 79, antigo lote 610, à direita com o prédio n° 63, antigo lote 608 e nos fundos com os fundos do terreno designado por lote 718, com frente para a Rua Max Yantok. **DIREITOS ESPECIAIS:** Às unidades do terceiro andar, 301 à 303, ficam expressamente assegurados o direito especial de uso e gozo, em caráter perpétuo, da área da laje, telhado que lhe é imediatamente superior, exceto as ocupadas pela casa de máquinas, caixa d'água e escada, podendo a proprietária proceder as obras de modificação, ampliação ou acréscimo, nessa área disponível e tudo às expensas e desde que não afetem a solidez ou segurança do prédio, bem como não impeça o livre acesso às partes de uso comum. Tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpétuo, os acréscimos ou ampliações porventura construídos não poderão de qualquer forma ou a qualquer tempo constituírem unidade autônoma independente, ficando essas benfeitorias incorporadas aos referidos 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, ficando, inclusive, tais direitos a salvo da obrigação do pagamento ou da incidência de qualquer cota suplementar de condomínio, baseada na existência das benfeitorias e obras realizadas ou no uso e gozo dos direitos aqui previstos. **INSCRIÇÃO PREDIAL:** 3.389.062-5. **C.L.:** 03.587-3. **PROPRIETÁRIA:** JITAUNA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA - ME, CNPJ n° 20.245.586/0001-61, com sede nesta cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** R.4 da matrícula 4243 (hoje encerrada), deste registro imobiliário. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de compra e venda datada de 29/02/2016 do 11° Ofício de Notas, desta cidade (Livro n° 3502, folhas n°(s) 002/005 e ato n° 001), registrada em 18/04/2016, neste registro imobiliário.

AV.1-137026/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE: O imóvel desta matrícula teve o seu **HABITE-SE** concedido em 20/03/2019, por construção averbada em 11/04/2019, conforme assentamentos constantes no AV.7 da matrícula 4243 (hoje encerrada).

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2019. O Oficial: _____

AV.2-137026/INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: O imóvel objeto desta matrícula foi instituído em condomínio nesta data, nos termos da escritura de 10/04/2019 do 17° Ofício de Notas, desta cidade (Livro n° 8161, folhas n° 171 e ato n° 062), conforme ato R.8 da matrícula n° 4243 deste Cartório, hoje encerrada.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2019. O Oficial: _____

R.3-137026/COMPRA E VENDA: **Protocolo:** 637400 de 11/03/2020. **Títulos Aquisitivos:** Instrumento Particular n° 0010067021 de 12/02/2020, e declarações de 20/03/2020 e 08/04/2020, hoje microfilmados. **Transmitente:** JITAUNA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA ME, CNPJ n° 20.245.586/0001-61, com sede nesta cidade. **Proporção do imóvel negociado:** 100%. **Adquirente:** FABIO COSTA SANTOS, brasileiro, solteiro, não

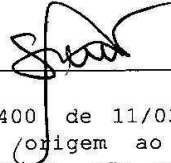


Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0137026-27

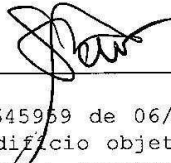
convivente em união estável, diretor, CPF/MF nº 082.716.557-95, residente e domiciliado nesta cidade. Valor total da transação: R\$360.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R\$72.048,31. Número da guia do imposto de transmissão: 2307955. Data do pagamento do imposto de transmissão: 21/02/2020. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$360.000,00.-----

Selo Eletrônico: EDIB 94146 LZI.

Rio de Janeiro, 17 de abril de 2020. O Oficial: 


R.4-137026/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 637400 de 11/03/2020. Títulos da Garantia Fiduciária: Os documentos que deram origem ao ato R.3. Devedor Fiduciante: FABIO COSTA SANTOS, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, diretor, CPF/MF nº 082.716.557-95, residente e domiciliado nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Credor Fiduciário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP. Condições da Garantia/Financiamento: a) Valor da dívida: R\$287.951,69. b) Valor da dívida incluindo as despesas acessórias, se houver: R\$287.951,69. c) Prazo de Amortização: 350 meses. d) Sistema de Amortização: SAC. e) Taxa de Juros: As constantes no item 5 do quadro resumo do Contrato. f) Data do vencimento da 1ª prestação: 12/03/2020. g) Valor total da prestação: R\$2.831,02; tudo na forma do artigo 22 da Lei 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de R\$360.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do título.-----

Selo Eletrônico: EDIB 94147 FVX.

Rio de Janeiro, 17 de abril de 2020. O Oficial: 

AV.5-137026/CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Protocolo: 645959 de 06/01/2021. Documento (s) apresentado(s): Convenção de Condomínio do Edifício objeto desta matrícula, datada de 08/08/2020, hoje microfilmado(a)(s). Fls. Auxiliar onde a Convenção de Condomínio foi registrada, bem como, a sua data de registro: 8778/R.1 deste Cartório, nesta data.-----

Selo Eletrônico: EDQU 89593 BPD.

Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 2021. O Oficial: 

AV.6-137026/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA NEGATIVA/EDITAL/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 715790 de 15/10/2025. Documentos apresentados/digitalizados: Ofícios nºs 635949/2025 - SANCHEZ E SANCHEZ SOCIEDADE DE ADVOCADOS datados de 14/10/2025, 24/10/2025, 03/12/2025, 23/01/2026 e 10/02/2026 do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP, na qualidade de credor fiduciário no ato R.4 desta matrícula, instruídos pela Certidão Negativa expedida em 20/02/2026 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Protocolo de Notificação nº 1175217). Encargos vencidos e não pagos: 12/08/2025 a 12/01/2026. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017. Nome do devedor fiduciante que foi intimado via publicação do Edital: FABIO COSTA SANTOS, CPF/MF nº 082.716.557-95. Datas e números das Publicações do Edital Eletrônico: 30/03/2026 (Publicação nº 1831/2026), 31/03/2026 (Publicação nº 1832/2026) e 01/04/2026 (Publicação nº 1833/2026) no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico - (www.registroidemoveis.org.br), conforme determina o Provimento CGJ/RJ nº 56/18 de 11.12.2018 publicado no D.O. de 13/12/2018; tendo decorrido o prazo (15 dias) para a purgação da mora, nos termos do artigo 26 parágrafos 1º e 4º da Lei nº 9.514/97. Selo Eletrônico: EFCO 16314 FFC. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.-----

AV.7-137026/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 724546 de 08/05/2026. Título Aquisitivo/digitalizado: Ofício nº 635949/2025 - Sanchez e Sanchez Sociedade de Advogados de 08/05/2026 e requerimento de 07/05/2026 ambos do Credor Fiduciário. Devedor Fiduciante/Transmitente: FABIO COSTA SANTOS, CPF/MF nº 082.716.557-95. Adquirente do imóvel desta matrícula: BANCO SANTANDER BRASIL S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP. Motivo da Consolidação: Falta de purgação de mora no prazo legal, em que foi(foram) constituído(a)(s) devedor(a)(es), os fiduciante(s) acima qualificado(a)(s). Base Legal: Artigo 26 parágrafo 7º da Lei 9.514/97. Valor atribuído para consolidação da propriedade: R\$ 360.000,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2956023. Data do pagamento do imposto de transmissão: 08/05/2026. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 373.873,50. Selo Eletrônico : EFCW 55366 FGO. Rio de



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

CNM:088583.2.0137026-27

MATRÍCULA	FOLHA
137.026	02

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

Janeiro, 21 de maio de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670-.

AV.8-137026/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.4): Protocolo: 724546 de 08/05/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Os documentos 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 do Artigo 1.488, do CNECJ/RJ. **Selo Eletrônico:** EFCW 55367 GNH. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2026. Ato assinado eletronicamente por Leonardo Sequeiros Pereira, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/4670-.

Consta prenotado sob o nº **723239** em 07/04/2026, o título de Compra e Venda, através de escritura pública, datada em 06/03/2026, do 18º Ofício de Notas desta Cidade (Suc.I. do Governador), livro: 7746-ES, fls. 123/128.

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 15:25h.

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 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:	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 (Escrivente), Matr. 94/18611

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

EFCW 55368 BGC



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/KW4XF-4MLW2-ZDE8H-9PULH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

