



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0130364-31

RUA DOM ANTONIO DE MACEDO Nº 253 APARTAMENTO 105

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

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

728545

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA Nº 130364

FLS. 1

IMÓVEL: Apartamento 105, situado na Rua Dom Antonio de Macedo nº 253, na Freguesia de Nossa Senhora da Ajuda, com direito a 01 (uma) vaga de auto localizada no pavimento de pilotis desta unidade e fração ideal de 1/6 do respectivo terreno, designado por lote 9 da quadra 19, do PA.1.791, junto e depois do prédio nº 225, antigo lote 10 da quadra 19, medindo de frente 15,00m onde confronta com a Rua Dom Antonio de Macedo; lateral direita: 47,40m onde confronta com o lote 10, atual prédio nº 225; lateral esquerda: 45,50m onde confronta com o lote 8, atual prédio nº 269; fundos: 10,00m onde confronta com os lotes 35 e 36, sendo todos os confrontantes da quadra 19. **PROPRIETÁRIA:** ESTRATÉGIA 2001 PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 04.291.157/0001-74, com sede nesta cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** Matrícula 104.732, R.11, deste registro imobiliário. **TÍTULO AQUISITIVO:** escritura de 31/10/2001, do 11º Ofício de Notas/RJ, (livro 3099, fls. 079, ato 059), registrada em 03/12/2001.-----

AV.1-130364/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE: O imóvel desta matrícula teve o seu **HABITE-SE** concedido em 30/07/2012, por construção averbada nesta data, conforme assentamentos constantes no AV.12 da matrícula 104.732.-----

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2012. O Oficial: _____

AV.2-130364/INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: (Protocolo nº 545202 de 17/08/2012) De acordo com a escritura de 13/08/2012, do 17º Ofício de Notas/RJ, (livro 3664, fls. 079, ato 023), o imóvel objeto desta matrícula foi instituído em condomínio nesta data, conforme ato R.13 da matrícula nº 104.732, deste Cartório.-----

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2012. O Oficial: _____

AV.3-130364/TRANSFORMAÇÃO SOCIETÁRIA: (Protocolo nº 631187 de 05/09/2019) De acordo com requerimento de 05/09/2019, Quinta Alteração Contratual de Transformação datado de 27/11/2018, registrada na JUCERJA sob o número 332.0666356-8, em 11/05/2007, instruído pelo despacho de 14/02/2001, hoje microfilmados, em virtude de transformação societária, ESTRATÉGIA 2001 PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA passou a figurar com a denominação de **ESTRATÉGIA 2001 PROJETOS E CONSTRUÇÕES EIRELI**.-----

Selo Eletrônico: EDEE 16793 JWB.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2019. O Oficial: _____

R.4-130364/COMPRA E VENDA: Protocolo: 630427 de 15/08/2019. Título Aquisitivo: Instrumento Particular nº 9010984 de 16/07/2019, hoje microfilmado. Transmitente: **ESTRATÉGIA 2001 PROJETOS E CONSTRUÇÕES EIRELI**, CNPJ nº 04.291.157/0001-74, com sede nesta cidade. Adquirentes: **LUCIANA FELIX DA COSTA SANTOS**, professora, CPF/MF nº 099.154.407-23, e seu marido **VICTOR CESAR PAIXAO SANTOS**, professor, CPF/MF nº 051.594.927-20, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Proporção do imóvel negociado: 100%. Valor total da transação: R\$480.000,00. Valor satisfeito com recursos próprios: R\$230.000,00. Guia do imposto de Transmissão: 2267514. Data do pagamento do



Valide aqui
este documento

CNM: 088583.2.0130364-31

imposto de transmissão: 12/08/2019. Valor atribuído ao imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$787.544,91.---
SELO ELETRÔNICO: EDEE 16794 WWI.
Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2019. O Oficial: _____

R.5-130364/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Protocolo: 630427 de 15/08/2019. Título da Garantia Fiduciária: O documento que deu origem ao ato R.4. Devedores Fiduciantes: LUCIANA FELIX DA COSTA SANTOS, professora, CPF/MF nº 099.154.407-23, e seu marido VICTOR CESAR PAIXAO SANTOS, professor, CPF/MF nº 051.594.927-20, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Imóvel dado em Garantia Fiduciária: O imóvel objeto desta matrícula. Credor Fiduciário: BANCO BRADESCO S.A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco - SP. Condições da Garantia/Financiamento: a) Valor da dívida: R\$250.000,00. b) Prazo para reembolso: 360 meses. c) Sistema de Amortização: SAC. d) Taxa de Juros: 8,5101% ao ano (nominal) e 8,8500% ao ano (efetiva). e) Data de vencimento da 1ª prestação: 25/08/2019. f) Valor da 1ª prestação na data da assinatura: R\$3.289,87. g) Valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$3.424,70; 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\$693.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do título.-----

Selo Eletrônico: EDEE 16795 KFM.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2019. O Oficial: _____

AV.6-130364/INTIMAÇÃO/DILIGÊNCIA POSITIVA/DECURSO DE PRAZO: Protocolo: 725767 de 08/06/2026. Documento(s) apresentado(s)/digitalizado(s): Ofício nº 714506/2026 - Imobill Serviços em Tecnologia de 08/06/2026 do BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco - SP, na qualidade de credor fiduciário no ato R.5 desta matrícula, instruído pelas Certidões Positivas expedidas em 17/06/2026 pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ (Protocolos de Notificação nºs 1179185). Encargos vencidos e não pagos: 25/01/2026 a 25/04/2026. Base Legal: Artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017. Nome dos devedores fiduciantes que foram intimados: LUCIANA FELIX DA COSTA SANTOS, CPF/MF nº 099.154.407-23 e VICTOR CESAR PAIXAO SANTOS, CPF/MF nº 051.594.927-20. Datas das notificações: 15/06/2026; 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: EFDQ 30058 LYI. Rio de Janeiro, 10 de julho de 2026. Ato assinado eletronicamente por João Carlos Alves Sequeiros, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/1723-.

AV.7-130364/CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Protocolo: 728545 de 11/08/2026. Títulos Aquisitivos/digitalizados: Ofício nº 714506/2026 - Imobill Serviços em Tecnologia e Requerimento de 11/08/2025 do Credor Fiduciário. Devedores Fiduciantes/Transmitentes: LUCIANA FELIX DA COSTA SANTOS, CPF/MF nº 099.154.407-23 e VICTOR CESAR PAIXAO SANTOS, CPF/MF nº 051.594.927-20. Adquirente do imóvel desta matrícula: BANCO BRADESCO S.A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco - SP. 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\$ 693.000,00. Número da guia do imposto de transmissão: 2986595. Data do pagamento do imposto de transmissão: 07/08/2026. Valor atribuído a 100% do imóvel pela Fazenda Municipal como base de cálculo: R\$ 982.006,74. Selo Eletrônico: EFDZ 21664 RPG. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

AV.8-130364/CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.5): Protocolo: 728545 de 11/08/2026. Documentos apresentados/digitalizados: Documentos que deram origem ao ato AV.7. Alienação Fiduciária cancelada: A constante do ato R.5 desta matrícula. Motivo: Em virtude da consolidação de propriedade constante do ato AV.7, conforme disposto do Artigo 1.488, do CNCGJ/RJ. Selo Eletrônico: EFDZ 21665 RDF. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2026. Ato assinado eletronicamente por Allan Souza da Silva, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/16128-.

CONTINUA NA FOLHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/784Z4-8H5JG-CXM7V-SF6DY>



Valide aqui
este documento

FOLHA 02

COMPLEMENTAÇÃO PARA A CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 130364. RUA DOM ANTONIO DE MACEDO Nº 253 APARTAMENTO 105 .-----

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 CNCJ, 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 19/08/2026 às 10:10h.-----

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, 19/08/2026.

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

EFDZ 21666 SMV



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/784Z4-8H5JG-CXM7V-SF6DY>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

