



Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ

RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO

MACAÉ/RJ

TEL (22) 2762-9204 OU (22) 2762-2162

E-mail: contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO

C.N.M.: 089094.2.0024002-71

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

MATRÍCULA: 24002 (vinte e quatro mil e dois).

DATA: 21/05/2019.

IMÓVEL: Apartamento nº 101 (em construção), do Bloco 03, no Empreendimento Condomínio Residencial "PARQUE MONZA", situado à Avenida Lacerda Agostinho, nº 7000 - Gleba Nossa Senhora da Ajuda, Ajuda de Cima, com direito ao uso exclusivo de uma **vaga de garagem denominada vaga nº 32** - descoberta livre, situado na **fração ideal de 0,003883083** da Área 4C, desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado Gleba Nossa Senhora da Ajuda, em Barra de Macaé, 2º Distrito desde Município de Macaé, não foreira e dentro do perímetro urbano, medindo 100,34m de frente a Faixa de domínio Público - Desapropriação (Linha Azul - Decreto nº 057/2004); 100,10m de fundos com o Lote nº 15; 199,53m pelo lado esquerdo com a Área 4B e 194,47m pelo lado direito confrontando com a Área 4D, perfazendo a área total de 19.718,10m². **Proprietária e Incorporadora:** MRV MRL XXX Incorporações SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 13.713.901/0001-72, com sede na Estrada do Imbuero S/N, Parte C, Imbuero, Macaé-RJ. **Registro anterior:** Imóvel adquirido pela proprietária através de Escritura Pública de Extinção de condomínio lavrada em 11/06/2014, no Cartório do 3º Ofício de Macaé/RJ, no Livro 082, Fls. 134/137, Ato 056, devidamente registrada sob o R2M18596 em 24/10/2013 com posterior incorporação de condomínio registrada sob o R8M18596 em 12/12/2017 e demais averbações. Eu, Aline Rodrigues Gaspar dos Santos, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subcrevo .

Av1M24002: Averbação "Ex Officio" (Art. 213, I, da Lei nº 6.015/73) procede -se esta para consignar a existência do patrimônio de afetação, conforme Av9M18596 de 12/12/2017. Macaé, 21 de maio de 2019. Eu, Aline Rodrigues Gaspar dos Santos, Auxiliar de Cartório, digitei. Eu, Valeria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo.

Av2M24002: Nesta data, averba-se a **hipoteca** no imóvel aqui descrito, constituída através de Escritura Pública de Abertura de crédito com constituição de hipoteca em garantia, datada 15 de julho de 2019, devidamente registrada sob o R14M18596 em 30 de julho de 2019 através do protocolo nº 43269. Sem custas, de acordo com o art. 237-A da Lei 6.015/73. Macaé, 30 de julho de 2019. Eu, Aline Rodrigues Gaspar dos Santos, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subcrevo .

Av3M24002: Nesta data, averba-se o **cancelamento da hipoteca** descrita no Av2 conforme Av17M18596, através de autorização constante da Escritura Pública de Aditamento e Rerratificação com Constituição de Hipoteca em Garantia, datada de 28 de janeiro de 2020. Sem custas, de acordo com o art. 237 -A da Lei 6.015/73. Macaé, 19 de fevereiro de 2020. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subcrevo.



Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ

RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO

MACAÉ/RJ

TEL (22) 2762-9204 OU (22) 2762-2162

E-mail: contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO

C.N.M.: 089094.2.0024002-71

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

Av4M24002: Nesta data, averba-se a **hipoteca** no imóvel aqui descrito, constituída através de Escritura Pública de Abertura de crédito com constituição de hipoteca em garantia, datada 27 de janeiro de 2021, devidamente registrada sob o R21M18596 em 19 de fevereiro de 2021 através do protocolo nº 46534. Sem custas, de acordo com o art. 237-A da Lei 6.015/73. Macaé, 18 de fevereiro de 2021. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subcrevo.

Av5M24002: Averbação de Ofício (Art. 213, I, da Lei nº 6.015/73): A credora (CEF) solicitou o cancelamento da hipoteca descrita na Av4, através do Item 1.1 constante no Contrato de Compra e Venda, datado de 08/09/2021, que será registrado logo abaixo. Sem custas, de acordo com o Aviso 328/11. Macaé, 24 de março de 2022. Eu, Maria Eduarda Amaral Bastos, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo.

R6M24002: **Transmitente:** MRV MRL XXX Incorporações SPE Ltda, já qualificada. **Adquirente:** Eduardo Benita Junior, brasileiro, nascido em 11/09/1979, filiação: Eduardo Benita e Elisete Lacerda de Freitas, endereço eletrônico: eduardojuniorpbi2019@gmail.com, proprietário de microempresa, portador de Carteira de Identidade nº 120359807, expedida por DETRAN/RJ em 07/03/2019, e inscrito no CPF sob o nº 096.052.467-32, solteiro, residente e domiciliado em R Joaquim Gomes Viana, Casa, 7, Travessa 4, Parque Aeroporto nesta cidade de Macaé/RJ. **Título:** Compra e Venda. Forma do título, sua procedência e caracterização: Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Recursos SBPE nº 1.7877.0127635-0, datado de 08 de setembro de 2021, assinado pelas partes. **Valor da aquisição:** **R\$ 167.900,00** (cento e sessenta e sete mil, e novecentos reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 47.900,00, através de recursos próprios; R\$ 0,00 através de saldo da conta vinculada do FGTS; e R\$ 120.000,00, através de financiamento concedido pela Caixa. Valor da compra e venda do terreno: R\$ 16.995,93 (dezesesseis mil, novecentos e noventa e cinco reais e noventa e três centavos). **Avaliação fiscal:** **R\$ 167.900,00** (cento e sessenta e sete mil, e novecentos reais). Foi apresentada e fica arquivada a Guia de ITBI nº 48865/2021 recolhida em favor do Município de Macaé em 01/11/2021. Busca de Indisponibilidade de Bens sob o nº 01605.22.03.24.33.546, em nome do transmitente, realizada em 14/03/2022, conforme dispõe o Provimento 012/2009. **Condição:** Alienação Fiduciária. O presente registro se refere à transmissão total do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 11/02/2022 sob o nº 48385. EMOLS. R\$ 1.895,72; FETJ/RJ-(20%): 379,14; FUNDPERJ- (5%): 94,78; FUNPERJ-(5%): 94,78; FUNARPEN-(4%): 75,82; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 37,29; ISS: R\$ 96,65. TOTAL: R\$ 2.674,18. Macaé, 24 de março de 2022. Eu, Maria Eduarda Amaral Bastos, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EDUL 45208 CJT.452**



Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ

RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO

MACAÉ/RJ

TEL (22) 2762-9204 OU (22) 2762-2162

E-mail: contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO

C.N.M.: 089094.2.0024002-71

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

R7M24002: **Devedor fiduciante:** Eduardo Benita Junior, já qualificado. **Credora fiduciária:** Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001 -04. **Título: Alienação Fiduciária.** Forma do título, sua procedência e caracterização: Contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Recursos SBPE nº 1.7877.0127635-0, datado de 08 de setembro de 2021, assinado pelas partes. **Valor da aquisição: R\$ 167.900,00** (cento e sessenta e sete mil, e novecentos reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 47.900,00, através de recursos próprios; R\$ 0,00 através de saldo da conta vinculada do FGTS; e R\$ 120.000,00, através de financiamento concedido pela Caixa. Valor da compra e venda do terreno: R\$ 16.995,93. Origem de recursos: SBPE. Norma regulamentadora: Sistema Financeiro da Habitação - SFH. **Valor Total da Dívida: R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais). Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Sistema de Amortização: SAC. Prazo total; construção/legalização: 04/12/2023; amortização: 420 meses. Carência: 0 meses. Taxa de Juros anual Balcão: Nominal: 7.4082%; Efetiva: 7,6650%. Taxa de Juros Reduzida: Nominal: não se aplica; Efetiva: não se aplica. Encargo Mensal Inicial. Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 1.026,53; Prêmios de Seguros: R\$ 49,17; Taxa de Administração - TA: R\$ 25,00; Encargo Mensal Inicial Total: R\$1.100,70. Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): não se aplica, Prêmios de Seguros: não se aplica; Taxa de Administração - TA: não se aplica; Encargo Mensal Inicial Total: não se aplica. Vencimento do primeiro encargo mensal: 11/10/2021. Recálculo dos encargos: de acordo com o Item 8; Forma de Pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta corrente. O presente registro se refere à alienação fiduciária do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 11/02/2022 sob o nº 48385. EMOLS. R\$ 1.892,64; FETJ/RJ -(20%): 378,52; FUNPERJ- (5%): 94,63; FUNPERJ-(5%): 94,63; FUNARPEN-(4%): 75,70; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 37,29; ISS: R\$ 96,50. TOTAL: R\$ 2.669,91. Macaé, 24 de março de 2022. Eu, Maria Eduarda Amaral Bastos, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EDUL 45209 LSC.**

Av8M24002: Averbação de Ofício: Para que conste a averbação da conclusão da construção do Apartamento 101 do Bloco 03, constante da matrícula, com área construída de 40,82m², situada à Avenida Lacerda Agostinho nº.:6601. Taxa de ocupação: 18,47%. Cadastrada na Prefeitura Municipal de Macaé sob o nº 02.3.133.0476.0113, de acordo com a Certidão de Habite-se nº.: 0182/2022 expedida pela Prefeitura Municipal de Macaé em 05 de maio de 2022. Averbação realizada de acordo com o Art.237-A da Lei nº 6.015/73. Macaé, 12 de setembro de 2022. Eu, Aline Mendonça Neves, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscrevo



Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ

RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO

MACAÉ/RJ

TEL (22) 2762-9204 OU (22) 2762-2162

E-mail: contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO

C.N.M.: 089094.2.0024002-71

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

Av9M24002: Averbação de Ofício: Consigna-se que em razão do Av11 que será realizado logo abaixo, averba-se a existência de procedimento de intimação, constante da presente matrícula, cujo resultado da notificação certifica que o(s) devedor(es) não foi (ram) encontrado(s) e notificado(s). INSTRUÇÃO: ato instruído da CERTIDÃO de nº 106183, emitida em 20/02/2026, pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Macaé – Registro de Títulos e Documentos. Título protocolizado em 25/06/2026 sob o nº 58606. Sem custas para o presente ato. Macaé, 01/07/2026. Eu, Aymee Batalini Peçanha, Auxiliar de Cartório, Matrícula nº 94/25238, CPF nº 207.156.367 -07, a pedido da Oficial, digitei, conferi e realizei os lançamentos respectivos nos sistemas de informação, assinando a presente eletronicamente. Eu, Marcelo Herculano Polati, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/10682, CPF nº 119.228.217-56, subscrevo dou fé e assino eletronicamente.

Av10M24002: REQUERENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, já qualificada. FATO JURIDICO: por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais. ESPÉCIE E ORIGEM DO TÍTULO: Escritos particulares autorizados em lei, assinado pelo requerente, datado de 19/06/2026. DA AVERBAÇÃO: A pedido do requerente acima, AVERBA-SE O CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R7 da presente matrícula. INSTRUÇÃO: Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 19/06/2026. Título protocolizado em 25/06/2025 sob o nº 58606. TOTAL DE CUSTAS: EMOLS. R\$ 213,06; FETJ-(20%): R\$ 42,61; FUNDPERJ-(8.5%): R\$ 18,11; FUNPERJ-(8.5%): R\$ 18,11; FUNARPEN-(6%): R\$ 12,78; Lei 6.370/2012-(2%): R\$ 4,25; FUNDAC-PGUERJ-(1%): R\$ 2,13; FUNPGT-(1%): R\$ 2,13; FUNPGALERJ-(1%): R\$ 2,13; ISS: R\$ 10,87; SELO: R\$ 3,27. TOTAL: R\$ 329,45. Macaé, 01/07/2026. Eu, Aymee Batalini Peçanha, Auxiliar de Cartório, Matrícula nº 94/25238, CPF nº 207.156.367 -07, a pedido da Oficial, digitei, conferi e realizei os lançamentos respectivos nos sistemas de informação, assinando a presente eletronicamente. Eu, Marcelo Herculano Polati, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/10682, CPF nº 119.228.217-56, subscrevo dou fé e assino eletronicamente. Selo Eletrônico Número: EFCW 11818 LOQ.

Av11M24002: REQUERENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. FATO JURIDICO: da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas. ESPÉCIE E ORIGEM DO TÍTULO: Escritos particulares autorizados em lei, assinado pelo requerente, datado de 19/06/2026. DA AVERBAÇÃO: A pedido do requerente acima, AVERBA-SE A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel constante da presente matrícula em favor do adquirente para os fins do art. 27 da Lei nº 9.514/97, tendo em vista que o(s) devedor(es), devidamente intimado(s), não compareceu(ram) a este Cartório para purgar a mora no prazo legal. TRANSMITENTE(S): EDUARDO BENITA JUNIOR, já qualificado. ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. INSTRUÇÃO: Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 19/06/2026 e a Guia de ITBI nº 65252/2026 recolhida em favor do Município de Macaé/RJ em 17/06/2026. Título protocolizado em 25/06/2026 sob o nº 58606. TOTAL DE CUSTAS: EMOLS. R\$ 839,62; FETJ-(20%): R\$ 167,92; FUNDPERJ-(8.5%): R\$ 71,36; FUNPERJ-(8.5%): R\$ 71,36; FUNARPEN-(6%): R\$ 50,37; Lei 6.370/2012-(2%): R\$ 16,79; FUNDAC-PGUERJ-(1%): R\$ 8,39; FUNPGT-(1%): R\$ 8,39; FUNPGALERJ-(1%): R\$ 8,39; ISS: R\$ 42,82; SELO: R\$ 3,27. TOTAL: R\$ 1.288,68. Macaé, 01/07/2026. Eu, Aymee Batalini Peçanha, Auxiliar de Cartório, Matrícula nº 94/25238, CPF nº 207.156.367 -07, a pedido da Oficial, digitei, conferi e realizei os lançamentos respectivos nos sistemas de informação, assinando a presente eletronicamente. Eu, Marcelo Herculano Polati, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/10682, CPF nº 119.228.217-56, subscrevo dou fé e assino eletronicamente. Selo Eletrônico Número: EFCW 11819 JKN.



Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ

RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO

MACAÉ/RJ

TEL (22) 2762-9204 OU (22) 2762-2162

E-mail: contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO

C.N.M.: 089094.2.0024002-71

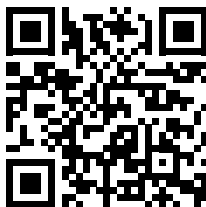
CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

C E R T I F I C O ser esta a **REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DO ASSENTAMENTO A QUE SE REFERE**, contendo a **SITUAÇÃO JURÍDICA, INTEIRO TEOR** e conforme data o histórico **VINTENÁRIO DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO ACIMA**; e caso a presente certidão expresse imóvel definido com titularidade regular **SEU CONTEÚDO É SUFICIENTE PARA FINS DE COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE, DIREITOS E EVENTUAIS ÔNUS REAIS OU GRAVAMES E AINDA RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL - ART. 19, § 11 DA LEI Nº 6.015/73**. CERTIFICAÇÃO DE PRENOTAÇÕES EXISTENTES (Código Normas – Art. 1.055, § 1º): Certifico que não consta protocolo de título vinculado à matrícula. **PEDIDO Nº: 00039623; RECIBO N.º: 0010604/26**. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

MACAÉ, 03 DE JULHO DE 2026

Emitida Eletronicamente por **ALLAN STEPHEN DE OLIVEIRA** em **03/07/2026 às 12:33:03**.

EMOLUMENTO:	R\$ 124,08
PMCMV:	R\$ 2,48
FETJ:	R\$ 24,81
FUNDPERJ:	R\$ 10,54
FUNPERJ:	R\$ 10,54
FUNARPEN:	R\$ 7,44
FUNARPEN:	R\$ 1,24
FUNARPEN:	R\$ 1,24
FUNARPEN:	R\$ 1,24
VALOR DO ISS:	R\$ 6,33
VALOR SELO:	R\$ 3,27
CERTIDÃO:	R\$ 193,21



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCW 12230 STW
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CFV2-RMP-JP-SCMWN-D5T55>