



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.: 089094.2.0023218-95

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

MATRÍCULA: 23218 (vinte e três mil duzentos e dezoito).

DATA: 09/11/2017.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 10 (dez), situado no empreendimento denominado **Recanto da Praça**, oriundo do desmembramento do sítio nº 426, quadra 34, no loteamento Balneário Lagomar, em Barra de Macaé, 2º Distrito deste Município de Macaé/RJ, não foreiro e dentro do perímetro urbano. O lote possui as seguintes medidas e confrontações: 5,00m de frente para a estrada existente; 4,91m de fundos com a área remanescente; 40,27m do lado esquerdo com o lote nº 09; e 40,33m do lado direito com o lote nº 11, perfazendo uma área total de 199,60m². **Proprietária:** Carmen Marta de Azevedo, brasileira, separada judicialmente, corretora de imóveis, portadora da identidade nº 9.132, expedida pelo CRECI/RJ, inscrita no CPF sob o nº 453.712.107 -68, residente e domiciliada nesta cidade de Macaé/RJ. **Registro anterior:** Imóvel adquirido através de Escritura Pública de 25/06/1993, devidamente registrada sob o R2M1969 em 04/12/2003, com posterior desmembramento dos lotes denominados como Recanto da Praça. Eu, Camila Marques Teixeira de Araújo, Auxiliar de Cartório, digitei. Eu, Leilane de Sá Cezario, Auxiliar de Cartório, conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo.

Av1M23xxx: Nesta data, a pedido da parte interessada, através do requerimento datado de 02 de Outubro de 2017, fica averbada a inscrição municipal do imóvel constante da matrícula, qual seja nº 02.2.034.0155.0001, conforme certidão Negativa Imobiliária emitida pela Prefeitura Municipal de Macaé, em 01/10/2017, que foi apresentada e fica arquivada. Título protocolizado em 02/10/2017 sob o nº 39506. EMOLS. R\$ 105,16; FETJ/RJ-(20%): R\$ 21,03; FUNDPERJ-(5%): R\$ 5,25; FUNPERJ-(5%): R\$ 5,25; FUNARPEN-(4%): R\$ 4,20; Lei Estadual 6.370/12 -(2%): R\$ 1,90; MUTUA/ACOTERJ/ISS: R\$ 19,79. TOTAL: R\$ 162,58. Macaé, 09 de Novembro de 2017. Eu, Camila Marques Teixeira de Araújo, Auxiliar de cartório, digitei. Eu, Leilane de Sá Cezario, Auxiliar de Cartório, conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscrevo. **Selo Eletrônico Número: ECIE 27925 KLM.**

Av2M23218: Nesta data, ex officio, (art.213, I da Lei nº 6.015/73): Procede-se a presente averbação para consignar que quando a efetivação do Av1 onde constou "Av1M23xxx:" **leia-se "Av1M23218:"** para tornar-se correto. Macaé, 25 de julho de 2019. Eu, Aline Rodrigues Gaspar dos Santos, Auxiliar de Cartório, digitei. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo.

R3M23218: **Outorgante:** Carmen Marta de Azevedo, já qualificada. **Outorgada:** Constrular Construções e Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 21.378.340/0001-20, registrada na JUCERJA sob o NIRE: 332.0986328-2, com sede à Rua Jose Aguiar Franco, nº 149, Fundos, Costa do Sol, nesta cidade de Macaé/RJ. Título: Incorporação de Bem Imóvel ao Capital Social da Empresa. Forma do título, sua procedência e caracterização: 1º Alteração Contratual da Constrular Construções e Incorporações Ltda., de 03 de abril de 2019, "Item I" do contrato social. Valor pactuado na alteração contratual: R\$ 23.104,00 (vinte e três mil, cento e quatro reais). Avaliação Fiscal R\$: 17.071,79 (dezessete mil setenta e um reais e setenta e nove reais). Foi apresentada e fica arquivada a Guia do ITBI nº 43025/2019, recolhida em favor do Município de Macaé em 30/05/2019. Busca de Indisponibilidade de Bens sob o nº 01605.19.07.25.16.905 e Busca de Escrituras sob o nº 01605.19.07.25.59.902 em nome da transmitente, realizadas em 25/07/2019, conforme dispõe o Provimento 012/2009. **Condição:** Nenhuma. O presente registro se refere a transmissão total do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 04/06/2019 sob o nº 43082. EMOLS. R\$ 358,54; FETJ/RJ-(20%): R\$ 71,70; FUNDPERJ-(5%): R\$ 17,92; FUNPERJ-(5%): R\$ 17,92; FUNARPEN-(4%): R\$ 14,34; Lei Estadual 6.370/12 -(2%): R\$ 6,46; ISS: R\$ 18,25.



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.: 089094.2.0023218-95

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

TOTAL: R\$ 505,10. Macaé, 25 de julho de 2019. Eu, Aline Rodrigues Gaspar dos Santos, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: ECZL 33009 GIL.**

Av4M23218: Nesta data, a pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 30 de dezembro de 2019, averba-se a construção de uma Residência Unifamiliar, no lote constante da matrícula, com área construída de 52,90m², situada à Rua Filipi José Machado, **nº 148, Quadra 34, Lote 10, Empreendimento Recanto da Praça**, Loteamento: Balneário Lagomar, Bairro: Lagomar, em Macaé/RJ. Taxa de ocupação: 26,50%. Uso comum: 0,00m². Cadastrada na Prefeitura Municipal de Macaé sob o nº 02.2.034.0155.0001, conforme a Certidão de Habite-se nº 0870/2019, expedida em 30 de dezembro de 2019, que foi apresentada e fica arquivada. Título protocolizado em 16/01/2020 sob o nº 44098. EMOLS. R\$ 263,9; FETJ/RJ-(20%): R\$ 52,63; FUNDPERJ-(5%): R\$ 13,15; FUNPERJ-(5%): R\$ 13,15; FUNARPEN-(4%): R\$ 10,52; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 5,02; ISS: R\$ 13,41. TOTAL: R\$ 371,07. Macaé, 21 de fevereiro de 2020. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EDJM 83978 KLL.**

R5M23218: **Transmitente:** Constrular Construções e Incorporações Ltda., já qualificada. **Adquirente:** Leandro Chagas Batista, brasileiro, solteiro, nascido em 09/09/1977, gerente, portador da Carteira de Identidade nº 122408354, expedida pelo IFP/RJ em 18/11/1997, inscrito no CPF sob o nº 106.004.087-52, residente e domiciliado em R Dr Bueno, 145, Centro, nesta cidade de Macaé/RJ. **Título: Compra e Venda.** Forma do título, sua procedência e caracterização: Contrato de compra e venda de imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia com – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV – com Utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), nº 8.4444.2346493 -1, datado de 04 de agosto de 2020, assinado pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 93.103,57, através de financiamento concedido pela Caixa; R\$ 0,00, através de recurso próprios; R\$ 39.574,43, através de recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 2.322,00, através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. Avaliação fiscal: R\$ 141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais). Foi apresentada e fica arquivada a cópia da Guia do ITBI nº 45592/2020, recolhida em favor do Município de Macaé em 26/08/2020. Busca de Indisponibilidade de Bens sob o nº 0160520100915197, em nome da transmitente, realizada em 09/10/2020, conforme dispõe o Provimento 012/2009. O presente registro se refere à transmissão total do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 08/10/2020 sob o nº 45170. EMOLS. R\$ 829,17; FETJ/RJ-(20%): R\$ 0,00; FUNDPERJ- (5%): R\$ 0,00; FUNPERJ-(5%): R\$ 0,00; FUNARPEN-(4%): R\$ 0,00; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 16,20; ISS: R\$ 42,27. TOTAL: R\$ 887,64. Macaé, 09 de outubro de 2020. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EDMO 96759 GMQ.**

R6M23218: **Devedor fiduciante:** Leandro Chagas Batista, já qualificado. **Credora fiduciária:** Caixa Econômica Federal - CEF, 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 imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia com – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV – com Utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), nº 8.4444.2346493-1, datado de 04 de agosto de 2020, assinado pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), quantia esta satisfeita da



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.: 089094.2.0023218-95

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

seguinte forma: R\$ 93.103,57, através de financiamento concedido pela Caixa; R\$ 0,00, através de recurso próprios; R\$ 39.574,43, através de recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 2.322,00, através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. Origem de recursos: FGTS. Sistema de Amortização: SAC. Enquadramento: SFH. Valor de Financiamento de despesas acessórias: R\$ 1.530,00; Valor total da Dívida: R\$ 94.633,57; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 141.000,00; Prazo total em meses: 360. Taxa de juros anual: Sem desconto Nominal: 8.1600, Sem desconto Efetiva: 8.4722; Com Desconto Nominal: 7.0000, Com Desconto Efetiva: 7.2290; Com Redutor 0,5% Nominal: 6.5000, Com Redutor 0,5% Efetiva: 6.6971. Taxa de Juros anual Contratada: Nominal: 6.5000%, Efetiva: 6.6971%. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 775,46; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 33,95; Total: R\$ 809,41. Vencimento do primeiro encargo mensal: 04/09/2020; Reajuste dos Encargos: de acordo com o Item 4; Encargos devidos pelo proponente pagos à vista pelo FGTS/União: Taxa de Administração: R\$ 5.039,53; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 2.203,46; 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 08/10/2020 sob o nº 45170. EMOLS. R\$ 617,82; FETJ/RJ-(20%): R\$ 0,00; FUNDPERJ- (5%): R\$ 0,00; FUNPERJ-(5%): R\$ 0,00; FUNARPEN-(4%): R\$ 0,00; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 11,97; ISS: R\$ 31,49. TOTAL: R\$ 661,28. Macaé, 09 de outubro de 2020. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EDMO 96764 AEI.**

Av7M23218: Averbação de Ofício: Consigna-se que em razão do Av9 que será realizado logo abaixo, averba-se a existência de procedimento de intimação, constante da presente matrícula, cujo resultado da notificação certifica que o devedor não foi encontrado e notificado. INSTRUÇÃO: ato instruído da CERTIDÃO de nº 106186, emitida em 23/02/2026, pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Macaé – Registro de Títulos e Documentos. Título protocolizado em 09/07/2026 sob o nº 58724. Sem custas para o presente ato. Macaé, 15/07/2026. 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.

Av8M23218: 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 06/07/2026. DA AVERBAÇÃO: A pedido do requerente acima, AVERBA-SE O CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R6 da presente matrícula. INSTRUÇÃO: Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 06/07/2026. Título protocolizado em 09/07/2026 sob o nº 58724. 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, 15/07/2026. 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 13506 RTW.



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.: 089094.2.0023218-95

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

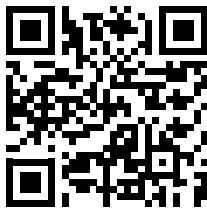
Av9M23218: REQUERENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. FATO JURIDICO: da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas. ESPÉCIE E ORIGEM DO TÍTULO: Escritos particulares autorizados em lei, assinado pelo requerente, datado de 06/07/2026. 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 devedor, devidamente intimado, não compareceu a este Cartório para purgar a mora no prazo legal. TRANSMITENTE: LEANDRO CHAGAS BATISTA, já qualificado. ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. INSTRUÇÃO: Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 06/07/2026 e a Guia de ITBI nº 65320/2026 recolhida em favor do Município de Macaé/RJ em 29/06/2026. Título protocolizado em 09/07/2026 sob o nº 58724. 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, 15/07/2026. 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 13510 DFH.

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: 00039893; RECIBO N.º: 0011829/26**. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

MACAÉ, 22 DE JULHO DE 2026

Emitida Eletronicamente por **ALLAN STEPHEN DE OLIVEIRA** em **22/07/2026 às 10:21:12**.

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
EFDY 11283 CGF
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>