



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.: 089094.2.0012528-58

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

MATRÍCULA: 12528 (doze mil, quinhentos e vinte e oito).

DATA: 08/01/2010.

IMÓVEL: Apartamento nº 203 (em construção), do Bloco 03, "Condomínio Bromélia", no Empreendimento "Brisa do Vale Residencial", situado no lote 01A, da Quadra 18, do 1º Prolongamento do Loteamento Residencial Vale Verde, situado no 2º distrito deste Município de Macaé-RJ, não foreiro e dentro do perímetro urbano, com equivalência a fração ideal do terreno de 0,0104490 que no seu todo possui as seguintes medidas: frente: 137,70m com a rua Quinze, mais 6,28m em curva ate encontrar a rua Dezesesseis onde faz esquina lado direito, mais 7,70m em curva ate encontrar a Avenida Um onde faz esquina lado esquerdo; fundos: 126,00m com a rua Quatorze; mais 6,33m em curva ate encontrar a rua Dezesesseis onde faz esquina lado direito, mais 5,23m em curva ate encontrar a Avenida Um onde faz esquina lado esquerdo; lado direito: 36,50m de extensão de frente a fundos com a rua Dezesesseis; lado esquerdo: 36,05m de extensão de frente a fundos com a Avenida Um; perfazendo a área total de 6.078,52m². **Proprietária e Incorporadora:** Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ -MF sob o nº 09.047.560/0001-76, com sede na Rua do Ouvidor, 88, 3º andar, parte, Centro, na cidade do Rio de Janeiro-RJ. Registro anterior: Livro Sistema de Ficha, fls. 01, matrícula nº 11395. Eu, Leandro Fernandes Narciso, Substituto, digitei.

R1M12528: **Transmitente:** Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 09.047.560/0001-76, com sede na Rua do Ouvidor, 88, 3º andar, parte, Centro, na cidade do Rio de Janeiro-RJ. **Adquirente:** Leandro Soares dos Santos, brasileiro, solteiro, portador da identidade de nº 132744483, expedida pelo SSP -RJ em 20/07/1999, inscrito no CPF-MF sob o nº 055.508.627-51, residente e domiciliado na Rua 4, nº 523, Parque Aeroporto, na cidade de Macaé-RJ. Título: Compra e venda. Forma do título, sua procedência e caracterização: Contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, imóvel na planta, programa carta de crédito FGTS e programa minha casa minha vida - PMCMV - recursos do FGTS, datado de 09 de maio de 2011, assinado pelas partes. Valor: R\$ 71.500,00 (setenta e um mil e quinhentos reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 6.791,00 (seis mil setecentos e noventa e um reais), através de desconto concedido pelo FGTS; R\$ 64.709,00 (sessenta e quatro mil e setecentos e nove reais), através de financiamento concedido pela Credora. Avaliação fiscal: R\$ 71.500,00 (setenta e um mil e quinhentos reais). O presente registro se refere a transmissão total do imóvel constante da matrícula. Foi apresentada e fica arquivada a guia do ITBI nº 12360, recolhido em favor da Prefeitura Municipal de Macaé. Título protocolizado em 22/09/2011 sob o nº 21643. Macaé, 04 de novembro de 2011. Eu, Gustavo Graeff Silva, Substituto. Digitei. Custas: R\$ 872,99.

R2M12528: **Devedor fiduciante:** Leandro Soares dos Santos, qualificada na matrícula. **Credora fiduciária:** Caixa Econômica Federal- CEF, instituição financeira sob forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 00.360.305/0001-04. Título: Alienação Fiduciária. Forma do título, sua procedência e caracterização: Contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, imóvel na planta, programa carta de crédito FGTS e programa minha casa minha vida - PMCMV - recursos do FGTS, datado de 09 de maio de 2011. Valor: R\$ 71.500,00 (setenta e um mil e quinhentos reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 6.791,00 (seis mil setecentos e noventa e um reais), através de desconto concedido pelo FGTS; R\$ 64.709,00 (sessenta e quatro mil e setecentos e nove reais), através de financiamento concedido pela Credora. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Norma



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.: 089094.2.0012528-58

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

regulamentadora: HH.21.132 - 27/04/2011 - SUHAB/GECRI. Valor da operação: R\$ 71.500,00. Valor do desconto: R\$ 6.791,00. Valor da dívida: R\$ 64.709,00. Valor da garantia fiduciária: R\$ 71.500,00. Sistema de amortização: SAC -SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO. Prazo de construção 24 meses, Prazo de amortização: 240 meses. Taxa anual de juros: Nominal 4,5000; Efetiva 4,5941. Encargo inicial: Prestação (a+j): R\$ 512,27; FGAB: R\$ 10,44; Total: R\$ 522,41. Vencimento do primeiro encargo mensal: de acordo com o disposto na cláusula décima terceira. Reajuste dos encargos: de acordo com o disposto na cláusula décima quarta. O presente registro se refere a alienação fiduciária do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 22/09/2011 sob o nº 21844. Macaé, 04 de novembro de 2011. Eu, Gustavo Graeff Silva, Substituto. Digitei. Custas: R\$ 441,26.

Av3M12528: Averbação de Ofício: Retificação (alínea "a", inciso I, artigo 213, Lei 6.015/73): Retifica-se o R1 da matrícula acima para que conste, onde se lê "custas: R\$ 872,99." leia-se **Custas: R\$ 664,16**; e o R2 acima para que conste, onde se lê "sob o nº 21844." leia-se **sob o nº 21644**. Macaé, 07 de Novembro de 2011. Eu, Grimas Pinto de Mattos, Escrevente, digitei. Eu Rômulo Bózeo de Sousa, Substituto.

Av4M12528: Nesta data, a pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 08 de abril de 2020, averba-se a **conclusão da construção** do Apartamento nº 203, do bloco 03, do "Condomínio Bromélia", no Empreendimento "Brisa do Vale Residencial", com área construída de 44,99m², situado à Rua Leonel Brizola, nº 50, Loteamento Valle Verde (1º prolongamento), Ajuda de Cima, Macaé/RJ. Zona: ZR-06; Construção multifamiliar; Taxa de Ocupação: 19,20%; Área de Uso Comum: 4,12m². Cadastrado na Prefeitura Municipal de Macaé sob o nº 02.3.245.0363.0039. Conforme a Certidão de Habite-se nº 2266/2014, expedida em 04 de novembro de 2014, que foi apresentada e fica arquivada. Título protocolizado em 08/04/2020 sob o nº 44437. Averbação realizada de acordo com o artigo 237-A da Lei nº 6.015/73. Macaé, 09 de junho de 2020. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subcrevo.

Av5M12528: Averbação de Ofício: Consigna-se que em razão do Av7 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 106293**, emitida em 06/04/2026, pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Macaé - Registro de Títulos e Documentos. **Título protocolizado em 09/07/2026 sob o nº 58722**. 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.



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.: 089094.2.0012528-58

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

Av6M12528: **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 01/07/2026. **DA AVERBAÇÃO:** A pedido do requerente acima, **AVERBA-SE O CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante do R2 da presente matrícula. **INSTRUÇÃO:** Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 01/07/2026. **Título protocolizado em 09/07/2026 sob o nº 58722. 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 13715 DFH.**

Av7M12528: **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 01/07/2026. **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 SOARES DOS SANTOS, já qualificado. **ADQUIRENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. **INSTRUÇÃO:** Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 01/07/2026 e a Guia de ITBI nº 65314/2026 recolhida em favor do Município de Macaé/RJ em 25/06/2026. **Título protocolizado em 09/07/2026 sob o nº 58722. TOTAL DE CUSTAS:** EMOLS. R\$ 711,95; FETJ-(20%): R\$ 142,39; FUNDPERJ-(8.5%): R\$ 60,51; FUNPERJ-(8.5%): R\$ 60,51; FUNARPEN-(6%): R\$ 42,71; Lei 6.370/2012-(2%): R\$ 14,23; FUNDAC-PGUERJ-(1%): R\$ 7,11; FUNPGT-(1%): R\$ 7,11; FUNPGALERJ-(1%): R\$ 7,11; ISS: R\$ 36,31; SELO: R\$ 3,27. TOTAL: R\$ 1.093,21. **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 13716 HJL.**



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.: 089094.2.0012528-58

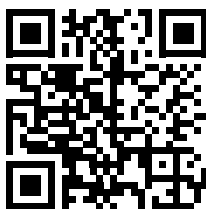
CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

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: 00039894; RECIBO N.º: 0011831/26**. 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 10:23:24**.

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 11284 LCB

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/XTQWZ-5MJLC-QPM8L-AV34L>