



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.: 089094.2.0023356-69

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

MATRÍCULA: 23356 (vinte e três mil trezentos e cinquenta e seis).

DATA: 03/01/2018.

IMÓVEL: Apartamento nº 201 (em construção), do Bloco 03, no Empreendimento Condomínio Residencial "Parque Maracaibo", com direito ao uso exclusivo de uma vaga de garagem denominada vaga nº 44 descoberta livre, situado na fração ideal de 0,003054519 do terreno localizado 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, que no seu todo mede e se confronta da seguinte maneira: medindo 30,86m de frente a Faixa de domínio Público - Desapropriação (Linha Azul - Decreto nº 057/2004); 206,56m de fundos com o Lote nº 15; 355,60m pelo lado esquerdo com a Área 1 e pelo lado direito com 92,98m mais 120,44m mais 26,58m e 21,47m com a Área 4B, perfazendo a área total de 19.599,90m². **Proprietária e Incorporadora:** MRV MRL XXVIII Incorporações SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 13.713.949/0001-80, com sede na Estrada do Imbuero S/N, Parte A, Imbuero, nesta cidade de Macaé-RJ. **Registro anterior:** Imóvel adquirido através de Escritura Pública de Extinção de Condomínio de 11/06/2014, devidamente registrada sob o R2M18594 em 24/10/2013 com posterior incorporação de condomínio registrada sob o R3M18594 em 24/10/2014 e demais averbações. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscrevo.

Av1M23356: 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 21 de Dezembro de 2017, devidamente registrada sob o R9M18594 em 27 de Dezembro de 2017 através do protocolo nº 40012. Sem custas, de acordo com o art. 237-A da Lei 6.015/73. Macaé, 03 de Janeiro de 2018. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscrevo.

Av2M23356: Averbação "Ex Officio" (Art. 213, I, da Lei nº 6.015/73) procede -se esta para consignar a existência do patrimônio de afetação, conforme Av4M18594 de 24/10/2014. Macaé, 03 de Janeiro de 2018. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de Cartório, digitei. Eu, Valeria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo.

Av3M23356: Nesta data, *ex officio*, (art.213, I da Lei nº 6.015/73): Procede-se esta para consignar que o empreendimento **Condomínio Residencial Parque Maracaibo** encontra-se de frente para a **Rodovia Lacerda Agostinho nº 6.600**, instruída da documentação apresentada no memorial descritivo. Macaé, 17 de Maio de 2018. Eu, Marcella Rodrigues Gaspar dos Santos, Auxiliar de Cartório, digitei. Eu, Camila Marques Teixeira de Araújo, Auxiliar de Cartório, conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo.

Av4M23356: Averbação de Ofício (Art. 213, I, da Lei nº 6.015/73): A credora (CEF) solicitou o cancelamento da hipoteca descrita na Av1, através da Autorização do Cancelamento Hipotecário, datado de 30/06/2017, Anexo II do contrato de mútuo e alienação fiduciária em garantia, que será registrado logo abaixo. Sem custas, de acordo com o Aviso 328/11. Macaé, 05 de Julho de 2018. Eu, Camila Marques Teixeira de Araújo, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, subscrevo.

R5M23356: **Transmitente:** MRV MRL XXVIII Incorporações SPE Ltda, já qualificada.

Adquirente: Luciana Maia Ornellas, brasileira, solteira, nascida em 10/08/1973, operadora de caixa, portadora da Carteira de Identidade nº 094953684, expedida pelo



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.: 089094.2.0023356-69

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

DETRAN/RJ em 23/12/2001 e inscrita no CPF sob o nº 015.809.547 -23, residente e domiciliada à Tv. Olga, 37, Liberdade, 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 habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)/fiduciante(s) nº 8.7877.0145674 -8, datado de 30 de Junho de 2017 e Termo Aditivo datado de 30 de Abril de 2018, assinados pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 86.800,00 através de financiamento concedido pela Caixa; R\$ 1.872,16 através de recursos próprios; R\$ 1.662,84 através de saldo da conta vinculada do FGTS; e R\$ 31.665,00, através de desconto complemento concedido pelo FGTS; Valor da compra e venda do terreno: R\$ 5.201,05. Avaliação fiscal: R\$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais). Foi apresentada e fica arquivada a Guia de ITBI nº 39341/2017 recolhida em favor do Município de Macaé em 28/12/2017 e ainda a Guia de Auto de Infração de ITBI de nº 14803 recolhida em favor do Município de Macaé em 23/04/2018. Busca de Indisponibilidade de Bens sob o nº 0160518070338967, em nome da transmitente, realizada em 03/07/2018, conforme dispõe o Provimento 012/2009. O presente registro se refere à transmissão total do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 20/06/2018 sob o nº 41052. EMOLS. R\$ 768,30; FETJ/RJ-(20%): ISENT0; FUNDPERJ- (5%): ISENT0; FUNPERJ-(5%): ISENT0; FUNARPEN-(4%): ISENT0; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 15,01; ISS: R\$ 39,17. TOTAL: R\$ 822,48. Macaé, 05 de Julho de 2018. Eu, Camila Marques Teixeira de Araújo, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: ECPI 77586 MNO.**

R6M23356: **Devedora fiduciante:** Luciana Maia Ornellas, já qualificada. **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 habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)/fiduciante(s) nº 8.7877.0145674 -8, datado de 30 de Junho de 2017 e Termo Aditivo datado de 30 de Abril de 2018, assinados pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 86.800,00 através de financiamento concedido pela Caixa; R\$ 1.872,16 através de recursos próprios; R\$ 1.662,84 através de saldo da conta vinculada do FGTS; e R\$ 31.665,00, através de desconto complemento concedido pelo FGTS; Valor da compra e venda do terreno: R\$ 5.201,05. Origem de recursos: FGTS. Sistema de amortização: TP - Tabela PRICE. Valor do desconto complemento: R\$ 31.665,00; Valor do Financiamento: R\$ 86.800,00. Valor da Garantia: R\$ 122.000,00. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$ 122.000,00; Prazo em meses; de construção: 34; amortização: 360. renegociação: 0. Taxa anual de juros: Nominal 4,5000; Efetiva 4,5939. Vencimento do primeiro encargo mensal: 30/07/2017; época de reajuste dos encargos: de acordo com o Item 6.3; Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o Item 5.1.2; Encargos devidos pelo proponente pagos a vista pelo FGTS/União: Taxa de Administração: R\$ 2.353,86; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.646,14; Encargo no período de amortização: Prestação (a+j): R\$ 439,80; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 30,21; Total: R\$ 470,01. 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



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.: 089094.2.0023356-69

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

em 20/06/2018 sob o nº 41052. EMOLS. R\$ 768,30; FETJ/RJ -(20%): ISENT0; FUNDPERJ- (5%): ISENT0; FUNPERJ-(5%): ISENT0; FUNARPEN-(4%): ISENT0; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 15,01; ISS: R\$ 39,17. TOTAL: R\$ 822,48. Macaé, 05 de Julho de 2018. Eu, Camila Marques Teixeira de Araújo, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: ECPI 77588 KLM.**

Av7M23356: Nesta data, "Ex Officio" (Art. 213, I, da Lei nº 6.015/73), averba -se a **conclusão da construção** do Apartamento 201, do bloco 03, do Condomínio Residencial Parque Maracaibo, com área total construída de 55,04m², situado à Avenida Lacerda Agostinho, nº 7001, Ajuda de Cima, Macaé/RJ. Área privativa: 45,94m². Área de Uso Comum: 9,10m². Cadastrado na Prefeitura Municipal de Macaé sob o nº 02.3.133.0343.0091. O habite-se foi concedido em 15/10/2019 conforme consta na Certidão 0830/2019, expedida pela Prefeitura Municipal de Macaé em 11/11/2019. Título protocolizado em 06/12/2019 sob o nº 43949. Averbação realizada de acordo com o artigo 237 -A da Lei nº 6.015/73. Macaé, 27 de dezembro de 2019. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, subscrevo.

Av8M23356: Nesta data, averba-se o **cancelamento do patrimônio de afetação** descrito no Av2 conforme Av16M18594, título protocolizado em 20/04/2020 sob o nº 44461. Sem custas, de acordo com o art. 237 -A da Lei 6.015/73. Macaé, 04 de maio de 2020. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscrevo.

Av9M23356: Certifico que a **Convenção do Condomínio** denominado **Condomínio Residencial Parque Maracaibo**, encontra-se registrada na Ficha nº 1612, fls. 12, do Livro 03B de Registro Auxiliar, em 08/12/2020. Título protocolizado em 05/10/2020 sob o nº 45476. EMOLS. R\$ 17,55; FETJ/RJ -(20%): R\$ 3,51; FUNDPERJ-(5%): R\$ 0,87; FUNPERJ-(5%): R\$ 0,87; FUNARPEN-(4%): R\$ 0,70; Lei Estadual 6.370/12 -(2%): R\$ 0,35; ISS: R\$ 0,90. TOTAL: R\$ 24,75. Macaé, 08 de dezembro 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: EDPW 75932 KOR.**

Av10M23356: **Averbação de Ofício:** Consigna-se que em razão do Av12 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 104366**, emitida em 17/06/2024, pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Macaé - Registro de Títulos e Documentos. **Título protocolizado em 28/02/2025 sob o nº 55219.** Sem custas para o presente ato. **Macaé, 31/07/2025.** 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. Eu, Marcelo Herculano Polati, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/10682, CPF nº 119.228.217-56, subscrevo dou fé e assino.



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.: 089094.2.0023356-69

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

Av11M23356: **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 27/02/2025. **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 27/02/2025. **Título protocolizado em 28/02/2025 sob o nº 55219. TOTAL DE CUSTAS: R\$ 254,94;** os emolumentos e demais fundos/custas estão cotados em ato praticado (§ 5º Art. 1.118 CNCGJ/RJ). **Macaé, 31/07/2025.** 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. Eu, Marcelo Herculano Polati, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/10682, CPF nº 119.228.217-56, subscrevo dou fé e assino. **Selo Eletrônico Número: EEYL 85243 XYB.**

Av12M23356: **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 27/02/2025. **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:** FABRICIO DA SILVA GOMES, já qualificado. **ADQUIRENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. **INSTRUÇÃO:** Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 27/02/2025 e a Guia de ITBI nº 59257/2025 recolhida em favor do Município de Macaé/RJ em 25/02/2025. **Título protocolizado em 28/02/2025 sob o nº 55219. TOTAL DE CUSTAS: R\$ 996,33;** os emolumentos e demais fundos/custas estão cotados em ato praticado (§ 5º Art. 1.118 CNCGJ/RJ). **Macaé, 31/07/2025.** 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. Eu, Marcelo Herculano Polati, Oficial Substituto, Matrícula nº 94/10682, CPF nº 119.228.217 -56, subscrevo dou fé e assino. **Selo Eletrônico Número: EEYL 85244 NOR.**

Av13M23356: Averbação "Ex Officio" (Art. 213, I, da Lei nº 6.015/73) lavra -se esta para consignar que onde constou no Av12 "TRANSMITENTE: FABRICIO DA SILVA GOMES, já qualificado", *leia-se:* "TRANSMITENTE: LUCIANA MAIA ORNELLAS, já qualificada, para tornar-se correto. **Macaé, 11/11/2025.** 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. Eu, Jackeline Keiko Yao Souto, Substituta, Matrícula nº 94/21430, CPF nº 001.195.487 -63, subscrevo dou fé e assino.



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.: 089094.2.0023356-69

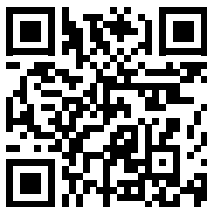
CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

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: 00038813; RECIBO N.º: 0007275/26**. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

MACAÉ, 07 DE MAIO DE 2026

Emitida Eletronicamente por **ALLAN STEPHEN DE OLIVEIRA** em **07/05/2026 às 15:18:49**.

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 06477 TUY

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/D9DAL-74YR9-6HN2B-XEXLR>