



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.: 089094.2.0017703-53

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

MATRÍCULA: 17703 (dezesete mil setecentos e três).

DATA: 18/03/2014.

IMÓVEL: Apartamento nº 202 (em construção), do Bloco 01, no Empreendimento "Residencial Mar de Gales", situado na área remanescente de uma área anteriormente desmembrada da Fazenda São José do Barreto, no 2º distrito do Município e Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, não foreira e dentro do perímetro urbano, com equivalência a fração ideal do terreno de 0,002583922, e com direito ao uso exclusivo de uma vaga de garagem denominada vaga nº 11 descoberta, que no seu todo mede e se confronta da seguinte maneira: 55,39m em segmento retilíneo de frente, com a Avenida "D"; 314,77m de lateral esquerda, confrontando com a Área Desmembrada 2; 59,01m de segmento de reta de fundos, confrontando com a Doação; 334,50m de segmento de reta de lateral direita, confrontando com o terreno de propriedade de Carmem Mussi Teixeira, perfazendo a área total de 18.009,58m². **Proprietária e Incorporadora:** MRV MRL XXXI INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ nº 13.731.264/0001-67, sito a Avenida D, parte C, s/nº, São José do Barreto, Macaé/RJ. Registro anterior: Livro Sistema de Ficha, fls. 01, matrícula nº 15142. Eu, Willian Darlen do Valle, auxiliar de Cartório, digitei. Eu, Gustavo Graeff Silva, Substituto.

Av1M17703: Averbação de Ofício: Para que conste hipoteca no imóvel aqui descrito, registrada nesta data, no R5M15142. Sem custas, de acordo com o art. 237 -A da Lei 6.015/73. Macaé, 18 de março de 2014. Eu, Willian Darlen do Valle, auxiliar de Cartório, digitei. Eu, Gustavo Graeff Silva, Substituto.

Av2M17703: Averbação de Ofício: A credora (CEF) através de instrumento particular, solicitou o cancelamento da hipoteca descrita na Av1, conforme ressalva de fls. 27, do contrato de mútuo e alienação fiduciária em garantia, que será registrado logo abaixo. Sem custas, de acordo com o Aviso 328/11. Macaé, 14 de Agosto de 2014. Eu, Acácio Neto Penavila Couto, Auxiliar de cartório, digitei. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo.

R3M17703: **Transmitente:** MRV MRL XXXI Incorporações SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.731.264/0001-67, sito à Avenida D S/N, Parte C, São José do Barreto, na cidade de Macaé/RJ. **Adquirente:** Luciana Baptista Ayres, brasileira, solteira, engenheira, portadora da Carteira de habilitação nº 02418345809, expedida por Detran/SP em 10/05/2012, inscrito no CPF sob o nº 278.470.198-09, residente e domiciliada em Rua Para, 126, Ap 02, Consolação, na cidade de São Paulo/SP. 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, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Recursos SBPE, datado de 17 Abril de 2014, assinado pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 131.272,00 (cento e trinta e um mil e duzentos e setenta e dois reais), satisfeitos da seguinte forma: R\$ 13.127,20 através dos recursos próprios; R\$ 0,00 através de recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 118.144,80 através de financiamento concedido pela Caixa. Avaliação fiscal: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Busca de Indisponibilidade de Bens sob o nº 0160514072139209, no nome da transmitente, realizada em 21/07/2014, conforme dispõe o Provimento 12/2009. O presente registro se refere à transmissão da total do imóvel constante da matrícula. Foi apresentada e fica arquivada a Guia do ITBI nº 28073, recolhida em 09/07/2014 favor do Município de Macaé. Título protocolizado em 18/07/2014 sob o nº 31298. EMOLS. R\$ 1.188,39; FETJ/RJ -(20%): R\$ 237,67; FUNPERJ-(5%): R\$ 59,41; FUNPERJ-(5%): R\$ 59,41; FUNARPEN- (4%): R\$ 47,53; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 23,22; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22. TOTAL: R\$ 1.627,12. Macaé, 14 de Agosto de 2014. Eu, Acácio Neto Penavila Couto,



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.: 089094.2.0017703-53

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

Auxiliar de Cartório, digitei. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EAHS 28305 ACF.**

R4M17703: **Devedora fiduciante:** Luciana Baptista Ayres já qualificada. **Credora Fiduciária:** Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira constituída sob forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, 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, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Recursos SBPE, datado de 17 Abril de 2014, assinado pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 131.272,00 (cento e trinta e um mil e duzentos e setenta e dois reais), satisfeitos da seguinte forma: R\$ 13.127,20 através dos recursos próprios; R\$ 0,00 através de recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 118.144,80 através de financiamento concedido pela Caixa. Origem de recursos: SBPE; Sistema de Amortização: Sac - Sistema de Amortização Constante Novo; Norma regulamentadora: HH.178.10 - 17/03/2014; Valor da dívida: R\$ 118.144,80; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 150.000,00 ; Prazo de Construção: 25 meses; Prazo de Amortização: 420 meses; Prazo de Carência: 0 meses; Taxa Anual de Juros (%): Nominal 8,5101; Efetiva 8,8500; Encargos Inicial R\$: Prestação (a+j): R\$ 1.119,15; Premio de Seguros 32,73; (SFH) Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total R\$ 1.176,88; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal 17/05/2014: Recalculo dos Encargos; de acordo com a Clausula Oitava: 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 18/07/2014 sob o nº 31298. EMOLS. R\$ 1.188,39; FETJ/RJ-(20%): R\$ 237,67; FUNDPERJ-(5%): R\$ 59,41; FUNPERJ-(5%): R\$ 59,41; FUNARPEN- (4%): R\$ 47,53; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 23,22; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22. TOTAL: R\$ 1.627,12. Macaé, 14 de Agosto de 2014. Eu, Acácio Neto Penavila Couto, Auxiliar de Cartório, digitei. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EAHS 28307 EAHS.**

Av5M17703: Nesta data, "Ex Officio" (Art. 213, I, da Lei nº 6.015/73), averba -se a **conclusão da construção** do Apartamento 202, do bloco 01, do Residencial Mar de Gales, com área construída de 51,8478m², situado à Avenida Otoniel Gomes Tavares, nº 1391, São Jose do Barreto, Macaé/RJ. Área privativa: 45,2400m². Área de Uso Comum: 6,6078m². Cadastrado na Prefeitura Municipal de Macaé sob o nº 02.2.278.3318.0012. O habite-se foi concedido conforme consta na Certidão 0186/2016, expedida pela Prefeitura Municipal de Macaé em 16/12/2016. Averbação realizada de acordo com o artigo 237 -A da Lei nº 6.015/73. Macaé, 07 de Fevereiro de 2017. Eu, Warley de Oliveira Couto, Escrevente, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo.

Av6M17703: Certifico que a **Convenção do Condomínio** denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAR DE GALES**, encontra-se registrada na Ficha nº 1.560 do Livro 03B de Registro Auxiliar, em 11/07/2017. Título protocolizado em 30/05/2017 sob o nº 38842. EMOLS. R\$ 15,81; FETJ/RJ-(20%): R\$ 3,16; FUNDPERJ-(5%): R\$ 0,79; FUNPERJ-(5%): R\$ 0,79; FUNARPEN-(4%): R\$ 0,63; PMCMV: R\$ 0,31. MUTUA/ACOTERJ/ISS: R\$ 15,25. TOTAL: R\$ 36,74. Macaé, 11 de Julho de 2017. Eu, Leilane de Sá Cezario, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: ECBK 87795 OPQ.**

Av7M17703: 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(s) devedor(es) não foi (ram) encontrado(s) e notificado(s). INSTRUÇÃO: ato instruído da CERTIDÃO de nº 105628,



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.: 089094.2.0017703-53

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

emitida em 22/08/2025, pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Macaé – Registro de Títulos e Documentos. Título protocolizado em 22/07/2026 sob o nº 58865. Sem custas para o presente ato. Macaé, 24/07/2026. 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.

Av8M17703: REQUERENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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 21/07/2026. DA AVERBAÇÃO: A pedido do requerente acima, AVERBA-SE O CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R4 da presente matrícula. INSTRUÇÃO: Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 21/07/2026. Título protocolizado em 22/07/2026 sob o nº 58865. 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, 24/07/2026. 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: EFDY 11616 HCN.

Av9M17703: REQUERENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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 21/07/2026. 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: LUCIANA BAPTISTA AYRES, já qualificada. ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. INSTRUÇÃO: Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 21/07/2026 e a Guia de ITBI nº 65692/2026 recolhida em favor do Município de Macaé/RJ em 17/07/2026. Título protocolizado em 22/07/2026 sob o nº 58865. 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, 24/07/2026. 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: EFDY 11617 WLH.



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.: 089094.2.0017703-53

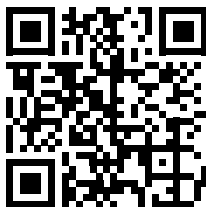
CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

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: 00039993; RECIBO N.º: 0012248/26**. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

MACAÉ, 28 DE JULHO DE 2026

Emitida Eletronicamente por **ALLAN STEPHEN DE OLIVEIRA** em **28/07/2026 às 17:33:53**.

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 12004 DZC

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