



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.: 089094.2.0011801-08

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

MATRÍCULA: 11801 (onze mil, oitocentos e um).

DATA: 08/01/2010.

IMÓVEL: Apartamento nº 404 (em construção), do Bloco 01, "Condomínio Mogno", no Empreendimento "Brisa do Vale Residencial", situado no lote 1A, da quadra 07, 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 0,0139590 que no seu todo possui as seguintes medidas: frente: três segmentos: 71,85m com a Avenida Três, mais 13,20m em curva com a Avenida Três, mais 129,25m com a Avenida Três; mais 6,28m em curva ate encontrar a rua Dois onde faz esquina lado direito, mais 7,13m em curva ate encontrar a rua Sete onde faz esquina lado esquerdo; fundos: cinco segmentos: 73,45m com a rua Quatro, mais 2,76m em curva ate encontrar a rua Um, mais 109,85m com a rua Um, mais 4,50m em curva com a rua Um, mais 47,45m com a rua Um; mais 6,28m em curva ate encontrar a rua Dois onde faz esquina lado direito, mais 12,36m em curva ate encontrar a rua Sete onde faz esquina lado esquerdo; lado direito: 32,00m de extensão de frente a fundos com a rua Dois; lado esquerdo: 51,45m de extensão de frente a fundos com a rua Sete; perfazendo a área total de 7.723,73m². **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 11391. Eu, Leandro Fernandes Narciso, Substituto, digitei.

R1M11801: **Transmitente:** Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 09.047.560/0001-76, sito à Rua do Ouvidor, 88, 3º andar, centro, Rio de Janeiro/RJ. **Adquirentes:** Carlos Henrique Amorim de Souza e sua esposa Vanessa Gonçalves Pacheco, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ele motorista, portador da Carteira de Identidade de nº 01375732385, expedida pelo Detran/RJ em 26/10/2010, inscrito no CPF sob o nº 030.347.277 -47, ela assistente administrativo, portadora da Carteira de Identidade de nº 201433000, expedida pela SSP/RJ em 02/04/2003, inscrita no CPF sob o nº 114.917.807 -89, residentes e domiciliados à Rua Vinte, 76, cs 2, Village Park, nesta cidade de Macaé/RJ. Título: Compra e Venda. Forma do título, sua procedência e caracterização: contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Minha Casa, Minha Vida - MCMV - recursos FGTS, datado de 05 de novembro de 2012, assinado pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 73.400,00 (setenta e três mil e quatrocentos reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 2.113,00 através de desconto concedido pelo FGTS; e, R\$ 71.287,00 através de financiamento concedido pela Credora. Avaliação fiscal: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais). Foi apresentada e fica arquivada a Guia do ITBI nº 20301/2013, recolhida em favor do Município de Macaé. Busca de Indisponibilidade de Bens sob o nº 0160513070459824, no nome da transmitente, realizada em 04/07/2013, conforme dispõe o Provimento 072/2009. O presente registro se refere à transmissão total do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 28/06/2013 sob o nº 27758. EMOLS. R\$ 430,43; FETJ/RJ -(20%): R\$ 86,47; FUNDPERJ-(5%): R\$ 21,61; FUNPERJ-(5%): R\$ 21,61; FUNARPEN-(4%): R\$ 17,28; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 8,25; MUTUA/ACOTERJ: R\$ 10,86. TOTAL: R\$ 596,51. Macaé, 09 de julho de 2013. Eu, Gilzana Paes de Lima, Escrevente, digitei. Eu, Regiane Aparecida Carlos, Substituta, subscrevo.

R2M11801: **Devedores fiduciários:** Carlos Henrique Amorim de Souza e sua esposa



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.: 089094.2.0011801-08

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

Vanessa Gonçalves Pacheco, já qualificados. **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 CONTINUA NO VERSO procedência e caracterização: contrato por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU - Imóvel na Planta Associativo - Minha Casa, Minha Vida - MCMV - recursos FGTS, datado de 05 de novembro de 2012, assinado pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 73.400,00 (setenta e três mil e quatrocentos reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 2.113,00 através de desconto concedido pelo FGTS; e, R\$ 71.287,00 através de financiamento concedido pela Credora. Origem de recursos: FGTS/União. Norma regulamentadora: HH.21.151 - 01/11/2012 - SUHAM/GEMPJ. Valor da operação: R\$ 73.400,00. Valor do desconto: R\$ 2.113,00. Valor da dívida/financiamento: R\$ 71.287,00. Valor da garantia fiduciária: R\$ 90.000,00. Sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. Prazo de construção/legalização: 25 meses. Prazo de amortização: 240 meses. Prazo de renegociação: 0. Taxa anual de juros: Nominal 5,5000; Efetiva 5,6409. Vencimento do encargo mensal: de acordo com o disposto na cláusula sexta. Época de reajuste dos encargos: de acordo com o disposto na cláusula nona. Encargo inicial: Prestação (a+j): R\$ 623,76; FGHB: R\$ 13,60; Taxa de administração: R\$ 0,00; Total: R\$ 637,36. O presente registro se refere à alienação fiduciária do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 28/06/2013 sob o nº 27759. EMOLS. R\$ 430,43; FETJ/RJ-(20%): R\$ 86,47; FUNPERJ-(5%): R\$ 21,61; FUNPERJ-(5%): R\$ 21,61; FUNARPEN-(4%): R\$ 17,28; Lei Estadual 6.370/12 -(2%): R\$ 8,25; MUTUA/ACOTERJ: R\$ 10,86. TOTAL: R\$ 596,51. Macaé, 09 de julho de 2013. Eu, Gilzana Paes de Lima, Escrevente, digitei. Eu, Regiane Aparecida Carlos, Substituta, subscrevo.

Av3M11801: Nesta data, a pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 07 de abril de 2020, averba-se a **conclusão da construção** do Apartamento nº 404, do bloco 01, do "Condomínio Mogno", no Empreendimento "Brisa do Vale Residencial", com área construída de 44,69m², situado à Rua Carlos Luz, nº 45, Loteamento Valle Verde (1º prolongamento), Ajuda de Cima, Macaé/RJ. Zona: ZR-06; Construção multifamiliar; Taxa de Ocupação: 15,18%; Área de Uso Comum: 4,22m². Cadastrado na Prefeitura Municipal de Macaé sob o nº 02.3.235.0572.0016. Conforme a Certidão de Habite-se nº 1558/2014, expedida em 03 de novembro de 2014, que foi apresentada e fica arquivada. Título protocolizado em 07/04/2020 sob o nº 44428, **prorrogado a vigência conforme determina Provimento nº 94 do CNJ de 28/03/2020**. Averbação realizada de acordo com o artigo 237 -A da Lei nº 6.015/73. Macaé, 29 de maio de 2020. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscrevo.

Av4M11801: **Averbação de Ofício:** Consigna-se que em razão do Av6 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 105609**, emitida em 18/08/2025, pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Macaé - Registro de Títulos e Documentos. **Título protocolizado em 01/12/2025 sob o nº 57109**. Sem custas para o presente ato. **Macaé, 02/12/2025**. 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



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.: 089094.2.0011801-08

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

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.

Av5M11801: **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 01/12/2025. **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 01/12/2025. **Título protocolizado em 01/12/2025 sob o nº 57109. TOTAL DE CUSTAS: R\$ 269,68;** os emolumentos e demais fundos/custas estão cotados em ato praticado (§ 5º Art. 1.118 CNCGJ/RJ). **Macaé, 02/12/2025.** 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, 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: EFAU 17587 EFH.**

Av6M11801: **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 01/12/2025. **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(s) devedor(es), devidamente intimado(s), não compareceu(ram) a este Cartório para purgar a mora no prazo legal. **TRANSMITENTE(S):** CARLOS HENRIQUE AMORIM DE SOUZA e sua esposa VANESSA GONÇALVES PACHECO, já qualificados. **ADQUIRENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. **INSTRUÇÃO:** Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 01/12/2025 e a Guia de ITBI nº 62820/2025 recolhida em favor do Município de Macaé/RJ em 25/11/2025. **Título protocolizado em 01/12/2025 sob o nº 57109. TOTAL DE CUSTAS: R\$ 1.054,39;** os emolumentos e demais fundos/custas estão cotados em ato praticado (§ 5º Art. 1.118 CNCGJ/RJ). **Macaé, 02/12/2025.** 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, 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: EFAU 17590 XAC.**



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.: 089094.2.0011801-08

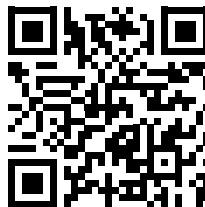
CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

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: 00037015; RECIBO N.º: 0017859/25**. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

MACAÉ, 03 DE DEZEMBRO DE 2025

Emitida Eletronicamente por **ISADORA VITALINO MENDES** em **03/12/2025 às 14:52:35**.

EMOLUMENTO:	R\$ 108,60
PMCMV:	R\$ 2,17
FETJ:	R\$ 21,72
FUNDPERJ:	R\$ 5,43
FUNPERJ:	R\$ 5,43
FUNARPEN:	R\$ 6,51
VALOR DO ISS:	R\$ 5,54
VALOR SELO:	R\$ 2,87
CERTIDÃO:	R\$ 158,27



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAU 17743 BDF
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/5FG89-8N82N-YFMPT-5FY8F>