



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.: 089094.2.0007503-98

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

MATRÍCULA: 7503 (sete mil, quinhentos e três).
DATA: 08/02/2006.

IMÓVEL: Lote de terreno de nº 22 (vinte e dois), da quadra C, do Loteamento Verdes Mares, em Barra de Macaé, 2º distrito deste Município de Macaé -RJ, não foreiro e dentro do perímetro urbano, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente, com a Rua 02; 10,00m de fundos, com o lote nº 18; 20,00m pelo lado direito, com o lote nº 21; e, 20,00m pelo lado esquerdo, com o lote nº 23, perfazendo a área total de 200,00m². Proprietária: Spins Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda, empresa estabelecida na rua Almirante Teffé, nº 645, salas 1004/1005, Centro, na cidade de Niterói-RJ, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 29.594.629/0001-99. Registro anterior: Livro Sistema de Ficha, fls. 01, matrícula nº 7454. Eu, Leandro Fernandes Narciso, Substituto, digitei.

Av1M7503: Averba-se a caução do imóvel constante da matrícula, de acordo com o Termo de Responsabilidade e Caução datado de 20 de outubro de 2005, firmado entre Spins Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda e a Prefeitura Municipal de Macaé, que foi apresentado e fica arquivado. Macaé, 08 de fevereiro de 2006. Eu, Leandro Fernandes Narciso, Substituto, digitei. Custas: R\$ 38,99.

Av2M7503: Nesta data, a pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 14 de novembro de 2019, fica averbado o **descaucionamento** do imóvel constante da matrícula, de acordo com a Certidão de Liberação de Caução nº 003/2006, expedida pela Prefeitura Municipal de Macaé em 25 de maio de 2006, que foi apresentada e fica arquivada. Título protocolizado em 14/12/2019 sob o nº 43853. EMOLS. R\$ 112,41; FETJ/RJ-(20%): R\$ 22,48; FUNDPERJ-(5%): R\$ 5,62; FUNPERJ-(5%): R\$ 5,62; FUNARPEN-(4%): R\$ 4,49; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 2,03; ISS: R\$ 5,72. TOTAL: R\$ 158,37. Macaé, 05 de dezembro de 2019. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscreevo. **Selo Eletrônico Número: EAJB 91488 DHK.**

Av3M7503: Nesta data, à pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 14 de novembro de 2019, fica averbada a alteração da razão social da empresa Spins Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda, que passou a denominar-se Spins Engenharia e Empreendimentos Imobiliários EIRELI, de acordo com a cópia autenticada da 23ª Alteração Contratual datada em 10/01/2017, que foi apresentada e fica arquivada. Título protocolizado em 14/11/2019 sob o nº 43853. EMOLS. R\$ 112,41; FETJ/RJ-(20%): R\$ 22,48; FUNDPERJ-(5%): R\$ 5,62; FUNPERJ-(5%): R\$ 5,62; FUNARPEN-(4%): R\$ 4,49; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 2,03; ISS: R\$ 5,72. TOTAL: R\$ 158,37. Macaé, 05 de dezembro de 2019. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscreevo. **Selo Eletrônico Número: EAJB 91489 TXB.**

R4M7503: **Transmitente:** Spins Engenharia e Empreendimentos Imobiliários EIRELI, já qualificada. **Adquirentes:** Luciana de Andrade Coelho Felix, brasileira, administradora, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04825903804, expedida pela DETRAN/RJ em 04/05/2018, onde consta consignado a identidade nº 204614531 DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 107.611.147-50 e seu esposo Romulo Ferreira Felix, brasileiro, técnico em radiologia, portador da carteira nacional de habilitação nº 02636901458, expedida pelo DETRAN/RJ em 16/03/2015 onde consta consignado a identidade nº 133576132 IFPRJ, inscrito no CPF sob o nº 100.499.807-42, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 14/06/2008, na vigência na Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Cisne Branco, nº 495, Verdes Mares nesta cidade de Macaé/RJ. Título: Compra e



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.: 089094.2.0007503-98

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

venda. Forma do título, sua procedência e caracterização: Traslado de Escritura pública de compra e venda de 14 de novembro de 2019, lavrada pelo Serviço Notarial e de Registro - 3º Ofício de Macaé/RJ, no Livro 110, Fls. 187-189, Ato 067. Valor convencionado na escritura: R\$ 25.168,00 (vinte e cinco mil, cento e noventa e oito reais). Avaliação fiscal: R\$ 72.056,00 (setenta e dois mil, cinquenta e seis reais). Foi apresentada e fica arquivada a cópia da Guia de ITBI nº 40806/2019, recolhida em favor do Município de Macaé em 09/11/2018. Buscas de Indisponibilidade de Bens sob o nº 0160519120442759 em nome do transmitente, realizada em 05/12/2019, conforme dispõe o Provimento 012/2009. **Condição:** Nenhuma. O presente registro se refere à **transmissão total** do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 14/11/2019 sob o nº 43854. EMOLS. R\$ 1.012,84; FETJ/RJ-(20%): R\$ 202,56; FUNDPERJ-(5%): R\$ 50,64; FUNPERJ-(5%): R\$ 50,64; FUNARPEN-(4%): R\$ 40,51; Lei Estadual nº 6.370/12 - (2%): R\$ 19,52; ISS: R\$ 51,62. TOTAL: R\$ 1.428,33. Macaé, 05 de dezembro de 2019. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EAJB 91490 MQU.**

Av5M7503: Nesta data, a pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 18 de novembro de 2020, averba-se a **construção** de uma Residência Unifamiliar, no lote constante da matrícula, com área construída de 82,84m², situada à Rua Cisne Branco, nº 495, antiga Rua 02, Quadra C, Lote 22, Bairro: Ajuda de Baixo, Loteamento Verdes Mares, em Macaé/RJ. Taxa de ocupação: 41,42%. Uso Comum: 0,00m². Cadastrada na Prefeitura Municipal de Macaé sob o nº 02.3.153.0517.0001, conforme Certidão de Habite-se nº 0111/2020, expedida em 06 de novembro de 2020, que foi apresentada e fica arquivada. Título protocolizado em 18/11/2020 sob o nº 45827. EMOLS. R\$ 189,90; FETJ/RJ-(20%): 37,98; FUNDPERJ- (5%): 9,49; FUNPERJ-(5%): 9,49; FUNARPEN-(4%): 7,59; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 3,55; ISS: R\$ 9,67. TOTAL: R\$ 267,67. Macaé, 05 de janeiro de 2021. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EDPW 80174 BEI.**

R6M7503: **Transmitentes:** Luciana de Andrade Coelho Felix e seu esposo Romulo Ferreira Felix, já qualificados. **Adquirentes:** Ailton Rangel Junior, brasileiro, nascido em 09/09/1982, gerente de RH, portador da carteira nacional de habilitação nº 02262798601, expedida pelo DETRAN/RJ em 19/01/2017, onde consta consignado a identidade nº 200468874 DETRANRJ, inscrito no CPF sob o nº 097.444.697 -14, filho de Vera Lucia Maria Azevedo e de Ailton Rangel, com endereço eletrônico: arangel@astromaritima.com.br, e sua esposa Nathalie da Rocha Ferreira Rangel, brasileira, nascida em 12/12/1983, enfermeira, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05864181406, expedida pelo DETRAN/RJ em 09/03/2018, onde consta consignado a identidade nº 124594755 DICRJ, inscrita no CPF sob o nº 108.672.917-02, filha de Reinaldo dos Santos Ferreira e de Maria do Carmo da Rocha, endereço eletrônico: nathalierocha1910@gmail.com, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 17/01/2011, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Manoel Batista de Carvalho, nº 180, casa 02, Visconde de Araújo, nesta cidade de Macaé/RJ. **Título: Compra e venda.** Forma do título, sua procedência e caracterização: Traslado Escritura Pública Venda e Compra de Imóvel Residencial Urbano sem Financiamento, com utilização dos recursos da conta vinculada do fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS de 02 de setembro de 2021, no Livro 119, Fls. 156-160, Ato 031, lavrada pelo Serviço Notarial e de Registro - 3º Ofício de Macaé/RJ. Valor convencionado na escritura: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), satisfeitos da seguinte forma: R\$ 208.500,00 (duzentos e oito mil e quinhentos reais) foi realizado através de liberação



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.: 089094.2.0007503-98

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

de recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 51.500,00, através de Recursos Próprios. Avaliação fiscal: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais). Foi apresentada e fica arquivada a cópia da Guia do ITBI nº 48416/2021, recolhida em favor do Município de Macaé em 25/08/2021. Busca de Indisponibilidade de Bens sob os nºs 0160521090634479 e 0160521090608481 em nome dos transmitentes, realizada em 06/09/2021, conforme dispõe o Provimento 012/2009. O presente registro se refere à transmissão total do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 02/09/2021 sob o nº 47540. EMOLS. R\$ 1.856,98; FETJ/RJ -(20%): R\$ 371,39; FUNDPERJ-(5%): R\$ 92,84; FUNPERJ-(5%): R\$ 92,84; FUNARPEN-(4%): R\$ 74,27; Lei Estadual nº 6.370/12 - (2%): R\$ 36,34; ISS: R\$ 94,67. TOTAL: R\$ 2.619,33. Macaé, 06 de setembro de 2021. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, Subcrevo. **Selo Eletrônico Número: EDUL 15745 WBK.**

R7M7503: **Emitentes:** Ailton Rangel Junior e sua esposa Nathalie da Rocha Ferreira Rangel, já qualificados na matrícula. **Credora:** ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04. **FATO JURÍDICO:** da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. **ESPÉCIE E ORIGEM DO TÍTULO REGISTRADO:** Escritos Particulares Autorizados em Lei, assinados pelas Partes e Testemunhas, emitido pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., cédula nº 10191359802, datado de 29/10/2024. **VALOR DECLARADO:** R\$ 203.000,00 (duzentos e três mil reais); **PRAZO DO FINANCIAMENTO:** 48 (quarenta e oito meses); **ENCARGOS DO FINANCIAMENTO:** **Maior Taxa de Juros Efetiva ou Taxa Nominal ajustadas (Art. 1.117, II, "q" e § 6º CNCGJ/RJ): TAXA DE JUROS (a.a) - Efetiva: 19,2800%**, tendo as demais especificações de juros e/ou taxas constantes do contrato acima indicado; **PARTE TRANSMITIDA:** o presente registro se refere constituição de alienação fiduciária em garantia sobre 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula. **CONDIÇÕES E DEMAIS ESPECIFICAÇÕES (Lei nº 6.015/73, Art. 176, III, "5"):** as demais condições e especificações encontram-se descritas no contrato acima. **Título protocolizado em 01/11/2024 sob o nº 54504. TOTAL DE CUSTAS: R\$ 3.122,80;** os emolumentos e demais fundos/custas estão cotados em ato praticado (§ 5º Art. 1.118 CNCGJ/RJ). **Macaé, 02/12/2024.** 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: EEVB 12362 JLO.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9L5SN-KU7JD-FP83A-6YJ5Z>



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.: 089094.2.0007503-98

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

Av8M7503: **Averbação de Ofício:** Consigna-se que em razão do Av10 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 105809**, emitida em 23/10/2025, pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Macaé - Registro de Títulos e Documentos. **Título protocolizado em 16/03/2026 sob o nº 57882.** Sem custas para o presente ato. **Macaé, 31/03/2026.** 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.

Av9M7503: **REQUERENTE:** ITAÚ UNIBANCO S/A, 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 24/03/2026. **DA AVERBAÇÃO:** A pedido do requerente acima, AVERBA-SE O CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, constante do R7 da presente matrícula. **INSTRUÇÃO:** Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 24/03/2026. **Título protocolizado em 16/03/2026 sob o nº 57882. TOTAL DE CUSTAS:** EMOLS. R\$ 183,32; FETJ-(20%): R\$ 36,66; FUNDPERJ-(8.5%): R\$ 15,58; FUNPERJ-(8.5%): R\$ 15,58; FUNARPEN-(6%): R\$ 10,99; Lei 6.370/2012-(2%): R\$ 3,66; FUNDAC-PGUERJ-(1%): R\$ 1,83; FUNPGT-(1%): R\$ 1,83; FUNPGALERJ-(1%): R\$ 1,83; ISS: R\$ 9,35; SELO: R\$ 3,27. **TOTAL: R\$ 283,90;** os emolumentos e demais fundos/custas estão cotados em ato praticado (§ 5º Art. 1.118 CNCGJ/RJ). **Macaé, 31/03/2026.** 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: EFBU 36888 FGJ.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9L5SN-KU7JD-FP83A-6YJ5Z>



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.: 089094.2.0007503-98

CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

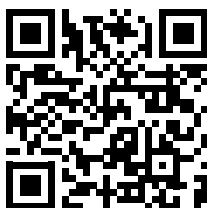
Av10M7503: **REQUERENTE:** ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificada. **FATO JURIDICO:** da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas. **ESPÉCIE E ORIGEM DO TÍTULO:** Escritos particulares autorizados em lei, assinado pelo requerente, datado de 03/01/2026. **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(s) devedor(es), devidamente intimado(s), não compareceu(ram) a este Cartório para purgar a mora no prazo legal. **TRANSMITENTE(S):** AILTON RANGEL JUNIOR e NATHALIE DA ROCHA FERREIRA RANGEL, já qualificado. **ADQUIRENTE:** ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificada. **INSTRUÇÃO:** Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 03/01/2026 e a Guia de ITBI nº 63750/2026 recolhida em favor do Município de Macaé/RJ em 11/02/2026. **Título protocolizado em 13/03/2026 sob o nº 57876. TOTAL DE CUSTAS:** EMOLS. R\$ 913,65; FETJ-(20%): R\$ 182,73; FUNDPERJ-(8.5%): R\$ 77,66; FUNPERJ-(8.5%): R\$ 77,66; FUNARPEN-(6%): R\$ 54,81; Lei 6.370/2012-(2%): R\$ 18,27; FUNDAC-PGUERJ-(1%): R\$ 9,13; FUNPGT-(1%): R\$ 9,13; FUNPGALERJ-(1%): R\$ 9,13; ISS: R\$ 46,60; SELO: R\$ 3,27. **TOTAL: R\$ 1.402,04;** os emolumentos e demais fundos/custas estão cotados em ato praticado (§ 5º Art. 1.118 CNCGJ/RJ). **Macaé, 31/03/2026.** 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: EFBU 36890 STW.**

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 existir(em) o(s) seguinte(s) protocolo(s) sobre a matrícula: 00057876; ainda não registrados. **PEDIDO Nº:** 00038338; **RECIBO Nº:** 0005307/26. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

MACAÉ, 01 DE ABRIL DE 2026

Emitida Eletronicamente por **ALENCAR MENDONÇA AZEREDO** em **01/04/2026 às 14:16:55.**

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
EFBU 37087 STX
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>