



Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ
RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO
MACAÉ/RJ
contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - RGI

MATRÍCULA: 00011745

CÓDIGO CNM: 089094.2.0011745-79

MATRÍCULA: 11745 (onze mil, setecentos e quarenta e cinco).

DATA: 08/01/2010.

IMÓVEL: Apartamento nº 204 (em construção), do Bloco 03, "Condomínio Jatobá", no Empreendimento "Brisa do Vale Residencial", situado no lote 1A, da quadra 06, 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 0,0133910 que no seu todo possui as seguintes medidas: frente: 124,95m com a Avenida Três; mais 6,28m em curva até encontrar a rua Dois onde faz esquina lado esquerdo; fundos: 115,65m com a rua Quatro, mais 6,28m em curva até encontrar a rua Dois onde faz esquina lado esquerdo; lado direito: 41,00m de extensão de frente a fundos com a faixa de servidão da CERJ; lado esquerdo: 32,00m de extensão de frente a fundos com a rua Dois; perfazendo a área total de 4.962,84m². **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 11388. Eu, Leandro Fernandes Narciso, Substituto, digitei.

Av1M11745: Nesta data, a pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 30 de Abril de 2015, fica averbada a construção Multifamiliar, no imóvel constante da matrícula, com área construída de 61,33m², situada à Rua José Linhares, n.º 143 - **Apartamento 204**, Loteamento Residencial Vale Verde (1º Prolongamento), Bairro: Ajuda de Cima. Taxa de ocupação: 24,60%; Área de uso comum: 4,16m². Cadastrado na Prefeitura Municipal de Macaé sob o nº 02.3.234.0364.0040, conforme cópia autenticada da certidão de Habite-se nº 0501/2015, expedida em 26/02/2015 pela Prefeitura Municipal de Macaé, que foi apresentada e fica arquivada. Título protocolizado em 03/11/2015 sob o nº 35702. EMOLS. R\$ 405,60; FETJ/RJ-(20%): R\$ 81,12; FUNDPERJ-(5%): R\$ 20,28; FUNPERJ-(5%): R\$ 20,28; FUNARPEN-(4%): R\$ 12,24; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 7,92; MUTUA/ACOTERJ: R\$ 12,24. TOTAL: R\$ 563,66. Macaé, 10 de Dezembro de 2015. Eu, Acácio Neto Penavila Couto, Auxiliar de cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, A Oficial, subscrevo. **Selo Eletrônico Número: EBCR 09451 FGG.**

R2M11745: **Transmitente:** Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada. **Adquirente:** Décio Rodrigues Vieira, brasileiro, nascido em 06/10/1982, analista de sistemas, portador da Carteira de Identidade CI nº 208762708, expedida pelo DETRAN/RJ em 04/01/2007, inscrito no CPF sob o nº 105.352.497-80, casado sob o regime da comunhão parcial de bens em 21/06/2014 com Juliana de Oliveira Tinoco Vieira, brasileira, nascida em 02/03/1984, compradora, portadora da Carteira de Identidade nº 13.235.766-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 14/03/2018, inscrita no CPF sob o nº 103.647.827-06, residentes e domiciliados à Rua Cento e Onze, 51, Parque Aeroporto, 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, com fiança, 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 855553048005, datado de 29 de maio de 2014 e Termo Aditivo datado de 05 de setembro de 2019, assinados pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 77.288,90, através de financiamento concedido pela Caixa; R\$ 0,00, através de recursos próprios; R\$ 11.515,10, através de saldo da conta vinculada do FGTS; e R\$ 11.196,00, através de desconto complemento concedido pelo FGTS; Valor da compra e venda do



Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ
RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO
MACAÉ/RJ
contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - RGI

MATRÍCULA: 00011745

CÓDIGO CNM: 089094.2.0011745-79

terreno: R\$ 3.679,48. Avaliação fiscal: R\$ 121.767,74 (cento e vinte e um mil, setecentos e sessenta e sete reais e setenta e quatro centavos). Foi apresentada e fica arquivada a Guia de ITBI de nº 39480/2018, recolhida em favor do Município de Macaé em 26/01/2018 e ainda a Guia nº 39508/2018 referente à multa de 50% sobre o valor devido na Guia nº 39480/2018, recolhida em favor do Município de Macaé em 26/01/2018. Busca de Indisponibilidade de Bens sob o nº 0160520100225921, em nome da transmitente, realizada em 31/07/2020, conforme dispõe o Provimento 012/2009. O presente registro se refere à transmissão total do imóvel constante da matrícula. Título protocolizado em 31/07/2020 sob o nº 44893. EMOLS. R\$ 1.658,35; FETJ/RJ-(20%): R\$ 331,67; FUNDPERJ- (5%): R\$ 82,91; FUNPERJ-(5%): R\$ 82,91; FUNARPEN-(4%): R\$ 66,33; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 32,40; ISS: R\$ 84,54. TOTAL: R\$ 2.339,11. Macaé, 02 de outubro 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: EDMO 95482 RWA.**

R3M11745: **Devedor fiduciante:** Décio Rodrigues Vieira e sua esposa Juliana de Oliveira Tinoco Vieira, já qualificados. **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, com fiança, 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 855553048005, datado de 29 de maio de 2014 e Termo Aditivo datado de 05 de setembro de 2019, assinados pelas partes. Valor da aquisição: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 77.288,90, através de financiamento concedido pela Caixa; R\$ 0,00, através de recursos próprios; R\$ 11.515,10, através de saldo da conta vinculada do FGTS; e R\$ 11.196,00, através de desconto complemento concedido pelo FGTS; Valor da compra e venda do terreno: R\$ 3.679,48. Origem de recursos: FGTS. Sistema de amortização: SAC - Sistema de amortização constante novo. Valor da operação: R\$ 88.484,00. Valor do desconto complemento: R\$ 11.196,00; Valor do Financiamento: R\$ 77.288,90. Valor da Garantia: R\$ 100.000,00. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$ 100.000,00; Prazo em meses; de construção: 24; Amortização: 360; Renegociação: 0. Taxa anual de juros: Nominal 4,5000; Efetiva 4,5941. Vencimento do encargo mensal: De acordo com o item 3; época de reajuste dos encargos: de acordo com o Item 3; Encargo no período de amortização: Prestação (a+j): R\$ 504,52; Taxa de Administração: R\$ 0,00; FG HAB: R\$ 10,79; Total: R\$ 515,31. 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 31/07/2020 sob o nº 44893. EMOLS. R\$ 1.658,35; FETJ/RJ-(20%): R\$ 331,67; FUNDPERJ- (5%): R\$ 82,91; FUNPERJ-(5%): R\$ 82,91; FUNARPEN-(4%): R\$ 66,33; Lei Estadual 6.370/12-(2%): R\$ 32,40; ISS: R\$ 84,54. TOTAL: R\$ 2.339,11. Macaé, 02 de outubro 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: EDMO 95511 ZEI.**

Av4M11745: Nesta data, *ex officio*, (art.213, I da Lei nº 6.015/73): Procede-se a presente averbação para consignar que no **R2** onde constou "**Adquirente: Décio Rodrigues Vieira**, brasileiro, nascido em 06/10/1982, analista de sistemas, portador da Carteira de Identidade CI nº 208762708, expedida pelo DETRAN/RJ em 04/01/2007,





Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ
RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO
MACAÉ/RJ
contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - RGI

MATRÍCULA: 00011745

CÓDIGO CNM: 089094.2.0011745-79

inscrito no CPF sob o nº 105.352.497-80, casado sob o regime da comunhão parcial de bens em 21/06/2014 com Juliana de Oliveira Tinoco Vieira, brasileira, nascida em 02/03/1984, compradora, portadora da Carteira de Identidade nº 13.235.766-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 14/03/2018, inscrita no CPF sob o nº 103.647.827-06, residentes e domiciliados à Rua Cento e Onze, 51, Parque Aeroporto, nesta cidade de Macaé/RJ" **leia-se "Adquirentes: Décio Rodrigues Vieira**, brasileiro, nascido em 06/10/1982, analista de sistemas, portador da Carteira de Identidade CI nº 208762708, expedida pelo DETRAN/RJ em 04/01/2007, inscrito no CPF sob o nº 105.352.497-80, **e** sua esposa Juliana de Oliveira Tinoco Vieira, brasileira, nascida em 02/03/1984, compradora, portadora da Carteira de Identidade nº 13.235.766-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 14/03/2018, inscrita no CPF sob o nº 103.647.827-06, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 21/06/2014, residentes e domiciliados à Rua Cento e Onze, 51, Parque Aeroporto, nesta cidade de Macaé/RJ" **e no R3 onde constou "Devedor fiduciante" leia-se "Devedores Fiduciantes" para tornar-se correto.** Macaé, 22 de março de 2021. Eu, Laura Franco da Silva Oliveira, Auxiliar de Cartório, digitei e conferi. Eu, Valéria de Almeida Ribas, a Oficial, subscrevo.

Av5M11745: **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 os devedores não foram encontrados e notificados. **INSTRUÇÃO:** ato instruído da **CERTIDÃO de nº 104042**, emitida em 10/04/2024, pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça de Macaé - Registro de Títulos e Documentos. **Título protocolizado em 20/01/2025 sob o nº 54950.** Sem custas para o presente ato. **Macaé, 21/05/2025.** 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.

Av6M11745: **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 26/12/2024. **DA AVERBAÇÃO:** A pedido do requerente acima, **AVERBA-SE O CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constante do R3 da presente matrícula. **INSTRUÇÃO:** Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 26/12/2024. **Título protocolizado em 20/01/2025 sob o nº 54950. TOTAL DE CUSTAS: R\$ 254,78;** os emolumentos e demais fundos/custas estão cotados em ato praticado (§ 5º Art. 1.118 CNCGJ/RJ). **Macaé, 21/05/2025.** 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: EEWA 90337 TUY.**

Av7M11745: **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 26/12/2024. **DA AVERBAÇÃO:** A pedido do requerente acima, **AVERBA-SE A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel**



Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ
RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO
MACAÉ/RJ
contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - RGI

MATRÍCULA: 00011745

CÓDIGO CNM: 089094.2.0011745-79

constante da presente matrícula em favor do adquirente para os fins do art. 27 da Lei nº 9.514/97, tendo em vista que os devedores, devidamente intimados, não compareceram a este Cartório para purgar a mora no prazo legal. **Transmitentes:** DÉCIO RODRIGUES VIEIRA e sua esposa JULIANA DE OLIVEIRA TINOCO VIEIRA, já qualificados. **Adquirente:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. **INSTRUÇÃO:** Ato instruído do Requerimento Consolidação, assinado pela representante da credora em 26/12/2024 e a Guia de ITBI nº 58718/2024 recolhida em favor do Município de Macaé/RJ em 16/01/2025. **Título protocolizado em 20/01/2025 sob o nº 54950. TOTAL DE CUSTAS: R\$ 996,17;** os emolumentos e demais fundos/custas estão cotados em ato praticado (§ 5º Art. 1.118 CNCGJ/RJ). **Macaé, 21/05/2025.** 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: EEWA 90339 DEH.**

Av8M11745: "*Ex Officio*": Proceda-se a presente averbação para consignar que no Av5, Av6 e Av7 onde constou "Macaé, 21/05/2025" leia-se "Macaé, 21/01/2025" para tornar-se correto. **Macaé, 11/02/2025.** 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.

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. Emolumentos: R\$ 108,60 – (TAB.20-04.6 – Lei Estadual nº 3.350/99); R\$ 21,72 – (20% - FETJ – Lei Estadual nº 3.217/99); R\$ 5,43 - (5% - FUNDPERJ – Lei Estadual nº 4.664/2005); R\$ 5,43 – (5% - FUNPERJ – Lei Estadual nº 111/2006); R\$ 6,51 – (4% - FUNARPEN – Lei Estadual nº 6.281/2012); R\$ 2,17 – (2% - Reemb. Atos gratuitos e PMCMV – Lei Estadual nº 3.350/99); R\$ 5,54 – (5% - ISS Municipal – Lei Municipal Complementar nº 282/2018); Selo de Fiscalização: R\$ 2,87; TOTAL: R\$ 158,27. CERTIDÃO EMITIDA EM: 21/07/2025 ÀS **16:40:41**; PEDIDO Nº 00035762; RECIBO N.º: 0010573/25.001. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UC7T7-R3ZC3-LWMQ4-D24U3>



Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DE MACAÉ
RUA CONDE DE ARARUAMA N:512 - CENTRO
MACAÉ/RJ
contato@3oficartmacae.com.br

CERTIDÃO ELETRÔNICA - RGI

MATRÍCULA: 00011745

CÓDIGO CNM: 089094.2.0011745-79



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYL 83316 ACG
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

**EM TESTEMUNHO DA VERDADE FIRMO A PRESENTE POR MEIO DIGITAL.
MACAÉ, 21 DE JULHO DE 2025**

Assinado Digitalmente por:
VALERIA DE ALMEIDA RIBAS - TABELIÃ/OFICIAL - MAT.: 90/39

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UC7T7-R3ZC3-LWMQ4-D24U3>