



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4WUZ9-5WEY9-ZLATM-3CGMX>

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE/RJ

RUA MARECHAL DEODORO 351 - CENTRO, MACAE/RJ
TEL: (22) 2762-0450 / (22) 2759-0393
2oficiomacae@gmail.com (22) 2762-0450 / (22) 2759-0393

CERTIDÃO R.G.I

C.N.M.: 091512.2.0036310-59

MATRÍCULA: 00036310

MATRÍCULA: 36310

DATA: 09 de maio de 2012

IMÓVEL:- Apartamento nº 408 (quatrocentos e oito) bloco 1 (Torre West), a ser construído, do Condomínio UP Residence, situado na rua João Batista da Silva Lessa, s/nº, no loteamento Bairro da Glória prolongamento, nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, e respectiva fração ideal de 0,003596810 do terreno, (lote nº. 23 - Área remanescente), não foreiro e dentro do perímetro urbano, que no seu todo mede e se confronta da seguinte maneira:- 40,00m de frente, com a Estrada H, atual João Batista da Silva Lessa; 40,50m de fundos, com o loteamento Bairro da Glória; 168,00m de um lado, com o lote 22; e 157,00m de outro lado, com o lote 23-A, perfazendo a área total de 6.607,50m². Proprietária:- Macaé Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ nº. 10.458.185./0001-36, com sede na Lauro Muller, nº 116, sala 1303, Rio de Janeiro-RJ. Título anterior: Livro 2bx1, fls. 14, M30243. Eu, Maria de Fátima Figueira Trindade Santos, auxiliar de cartório, matr. 94/474, digitei. O Oficial: (a)- Domingos da Costa Peixoto.

R1 M36310. Protocolo 1H nº 99056. Devedora: Macaé Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, acima qualificada. Credor:- Banco Bradesco S.A, com sede no núcleo administrativo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, inscrito no CNPJ-MF sob o nº. 60.746.948/0001-12. Interveniente Fiadora: Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário S/A, com sede na Rua Funchal, nº. 160, Vila Olímpia, São Paulo-SP., inscrita no CNPJ nº. 67.203.208/0001-89. Interveniente Construtora: HM Engenharia e construções S/A, com sede na rua 16, nº 1027, centro, Barretos-SP, inscrita no CNPJ nº 47.062.179/0001-75. Título: Abertura de crédito, com garantia hipotecária e outras avenças. Forma do título, sua procedência e caracterização:- Contrato particular datado de 22 de dezembro de 2010 assinado pelas partes. Valor do financiamento: R\$ 44.519.297,17(quarenta e quatro milhões quinhentos e dezenove mil duzentos e noventa e sete reais e dezessete centavos). Valor este correspondente também à hipoteca de mais 289 apartamentos. Data da liberação da primeira parcela: 22.12.2010. Taxa de juros nominal de 9,39% a.a. e efetiva 9,80% a.a. Data de vencimento da dívida: 22.06.2014. Este registro refere-se à hipoteca do imóvel constante da matrícula. A presente hipoteca foi inscrita em primeiro lugar e sem concorrência alguma. Macaé, 09 de maio de 2012. Eu, Maria de Fátima Figueira Trindade Santos, auxiliar de cartório, matr. 94/474, digitei. O Oficial: (a)- Domingos da Costa Peixoto. selo de fiscalização nº: RSS 63133 RXP.

Certidão:- Certifico e dou fê que foi rerratificado o Memorial de Incorporação do Condomínio UP Residence, devidamente registrado à margem do livro 2bx1, fls. 14 M30243, em data de 26.11.2010 sob o R4, conforme averbação procedida em data de 26 de setembro de 2014, sob a Av7. Macaé, 26 de setembro de 2014. Eu, Zaida Maria Vieira Silva, escrevente substituto, matr. 94/477, digitei. O Oficial: (a)- Zaida Maria Vieira Silva.

Av2 M36310. Protocolo 1I nº 112442. Averbação. Averba-se a construção do apartamento de nº 408, do Condomínio UP Residence, situado na rua João Batista da Silva Lessa nº 287, bloco 01, Bairro da Glória, nesta cidade de Macaé, RJ, com a área construída de 75,37m², e área de uso comum de 36,81m², com direito ao uso indistinto de uma vaga solta, coberta ou descoberta, de acordo com certidão de habite-se de nº 0847/2014 datada de 09 de maio de 2014 e certidão de retificação datada de 05 de junho de 2014, emitidas pela Prefeitura Municipal de Macaé, e certidão negativa de débito CND emitida pelo Ministério da Fazenda, em data de 01.04.2014, de nº 096512014-88888033, cadastrado sob o nº 01.6.033.0261.0028, de propriedade de Macaé Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, atribuindo-se o valor de R \$ 152.045,01. Macaé, 29 de setembro de 2014. Selo de fiscalização eletrônico nº **EAJY 01503 GAC**. Eu, Zaida Maria Vieira Silva, escrevente substituto, matr. 94/477, digitei. O Oficial: (a)- Zaida Maria Vieira Silva.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4WUZ9-5WEY9-ZLATM-3CGMX>

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE/RJ

RUA MARECHAL DEODORO 351 - CENTRO, MACAE/RJ
TEL: (22) 2762-0450 / (22) 2759-0393
2oficiomacae@gmail.com (22) 2762-0450 / (22) 2759-0393

CERTIDÃO R.G.I

C.N.M.: 091512.2.0036310-59

MATRÍCULA: 00036310

Certidão:- Certifico e dou fé que foi registrada a Convenção do Condomínio UP Residence em data de 29.09.2014 no Livro Ficha sob o nº 2268. Macaé, 29 de setembro de 2014. Eu, Zaida Maria Vieira Silva, escrevente substituto, matr 94/477, digitei. O Oficial: (a)- Zaida Maria Vieira Silva.

Av3 M36310 Protocolo II nº. 113647: Averbação:- De acordo com instrumento particular de re-ratificação, contrato nº. 627.431-5 datado de 24.03.2014 assinado pelas partes, fica aditado o R3, para constar as seguintes alterações: 1) no item 17: O valor reformulado das parcelas a partir do novo cronograma físico financeiro: 00-R\$4.451,93; 01- R\$ 4.451,93; 02- R\$ 4.451,93; 03- R\$ 4.451,93; 04- R\$ 10.871.612,37; 05- R\$ 209.240,70; 06- R\$ 1.135.242,08; 07- R\$ 302.731,22; 08- R\$ 2.711.225,20; 09- R\$ 854.770,51; 10- R\$ 267.115,78; 11- R\$ 471.904,55; 12- R\$ 2.279.388,02; 13- R\$ 1.535.915,75; 14- R\$ 1.059.559,27; 15- R\$ 2.047.887,67; 16- R\$ 685.597,18; 17- R\$ 1.420.165,58; 18- R\$ 3.797.496,05; 19- R\$ 1.762.964,17; 20- R\$ 1.509.204,17; 21- R\$ 2.065.695,39; 22- R\$ 1.789.675,75; 23- R\$ 1.731.800,66; 24 a 35- R\$ 4.451,93; 36-R\$ 888.160,29; 37- R\$ 941.583,08; 38- R\$ 941.583,00; 39- R\$ 941.583,00; 40- R\$ 2.225.964,85. 2) A data prevista para término da obra mencionada no item 18 do quadro resumo foi alterado para 22/04/14. 3) A data prevista para apuração do saldo devedor mencionada no item 18 do quadro resumo foi alterado para 22.10.2014. 4) A data prevista para vencimento da primeira prestação mencionada no item 18 do quadro resumo foi alterado para 22.11.2014. Macaé, 18 de novembro de 2014. Selo de fiscalização nº **EAJY 11640 SST**. Eu, Maria Elza do Nascimento Pontes Zullo, auxiliar de cartório, matr. 94/4887, digitei. O Oficial: (a)- Zaida Maria Vieira Silva.

Av4 M36310. Protocolo II nº. 115247. Averbação: De acordo com instrumento particular de re-ratificação decorrente de mutuo, com garantia hipotecária e outras avenças, contrato nº. 627.431-5 datado de 17 de setembro de 2014, assinado pelas partes, fica aditado o R1, para constar a prorrogação do prazo do vencimento da dívida para 22.04.2015. Macaé, 19 de março de 2015. Selo de fiscalização nº **EATO 21562 WXY**. Eu, Maria Elza do Nascimento Pontes Zullo, auxiliar de cartório, matr. 94/4887, digitei. O Oficial: (a)- Zaida Maria Vieira Silva.

Av5 M36310. Protocolo II nº 116401. Averbação. De acordo com cláusula contida no contrato particular de venda e compra e constituição de alienação fiduciária entre outras avenças, datado de 05.12.2014, averba-se o cancelamento da hipoteca que gravava o imóvel constante da matrícula. Macaé, 19 de junho de 2015. Selo de fiscalização eletrônico nº **EAXK 29454 IJJ**. Eu, Zaida Maria Vieira Silva, escrevente substituto, matr. 94/477, digitei. O Oficial: (a)- Zaida Maria Vieira Silva.

R6 M36310. Protocolo II nº 116401:- Transmitente: Macaé Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada. Adquirentes:- Dionicio de Souza Queiroz Filho, fiscal de postura, portador da cédula de identidade nº 064993892 expedidas pelo DETRAN RJ em 05.09.2003, inscrito no CPF MF sob o nº 814.550.387-68 e sua esposa Cristiane Mendes Carneiro Queiroz, funcionário pública, portadora da carteira nacional de habilitação nº 05808141449 expedida pelo DETRAN/RJ em data de 24.07.2014, inscrita no CPF MF sob o nº 075.118.807-70, brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, residentes e domiciliados na rua 17, nº 25, lote 10, Ubas, Carapebus, RJ. Título:- Venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças. Forma do título, sua procedência e caracterização:- Contrato particular nº 000751146-9 datado de 05.12.2014, assinado pelas partes. Valor do contrato:- R\$ 318.200,56 (trezentos e dezoito mil, duzentos reais e cinquenta e seis centavos) satisfeitos da seguinte maneira:- R\$ 63.090,15 (sessenta e três mil, noventa reais e quinze centavos) com recursos próprios; e, R\$ 255.110,41 (duzentos e cinquenta e cinco mil, cento e dez reais e quarenta e um centavos) através de financiamento. Este registro refere-se a transmissão total do imóvel constante da matrícula. Foi recolhido o imposto de transmissão no valor de R\$ 5.073,34, na agência local do Banco Itau, em



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4WUZ9-5WEY9-ZLATM-3CGMX>

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE/RJ

RUA MARECHAL DEODORO 351 - CENTRO, MACAE/RJ
TEL: (22) 2762-0450 / (22) 2759-0393
zoficiomacae@gmail.com (22) 2762-0450 / (22) 2759-0393

CERTIDÃO R.G.I

C.N.M.: 091512.2.0036310-59

MATRÍCULA: 00036310

28.05.2015, guia de nº 00032021, controle nº 751/2015. Foram apresentadas e arquivadas neste cartório as seguintes certidões negativas:- Ação e Execução, e falência e concordata emitidas pelo cartório do Distribuidor desta Comarca. Concordata e falência emitida pelo Registro Civil desta Comarca. Ações e execuções emitida pela Justiça Federal. Protesto emitida pelo 1º Ofício desta Comarca. Feitos trabalhistas emitido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região. De débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União. Débitos relativos as contribuições previdenciárias e às de terceiros. Foi ainda apresentada a certidão positiva de executivo fiscal da União, do Estado e do Município emitida pelo Distribuidor desta Comarca e declaração dos compradores tomando ciência e se responsabilizando. Consultas de nºs 0160915061910424 e 0160915061923543 relativas ao disposto no Art. 242, VI, "h", item 1 (informações de atos da Lei 11.441/2007) a partir de 05.01.2007. Custas cobradas com dedução de 50% com base na Lei 4380/64, por tratar-se de operação realizada pelo Sistema Financeiro da Habitação. Deixam de ser recolhidas as taxas de 20% referente a Lei 3217/1999, Lei nº 4664/05 (Fundperj) e 111/06 (Fumperj) por ser tratar de primeira aquisição. Macaé, 19 de junho de 2015. Selo de fiscalização eletrônico nº **EAXK 29455 MNO**. Eu, Zaida Maria Vieira Silva, escrevente substituto, matr. 94/477, digitei. O Oficial: (a)- Zaida Maria Vieira Silva.

R7 M36310. Protocolo 1I nº 116401:- Devedores:- Dionicio de Souza Queiroz Filho e sua esposa Cristiane Mendes Carneiro Queiroz, já qualificados. Credor: Banco Bradesco S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, cidade de Osasco, SP. Título:- Venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças. Forma do título, sua procedência e caracterização: Contrato particular nº 000751146-9 datado de 05.12.2014, assinado pelas partes. Valor do financiamento:- R\$255.110,41 (duzentos e cinquenta e cinco mil, cento e dez reais e quarenta e um centavos), no prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, taxa de juros anual nominal de 8,56% ao ano e efetiva 8,90% ao ano, sendo o valor da primeira prestação na data da assinatura R\$ 2.882,75 (dois mil, oitocentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos) e o valor do encargo mensal na data da assinatura R\$3.090,66 (três mil, noventa reais e sessenta e seis centavos), vencendo em 10.01.2015. Este registro refere-se a alienação fiduciária do imóvel constante da matrícula. Valor da garantia fiduciária:- R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais). Macaé, 19 de junho de 2015. Selo de fiscalização eletrônico nº **EAXK 29456 JJJ**. Eu, Zaida Maria Vieira Silva, escrevente substituto, matr. 94/477, digitei. O Oficial: (a)- Zaida Maria Vieira Silva.

Av8 M36310. Protocolo 1J nº 158721. Averbação. Averba-se o procedimento de intimação protocolizado nesta Serventia em 11.06.2025 sob nº 158721, cujo resultado da notificação realizada pelo Oficial do Cartório do 1º Ofício de Justiça desta Comarca de Registro de Título e Documentos, e pelo Oficial do Cartório do Ofício Único de Carapebus, certificam que os devedores Dionicio de Souza Queiroz Filho e sua esposa Cristiane Mendes Carneiro Queiroz, já qualificados, não foram notificados, encontrando-se em lugar ignorado, incerto ou inacessível. Macaé, 08 de maio de 2026. Selo de fiscalização eletrônico nº **EFDO 64446 KMP**. Eu, Mariana Limeira Almeida Belmont, Escrevente, matr. 94/16807, digitei. O Oficial (a) Gustavo Graeff Silva.

Av9 M36310. Protocolo 1J nº 163833. Averbação. Averba-se o cancelamento da alienação fiduciária, de acordo com documento comprobatório que foi apresentado e fica arquivado. Macaé, 14 de julho de 2026. Selo de fiscalização eletrônico nº **EFDP 32457 PPU**. Eu, Gabriela Mussi de Oliveira Sant'Ana, escrevente, matr. 94/23648, digitei. O Oficial (a) Gustavo Graeff Silva.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4WUZ9-5WEY9-ZLATM-3CGMX>

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE/RJ

RUA MARECHAL DEODORO 351 - CENTRO, MACAE/RJ
TEL: (22) 2762-0450 / (22) 2759-0393
2oficiomacae@gmail.com (22) 2762-0450 / (22) 2759-0393

CERTIDÃO R.G.I

C.N.M.: 091512.2.0036310-59

MATRÍCULA: 00036310

Av10 M36310. Protocolo 1J nº 163833. Averbação: Averba-se a Consolidação da propriedade fiduciária do imóvel constante da matrícula, em favor do credor Banco Bradesco S/A, já qualificado, tudo conforme as cláusulas inseridas no referido contrato particular de compra e venda de imóvel, nº 751146-9, assinado pelas partes, registrado no R7. O imposto de transmissão foi pago no valor de R\$ 8.900,00 em 22.06.2026, através da guia 65326. Custas cobradas sobre o valor de avaliação de R\$ 445.000,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil reais) fixados pela Prefeitura Municipal de Macaé. Macaé, 14 de julho de 2026. Selo de fiscalização eletrônico nº **EFDP 32458 KRN**. Eu, Gabriela Mussi de Oliveira Sant'Ana, escrevente, matr. 94/23648, digitei. O Oficial (a) Gustavo Graeff Silva.

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: 00123460; RECIBO N.º: 0012827/26**. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

MACAE, 15 DE JULHO DE 2026

Emitida Eletronicamente por **ANA PAULA RIBEIRO GAVINHO** em **15/07/2026** às **10:44:21**. Assinada

Digitalmente por **VANDERLUCIA MARCIA NUNES FERNANDES - 94/18604 - MAT.: 94/18604**.

EMOLUMENTO:	R\$ 124,08
PMCMV:	R\$ 2,48
FETJ:	R\$ 24,81
FUNDPERJ:	R\$ 10,54
FUNPERJ:	R\$ 10,54
FUNARPEN:	R\$ 7,44
FUNPGALERJ:	R\$ 1,24
FUNPGT:	R\$ 1,24
FUNDAC:	R\$ 1,24
VALOR DO ISS:	R\$ 6,20
VALOR SELO:	R\$ 3,27
CERTIDÃO:	R\$ 193,08



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDP 32561 AOU
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>