



**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA DE MACAÉ / RJ**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de cobrança proposta por ARLÊNIO LOPES DOS SANTOS e OUTRO em face de NUCENG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (Processo nº 0005507-14.2004.8.19.0028), na forma abaixo:

O MM Juiz de Direito, Dr. SANDRO DE ARAUJO LONTRA - Juiz Titular do Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Macaé, RJ, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, especialmente, **a NUCENG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, através de seus representantes legais, de que será realizado na modalidade LEILÃO ELETRÔNICO (Online), através da plataforma de leilões www.rogeriomenezes.com.br, pelo leiloeiro Rogério Menezes Nunes**, com escritório à Av. Brasil, nº 51.467 – Campo Grande - Rio de Janeiro / RJ, **o 1º LEILÃO, no dia 05/10/2026, às 11:30h**, sendo apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, ou, **o 2º LEILÃO, no dia 07/10/2026, no mesmo horário e local**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação, conforme art. 891 do CPC, **o imóvel: ÁREA DE TERRENO, À RUA ABÍLIO MOREIRA DE MIRANDA (ENTRE OS EDIFÍCIOS MACAÉ TRADE CENTER E HOTEL ROYAL OCEAN), IMBETIBA, MACAÉ / RJ (Laudo de avaliação, i.e. 1342). Conforme o espelho de IPTU, o imóvel possui 7.669,55 m2 de área de terreno.** Conforme a guia de IPTU, o terreno possui por endereço “Rua Abílio Moreira de Miranda, nº 111, Imbetiba – Macaé / RJ”. Conforme a certidão imobiliária possui por descrição uma área desmembrada de maior porção, situada na rua Abílio Moreira de Miranda, no loteamento denominado “Parque Valentina Miranda”, nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, não foreiro e dentro do perímetro urbano, o qual mede e se confronta da seguinte maneira: frente em 03 (três) segmentos, medindo o primeiro 26,49m, o segundo 13,50m e o terceiro 40,17m, confrontando-se com a rua Abílio Moreira de Miranda Abílio Moreira de Miranda, 50,50m d fundos com a área remanescente “B”, de um lado em 03 (três) segmentos, medindo o primeiro 144,02m, o segundo 30,00, e o terceiro 12,82m; 146,50m de outro lado com imóvel pertencente a Comercial Mar, com os lotes 14,15,16,17e 18, área remanescente “A”, e parte do lote 22; perfazendo a área total de 7.669,55m². **Avaliação indireta realizada por OJA, em setembro de 2020, no valor de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), equivalente a 1.406.469,76 UFIR's, que atualizada nesta data o valor é de R\$6.976.652,60 (seis milhões, novecentos e setenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e dois reais, e centavos).** De acordo com a certidão imobiliária do Cartório do 2º Ofício de Macaé, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 21.135, onde consta como proprietária Nuceng Engenharia e Construções LTDA. Consta registro de penhora da presente ação. Consta registro de compra e venda, realizado em ato posterior ao registro da penhora da presente ação, em favor de Cível Administração de Bens Ltda e Selling Corretagem Imobiliária Ltda. **DÉBITOS FISCAIS / TAXAS DO IMÓVEL:** Conforme a certidão de Demonstrativo de Débitos (inscrição imobiliária 01209503290001) há débitos de IPTU no valor de R\$59.175,13. Acerca de possíveis débitos em aberto referente a taxa de incêndio (Funesbom), o leiloeiro está diligenciando para obter informações, o qual será informado até a realização do leilão. O imóvel será vendido livre e desembaraçado dos débitos fiscais de IPTU e taxa de incêndio, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN,

e art. 908, §1º, do CPC. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça - RJ, bem como o presente Edital e os débitos de natureza *propter rem*, serão anexados ao processo. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO E CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência mínima de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma do Leiloeiro (www.rogeriomenezes.com.br), anexando toda documentação exigida no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **DA REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** Os Representantes Legais deverão, no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Cada imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. Ficam cientes os interessados que as despesas, os custos e tudo o que mais se fizer necessário no prosseguimento com a arrematação, relativos à transferência patrimonial dos bens e constituição de advogado ou defensor público, correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA, art. 892, do CPC:** Forma de pagamento apenas para o vencedor do leilão online. Salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo, o arrematante deverá efetuar o pagamento de imediato após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial (boleto bancário) em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal (integral) e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. **DO PAGAMENTO PARCELADO, art. 895, do CPC:** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: juridico@rogeriomenezes.com.br e/ou anexado nos autos do processo, a qual será submetida à apreciação do Juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO, DO REEMBOLSO DAS DESPESAS E DE SEU PAGAMENTO:** Dispõe o art. 7º, Caput, da Resolução 236/2016 do CNJ, que além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único do CPC), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. O arrematante deverá pagar no ato da arrematação a comissão do leiloeiro (independentemente da forma de pagamento adotada), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pelo próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o

arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao Juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DAS CUSTAS JUDICIAIS:** É de total encargo do arrematante pagar as custas judiciais referente a arrematação, carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. Ficam cientes e intimados as partes e eventuais terceiros interessados. Dado e passado nesta cidade de Rio de Janeiro, quinze de abril de dois mil e vinte e seis. Eu, _ Luiz Claudio Barreto - Analista Judiciário - Matr. 01/24976, digitei. E eu, _ Maria Assunta Peixoto Neves - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/24381, o subscrevo.



Valide aqui
este documento

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE

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.: 091512.2.0021135-91

MATRÍCULA: 00021135

Matricula nº 21135 (transportado do livro 2au-1 fls.74)

Data: 08 de março de 2001.

Certidão: Certifico e dou fé que o imóvel adiante descrito e caracterizado foi matriculado neste Cartório em 08 de março de 2001, no livro 2au-1, fls. 74, sob o nº 21135, que tendo sido adotado por este cartório a escrituração do Registro Geral em ficha, como faculta o artigo 173 parágrafo Único da Lei 6015, e os demais registros e averbações correspondentes àquela matrícula, passarão a serem matriculados nesta ficha que mantém o mesmo número.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma área desmembrada de maior porção, situada na rua Abílio Moreira de Miranda, no loteamento denominado "Parque Valentina Miranda", nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, não foreiro e dentro do perímetro urbano, o qual mede e se confronta da seguinte maneira: frente em 03 (três) segmentos, medindo o primeiro 26,49m, o segundo 13,50m e o terceiro 40,17m, confrontando-se com a rua Abílio Moreira de Miranda Abílio Moreira de Miranda, 50,50m d fundos com a área remanescente "B", de um lado em 03 (três) segmentos, medindo o primeiro 144,02m, o segundo 30,00, e o terceiro 12,82m; 146,50m de outro lado com imóvel pertencente a Comercial Mar, com os lotes 14,15,16,17e 18, área remanescente "A", e parte do lote 22; perfazendo a área total de 7.669,55m². Título anterior: Lvº 2U-2, fls. 290, M8986, Av3. Proprietária: Mendes Fernandes Empreendimentos Imobiliários Ltda, empresa com sede nesta cidade na Avenida Rui Barbosa 270, sala 203, inscrita no CNPJ nº 28.358.539/0001-36. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto.

Av1 M21135. Protocolo 1F nº 50159. Averba-se a escritura pública de desmembramento lavrada nas notas deste cartório, no livro 137, fls. 34vº em 08.03.2001, sendo outorgante e reciprocamente outorgados Mendes Fernandes Empreendimentos Imobiliários Ltda. Macaé, 08 de março de 2001. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto.

R2 M21135. Protocolo 1F nº 50378. Outorgante promitente: Mendes Fernandes Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada. Outorgada promitente: Nuceng Engenharia e Construções Ltda, empresa com sede no Rio de Janeiro na Estrada dos Bandeirantes, nº 5555, Curicica, Jacarepaguá, inscrita no CNPJ sob o nº 02.273.222/0002-94. Título: Promessa de compra e venda. Forma o título sua procedência e caracterização: Escritura pública de 09.04.2001 lavrada nas notas deste cartório no livro 136, fls. 086/087. Valor do contrato: R\$ 1.700.000,00 (hum milhão e setecentos mil reais) satisfeito da seguinte forma: R\$ 900.000,00 recebidos em moeda corrente nacional, e os restantes R\$ 800.000,00 através de 04 notas promissórias em caráter "pró-solvendo" no valor de R\$ 200.000,00 cada uma, com vencimento da primeira para o dia 03.05.01 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes. Este registro refere-se a transmissão total do imóvel constante da matrícula. Macaé, 10 de abril de 2001. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto.

Av3 M21135. Protocolo 1G nº 60497. Averba-se o cancelamento das notas promissórias que gravava o imóvel acima matriculado de acordo com apresentação das mesmas que ficam arquivadas. Macaé, 28 de agosto de 2001. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RAJ70428.

R4 M21135. Protocolo 1G nº 60498. Transmittente: Mendes Fernandes Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada. Adquirente: Nuceng Engenharia e Construções Ltda, já qualificada. Título: Compra e venda. Forma do título sua procedência e caracterização: Escritura pública de 24.08.01 lavrada nas notas deste cartório, no livro 137, fls. 160/v. Valor do contrato: R\$ 1.700.000,00 (hum milhão e setecentos mil reais). Recebidos. Este registro refere-se a transmissão total do imóvel constante da matrícula. Macaé, 28 de agosto de 2001. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RAJ70429.

R5 M21135. Protocolo 1G nº 60665: Nuceng Engenharia e Construções Ltda, já qualificada,



Valide aqui
este documento

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE

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.: 091512.2.0021135-91****MATRÍCULA: 00021135**

vem registrar a incorporação de um empreendimento residencial situado na rua Abílio Moreira Miranda, nesta cidade, constituído de pavimento 2º sub-solo, pavimento 1º sub-solo, pavimento térreo, pavimento tipo: bloco A e B sendo (1º ao 12º) cobertura e telhado cada pavimento terá 8 (oito) unidades autônomas por pavimento, numerada de 101/108 à 1101/1108 e duplex do 1201/1208 no total de 192 unidades, perfazendo um total de 30.992,20 m² de área real de construção e de 21.699,04m² de área equivalente de construção. Descrição da edificação:- Pavimento 2º sub-solo parte comuns: Constituído de 4 poços de elevadores, 2 escadas, 2 circulações, 2 cisternas, 2 hall dos elevadores, prisma de ventilação do sub-solo e rampas, perfazendo um total de 1.121,52m² de área real construção e de 575,29m² de área equivalente de construção, partes privativas: 104 vagas de garagem , perfazendo um total de 1.300,00m² de área real de construção e de 650,00m² de área equivalente de construção. Pavimento 1º sub-solo. Partes comuns: Constituído de 4 poços de elevadores, 2 escadas, 2 dutos de ventilação da escada, 2 casa de bombas, prisma de ventilação do sub-solo e rampas. Perfazendo um total de 1.101,90m² de área real de construção e de 572,82m² de área equivalente de construção. Partes privativas: 104 vagas de garagem, perfazendo um total de 1.300,00 de área real de construção e 650,00m² de área equivalente de construção. Pavimento térreo. Partes comuns. Constituído de 4 poços de elevadores, 2 portarias, administração, 2 depósito d lixo, 2 medidores, 2 escadas, 2 dutos de ventilação da escada, salão de festa composto com 2 WC, copa e cozinha, apartamento do porteiro composto de sala, quarto, cozinha e banheiro, copa de funcionários, bicicletário, 2 vestiário de funcionários, repouso composto com WC, 2 duchas, sauna seca e sauna à vapor, sala de ginástica, pátio, depósito, 2 vestiários de piscina, 2 lava-pés, piscina adulto, piscina infantil, churrasqueira com 2 banheiros, guarita com banheiro, entrada de serviço e social, recreação coberta e descoberta, 7 vagas de automóveis para visitantes, estação de tratamento de esgoto, praça, quadra polivalente, pista de ciclovía, pista de joggig, play ground, jardineiras e jardim perfazendo um total de 7.669,56m² de área real de construção e de 1.655,99m² de área real equivalente de construção. Pavimento tipo bloco A=B (1º ao 12º) partes comuns: Constituído cada bloco de 2 poços de elevadores, hall de elevadores, escada, duto de ventilação da escada, circulação, lixeira, e caixa de incêndio. Perfazendo um total de 64,05m² de área real de construção e de 59,17m² de área equivalente de construção. Partes privativas: Constituído cada bloco das unidades autônomas numeradas de 101/108 a 1101/1108 composto de sala, circulação, suíte, dispensa, banheiro social, banheiro, suíte, cozinha, área de serviço, WC e varanda, e as unidades 1201/1208 duplex composto de sala, circulação, quarto, suíte, dispensa, banheiro social, banheiro da suíte, cozinha, área de cozinha, WC, varanda e escada de acesso ao pavimento superior perfazendo um total por pavimento de área real de construção de 644,80m² e de 644,80m² de área equivalente de construção. Cobertura. Partes comuns: Constituído cada bloco de duto de ventilação da escada, escada, casa de bomba de incêndio, casa de máquina do elevadores, barrilete, visita da caixa d'água circulação perfazendo um total de 64,05m² de área real de construção e 33,78m² de área equivalente de construção. Parte privativa: Constituído cada bloco das autônomas duplex dos apartamentos 1201 à 1208 composto de sala, escada, banheiro e terraço. Perfazendo um total de 644,80m² de área real de construção e 297,52m² de área equivalente de construção. Telhado. Partes comuns. Constituído cada bloco de 2 casas de máquinas de exaustão. Caixa d'água superior e laje impermeabilizada. Perfazendo um total de 37,06m² de área real de construção e 18,53m² de área equivalente de construção. Macaé, 27 de setembro de 2001. O Oficial (a) domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RAJ70661.

Av6 M21135. Protocolo 1G nº 65064: Averbam-se as seguintes alterações do Memorial de incorporação registrado sob o R5 para constar 01 - as áreas de estacionamento do 1º e 2º sub-solo (quadro I da NBR 1272) passaram a constar nas áreas comuns; 02- as áreas de



Valide aqui
este documento

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE

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.: 091512.2.0021135-91****MATRÍCULA: 00021135**

vagas de garagem (quadro II da NBR 1272) passaram a constar as áreas comuns, 03 - redação das áreas de estacionamento do 1º e 2º sub-solo (quadro V da NBR 1272) passaram a ser consideradas como áreas comuns; 04 - alteração quanto à especificação dos aquecedores, passando o mesmo a ser considerado aquecedores para sistema de aquecimento central (quadro VI da NBR 1272); 05 - alteração quanto a especificação, excluindo do quadro de acabamento o estacionamento das dependências de uso privativo (quadro VII da NBR 1272); 06 - alteração quanto à especificação, acrescentando no quadro de acabamento o estacionamento com dependências de uso comum (quadro VIII da NBR 1272); e Minuta de convenção de condomínio, alteração nas páginas 2 e 3/23, quanto à redação do 2º 1º sub-solo referente as vagas de garagem passando a constar nas áreas comuns, e quanto à página 6/23 modificação apenas quanto ao número na coluna do quadro, anteriormente como 24, alterando-se para 30. Macaé, 16 de janeiro de 2003. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RCP61183.

Av7 M21135. Protocolo 1G nº 71032. Averba-se a indisponibilidade do imóvel acima matriculado de acordo com Ofício nº 609/2004/OF datado de 16.11.2004 da 3º Vara Civil desta Comarca, processo nº 2004.028.005492-8, assinada pelo MM Juiz de direito Dr. Oscar Lattuca. Macaé, 01 de fevereiro de 2005. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RGB84026.

Av8 M21135. Protocolo 1G nº 71741. Averba-se a indisponibilidade do imóvel acima matriculado de acordo com Ofício nº 387/OF datado de 20.04.2005 da 1º Vara Civil desta Comarca, processo nº 2005.028.000325-0, assinado pelo MM Juiz de direito Dr. Sandro de Araújo Lontra. Macaé, 11 de maio de 2005. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RGR96794.

Av9 M21135. Protocolo 1G nº 72424. Averba-se a indisponibilidade do imóvel constante da matrícula de acordo com Ofício nº 410/2005/OF datado de 02.07.2005, da 3º Vara Civil desta Comarca, processo nº 2005.028.001399-0, assinado pelo MM Juiz de direito Dr. Oscar Lattuca. Macaé, 12 de agosto de 2005. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RHD85198.

Av10 M21135. Protocolo 1G nº 75860. averba-se a indisponibilidade do imóvel constante da matrícula de acordo com Ofício nº 440/2006/OF datado de 11.07.2005, da 3º Vara Civil desta Comarca, processo nº 2006.028.000342-1, assinado pelo MM Juiz de direito Dr. Oscar Lattuca. Macaé, 28 de setembro de 2006. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RJA78738.

R11 M21135. Protocolo 1G nº 80824. Exeqüente: Yoshimaro Ogino. Executado: Nuceng Engenharia e Construções Ltda. Título: Penhora. Forma do título, sua procedência e caracterização. Processo nº 2004.028.005492-8 de Execução de Título Judicial. Termo de Penhora pelo MM Juiz de Direito, Oscar Lattuca. Valor do contrato: R\$ 390.022,12. Este registro refere-se a penhora do imóvel constante da matrícula. Macaé, 13 de maio de 2008. O Oficial (a) Zaida Maria Vieira Silva Menezes. Selo de fiscalização: RLS57452.

R12 M21135. Protocolo 1G nº 80897. Exeqüente: Arlênio Lopes dos Santos. Executado: Nuceng Engenharia e Construções Ltda. Título: Termo de Penhora. Forma do título, processo nº 2004. 028.005440-0 de Execução de Título Judicial, assinado pelo MM Juiz de direito desta Comarca, Dr. Oscar Lattuca. Valor da dívida: R4 373.856,38. Este registro refere-se a penhora do imóvel constante da matrícula. Macaé, 13 de maio de 2008. O Oficial (a) Zaida Maria Vieira Silva Menezes. Selo de fiscalização: RLS57453.

R13 M21135. Protocolo 1G nº 81110. Exeqüente: Nilson Matoso França e Regina Maria de Carvalho França. Executado: Nuceng Engenharia e Construções Ltda. Título: Penhora. Forma do título, sua procedência e caracterização: Ofício nº 524/2008/OF datado de 16.05.2008, processo de nº 2005.028.001399-0, assinado pelo MM Juiz de direito desta



Valide aqui
este documento

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE

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.: 091512.2.0021135-91

MATRÍCULA: 00021135

comarca Dr. Oscar Lattuca. Valor da dívida: "Não consta". Este registro refere-se a penhora do imóvel constante da matrícula. Macaé, 12 de junho de 2008. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RLS58393.

R14 M21135. Protocolo 1H nº 85676. Exequente: Jean Moritz e Telma Maria Mota Moritz. Executado: Nuceng Engenharia e Construções S/A. Título: Penhora. Forma do título, sua procedência e caracterização. Forma do título, processo nº 2005.028.003266-2 de Execução de Título Judicial datado de 24.03.08, assinado pelo MM Juiz de direito desta Comarca, Dr. Oscar Lattuca. Valor da dívida: RF\$ 201.948,21 (duzentos e um mil, novecentos e quarenta e oito reais e vinte e um centavos). Este registro refere-se a penhora do imóvel constante da matrícula. Macaé, 01 de setembro de 2009. O Oficial (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização: RNX05890. Eu, Elza Cristina Martins Pinho Auxiliar de Cartório, matr. 94/11515 digitei. O Oficial:-(a) Domingos da Costa Peixoto.

Av.15.M.21135. Protocolo 1 H nº 97151. Averbação: Averba-se o levantamento da penhora registrada sob o R.14 acima, de acordo com Ofício nº 977/2011/MND expedido pelo MM. Juiz Titular desta Comarca, Dr. Sandro de Araujo Lontra, em 10 de junho de 2011, que fica arquivado. Macaé, 16 de janeiro de 2012. Eu, Elza Cristina Martins Pinho Auxiliar de Cartório, matr. 94/11515 digitei. O Oficial:-(a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização nº RSI93189 DJV

Av16.M21135. Protocolo 1H nº 99194. Averbação:- Averba-se o cancelamento da indisponibilidade que gravava o imóvel acima, averbado sob o Av.10, de acordo com Ofício nº 187/2012/OF datado de 18.04.2012 do Cartório da 3ª Vara Cível, processo nº 0000332-68.2006.8.19.0028,(2006.028.000342-1) assinado pelo MM Juiz de direito, Dr. Sandro de Araujo Lontra. Macaé,15 de maio de 2012. Eu, Maria de Fátima Figueira Trindade Santos auxiliar de cartório, Matr. 94/474 digitei. O Oficial:-(a) Zaida Maria Vieira Silva. Selo de fiscalização nº RSS63520 BKP

Av17.M21135. Protocolo 1H nº 99199. Averbação:- Averba-se o cancelamento da indisponibilidade averbada sob o Av.9, que gravava o imóvel acima, de acordo com Ofício nº 58/2012/OF datado de 08.02.2012 da 3ª Vara Cível, processo nº 0001335-92.2005.8.19.0028,(2005.028.001399-0) assinado pelo MM Juiz de direito, Dr. Sandro de Araújo Lontra. Macaé, 15 de maio de 2012. Eu, Maria de Fátima Figueira Trindade Santos auxiliar de cartório, Matr. 94/474 digitei. O Oficial:-(a) Zaida Maria Vieira Silva. Selo de fiscalização nº RSS63521 YPN

Av18.M21135. Protocolo 1H nº 99199. Averbação:- Averba-se o cancelamento da Penhora registrada sob o R.13, que gravava o imóvel acima, de acordo com Ofício nº 58/2012/OF datado de 08.02.2012 da 3ª Vara Cível, processo nº 0001335-92.2005.8.19.0028,(2005.028.001399-0) assinado pelo MM Juiz de direito, Dr. Sandro de Araújo Lontra. Macaé, 15 de maio de 2012. Eu, Maria de Fátima Figueira Trindade Santos auxiliar de cartório, Matr. 94/474 digitei. O Oficial:-(a) Zaida Maria Vieira Silva. Selo de fiscalização nº RSS63522 SOD

Av19 M21135 Protocolo 1I nº 109586:- Averbação: Averba-se o cancelamento da indisponibilidade averbada sob o Av7, que gravava o imóvel acima, de acordo com Ofício nº 859/2013/OF datado de 13.12.2013, da 3ª Vara Cível, processo nº 0005560-92.2004.8.19.0028,(2004.028.005492-8) assinado pelo MM Juiz de direito, Dr. Sandro de Araújo Lontra. Macaé, 13 de fevereiro de 2014. Eu, Maria Elza do Nascimento Pontes Zullo auxiliar de cartório, Matr. 94/474 digitei. O Oficial:-(a) Irenilda Nolasco de Abreu. Selo de fiscalização nº RVT30725 EZC

Av20 M21135 Protocolo 1I nº 111153:- Averbação: Averba-se o cancelamento da



Valide aqui
este documento

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE

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.: 091512.2.0021135-91

MATRÍCULA: 00021135

indisponibilidade averbada sob o Av8, que gravava o imóvel acima, de acordo com Ofício nº 655/2013/OF datado de 22 de novembro de 2013, da 1ª Vara Cível, processo nº 0000236-87.2005.8.19.0028 (2005.028.000 325-0) assinado pelo MM Juiz de direito, Dr. Leonardo Hostalacio Notini. Macaé, 02 de junho de 2014. Selo de fiscalização eletrônico nº **EAGC14280 RTU**. Eu, Zaida Maria Vieira Silva, escrevente substituto, matr. 94/477 digitei. O Oficial:-(a) Zaida Maria Vieira Silva.

R21 M21135. Protocolo 11 nº 111648. Transmitente:- Nuceng Engenharia e Construções Ltda, já qualificada. Adquirentes:- *Cível Administração de Bens Ltda.*, inscrita no CNPJ/MF nº. 39.217.781/0001-06, com sede na Rua Visconde de Sepetiba nº. 935 – Sala 614 – Centro – Niterói – RJ, e, *Selling Corretagem Imobiliária Ltda*, inscrita no CNPJ/MF nº. 72.200.728/0001-78, com sede na Rua Miguel de Frias nº. 77 – Salas 1.081 e 1.802, Niterói – RJ. Título:- Compra e venda. Forma do título, sua procedência e caracterização:- Escritura pública de compra e venda datada de 01 de julho de 2014, lavrada nas notas deste cartório no livro 201, fls. 67/68v. Valor do contrato:- R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), quantia esta satisfeita da seguinte forma:- R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), os quais o vendedor declara já ter recebido; R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) a serem depositados em juízo contra a autorização judicial nos autos das ações, que ainda mantêm registro na matrícula (R.11 e R.12): 0005560-92.2004.8.19.0028 e 0005507-14.2004.8.19.0028, para substituição da penhora, sendo que eventual saldo será pago na data do último pagamento, bem como havendo necessidade de aporte maior que citado, esses serão antecipados também dos últimos pagamentos; R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), no ato da assinatura da presente escritura; e a contar da assinatura da presente escritura:- R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de agosto de 2014; R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de setembro de 2014; R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em 01 de outubro de 2014; R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de novembro de 2014; R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de dezembro de 2014; R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em 01 de janeiro de 2015; R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de fevereiro de 2015; R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de março de 2015; R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em 01 de abril de 2015; R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de maio de 2015; R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de junho de 2015; R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em 01 de julho de 2015; R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de agosto de 2015; R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em 01 de setembro de 2015; R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em 01 de outubro de 2015, parcelas essas a serem corrigidas em 0,5% ao mês, ficando acordado entre as partes, que em virtude da dívida acima confessada o próprio imóvel objeto da presente escritura figura como garantia real de uma possível lide de cobrança, sendo que com o pagamento de todas as parcelas a outorgante dará as mesmas compradoras plena, geral e irrevogável quitação. Este registro refere-se a transmissão total do imóvel constante da matrícula. Consulta de nº 0160914070943382 relativa 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 sobre o valor de transação. Macaé, 09 de julho de 2014. Selo de fiscalização eletrônico nº **EAGC 19725 RSU**. Eu, Zaida Maria Vieira Silva escrevente substituto, matr. 94/477, digitei. O Oficial:-(a) Zaida Maria Vieira Silva.



Valide aqui
este documento

CARTORIO DO 2º OFÍCIO DE MACAE

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.: 091512.2.0021135-91

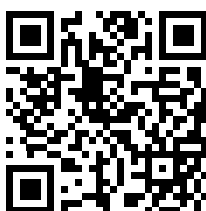
MATRÍCULA: 00021135

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: 00121263; RECIBO Nº: 0008680/26**. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

MACAE, 15 DE MAIO DE 2026

Emitida Eletronicamente por **LUAN CONCEIÇÃO RAMOS** em **15/05/2026 às 10:34:59**.

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
EFCO 65175 LNQ
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/8TBGV-8CR76-445H3-ENUKX>



Inscrição Imobiliária 01.2.095.0329.0001	CPF/CNPJ 39.217.781/0001-06	Nome do Contribuinte CIVEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.	
Endereço do Imóvel Rua ABILIO MOREIRA DE MIRANDA, 111, BAIRRO IMBETIBA CEP: 27.915-250			
Refer. Cadastral: 01.2.095.0329.0001	CPF/CNPJ: 39.217.781/0001-06	Tipo Imposto: Predial	Área do Terreno: 7.669,55
Área Construída: 11.771,94	Fração Ideal: 7.669,55000	Topografia: PLANO	Pedologia: NORMAL
Situação Terreno: UMA FRENTE	Limitação: SEM	Profundidade: 1,19	Testada Principal: 80,16
Testada Calçada: 80,16	Testada Luz: 80,16	Testada Limpeza: 80,16	Fator Localização: 274,7654
Isenção/Redução: 0,00%	Venal do Terreno: R\$ 8.780.675,16	Tipologia Lei 4467/2019: Residencia Unifamiliar R1	Posição Unidade: CONJUGADA
Estado Conservação: NOVA ÓTIMA	Fator Caracterização: 0,74	m² da Edificação: 11.771,94	Valor da Edificação: R\$ 22.920.314,97
Venal Total: R\$ 31.700.990,13	Alíquota: 0,24%	Valor do Imposto: R\$ 76.082,38	Taxa de Coleta de Lixo: ---
Redução Fotovoltaica: ---	Processo Créditos: ---	Créditos: R\$ 0,00	Créditos NFS-e: R\$ 0,00
Total Exercício: R\$ 76.082,38	Uso do Imóvel: RESIDENCIAL	Fator de Redução: 0,84	



Prefeitura de Macaé
Secretaria de Finanças
IPTU 2026 - Parcela 03

Nº Cobrança 1002764327	Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 01/06/2026	Valor (R\$) 8.453,59
** Não receber após 01/06/2026 **	
Bancos conveniados: Brasil, Santander, CEF, Bradesco, Itaú ou Sicoob	
81610000084-2 53592473202-2 60601802201-6 01002764327-8	



Município de Macaé
Secretaria Municipal de Fazenda
IPTU 2026 - Parcela 03

Nº Cobrança 1002764327	Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001	Prazo Mínimo Confirmação Pagamento=24h			
Vencimento 01/06/2026	Valor (R\$) 8.453,59	Desc. (R\$) 0,00	Acrésc. (R\$) 0,00	Expediente (R\$) 0,00	Total a Pagar (R\$) 8.453,59
** Não receber após 01/06/2026 **					
81610000084-2 53592473202-2 60601802201-6 01002764327-8					



Prefeitura de Macaé
Secretaria de Finanças
IPTU 2026 - Parcela 04

Nº Cobrança 1002764328	Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 30/06/2026	Valor (R\$) 8.453,59
** Não receber após 30/06/2026 **	
Bancos conveniados: Brasil, Santander, CEF, Bradesco, Itaú ou Sicoob	
81640000084-9 53592473202-2 60630802201-5 01002764328-6	



Município de Macaé
Secretaria Municipal de Fazenda
IPTU 2026 - Parcela 04

Nº Cobrança 1002764328	Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001	Prazo Mínimo Confirmação Pagamento=24h			
Vencimento 30/06/2026	Valor (R\$) 8.453,59	Desc. (R\$) 0,00	Acrésc. (R\$) 0,00	Expediente (R\$) 0,00	Total a Pagar (R\$) 8.453,59
** Não receber após 30/06/2026 **					
81640000084-9 53592473202-2 60630802201-5 01002764328-6					



Prefeitura de Macaé
Secretaria de Finanças
IPTU 2026 - Parcela 05

Nº Cobrança 1002764329	Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 31/07/2026	Valor (R\$) 8.453,59
** Não receber após 31/07/2026 **	
Bancos conveniados: Brasil, Santander, CEF, Bradesco, Itaú ou Sicoob	
81600000084-3 53592473202-2 60731802201-1 01002764329-4	



Município de Macaé
Secretaria Municipal de Fazenda
IPTU 2026 - Parcela 05

Nº Cobrança 1002764329	Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001	Prazo Mínimo Confirmação Pagamento=24h			
Vencimento 31/07/2026	Valor (R\$) 8.453,59	Desc. (R\$) 0,00	Acrésc. (R\$) 0,00	Expediente (R\$) 0,00	Total a Pagar (R\$) 8.453,59
** Não receber após 31/07/2026 **					
81600000084-3 53592473202-2 60731802201-1 01002764329-4					



Prefeitura de Macaé
Secretaria de Finanças
IPTU 2026 - Parcela 06

Nº Cobrança 1002764330
Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 31/08/2026
Valor (R\$) 8.453,59

** Não receber após 31/08/2026 **

Bancos conveniados: Brasil, Santander,
CEF, Bradesco, Itaú ou Sicoob

81670000084-6 53592473202-2
60831802201-9 01002764330-2



Município de Macaé
Secretaria Municipal de Fazenda
IPTU 2026 - Parcela 06

Nº Cobrança 1002764330
Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 31/08/2026
Valor (R\$) 8.453,59
Desc. (R\$) 0,00
Acrésc. (R\$) 0,00
Expediente (R\$) 0,00
Total a Pagar (R\$) 8.453,59

** Não receber após 31/08/2026 **

81670000084-6 53592473202-2 60831802201-9 01002764330-2



Prefeitura de Macaé
Secretaria de Finanças
IPTU 2026 - Parcela 07

Nº Cobrança 1002764331
Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 30/09/2026
Valor (R\$) 8.453,59

** Não receber após 30/09/2026 **

Bancos conveniados: Brasil, Santander,
CEF, Bradesco, Itaú ou Sicoob

81650000084-8 53592473202-2
60930802201-9 01002764331-0



Município de Macaé
Secretaria Municipal de Fazenda
IPTU 2026 - Parcela 07

Nº Cobrança 1002764331
Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 30/09/2026
Valor (R\$) 8.453,59
Desc. (R\$) 0,00
Acrésc. (R\$) 0,00
Expediente (R\$) 0,00
Total a Pagar (R\$) 8.453,59

** Não receber após 30/09/2026 **

81650000084-8 53592473202-2 60930802201-9 01002764331-0



Prefeitura de Macaé
Secretaria de Finanças
IPTU 2026 - Parcela 08

Nº Cobrança 1002764332
Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 03/11/2026
Valor (R\$) 8.453,59

** Não receber após 03/11/2026 **

Bancos conveniados: Brasil, Santander,
CEF, Bradesco, Itaú ou Sicoob

81620000084-1 53592473202-2
61103802201-2 01002764332-8



Município de Macaé
Secretaria Municipal de Fazenda
IPTU 2026 - Parcela 08

Nº Cobrança 1002764332
Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 03/11/2026
Valor (R\$) 8.453,59
Desc. (R\$) 0,00
Acrésc. (R\$) 0,00
Expediente (R\$) 0,00
Total a Pagar (R\$) 8.453,59

** Não receber após 03/11/2026 **

81620000084-1 53592473202-2 61103802201-2 01002764332-8



Prefeitura de Macaé
Secretaria de Finanças
IPTU 2026 - Parcela 09

Nº Cobrança 1002764333
Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 30/11/2026
Valor (R\$) 8.453,59

** Não receber após 30/11/2026 **

Bancos conveniados: Brasil, Santander,
CEF, Bradesco, Itaú ou Sicoob

81670000084-6 53592473202-2
61130802201-5 01002764333-6



Município de Macaé
Secretaria Municipal de Fazenda
IPTU 2026 - Parcela 09

Nº Cobrança 1002764333
Refer. Cadastral 01.2.095.0329.0001
Vencimento 30/11/2026
Valor (R\$) 8.453,59
Desc. (R\$) 0,00
Acrésc. (R\$) 0,00
Expediente (R\$) 0,00
Total a Pagar (R\$) 8.453,59

** Não receber após 30/11/2026 **

81670000084-6 53592473202-2 61130802201-5 01002764333-6





Município de Macaé
Secretaria Municipal de Fazenda

Certidão Negativa Imobiliária 2026

Nº do Documento 5093780	Código de Verificação KU2J-FYKX	Data de Emissão 22/05/2026	Data de Validade 18/11/2026	Processo ---
Identificação do Imóvel				
Inscrição (IPTU) 01.2.095.0329.0001	Imóvel 670306	Responsável Tributário CIVEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.	CNPJ 39.217.781/0001-06	
Endereço Rua ABILIO MOREIRA DE MIRANDA, 111 BAIRRO IMBETIBA - Macaé, RJ CEP: 27.915-250				
Loteamento PARQUE VALENTINA MIRANDA	Lote ---	Quadra ---	Complemento 329/1836	

Certificação

Certifico que até a presente data não constam débitos para o imóvel acima identificado

Observações

- Fica assegurado ao Município a cobrança de qualquer débito que possa ser verificado posteriormente
- O presente documento somente tem validade:
 - Quando não apresentar rasuras
 - Até o dia 18/11/2026
- A aceitação do presente documento está condicionada à verificação de sua validade, exclusivamente pelo aceitante junto ao Município de Macaé

A autenticidade deste documento está condicionada à sua verificação pela internet, no seguinte endereço
<https://siarm.macaee.rj.gov.br/siarm/verificacao-documento/pessoa>

Macaé, sexta-feira, 22 de maio de 2026



Município de Macaé
Secretaria Municipal de Fazenda

Demonstrativo de Débitos

Nº do Documento 5093773	Código de Verificação OJUM-JT5U	Data de Emissão 22/05/2026	Data de Validade 21/06/2026	Processo ---
Identificação do Imóvel				
Inscrição (IPTU) 01.2.095.0329.0001	Imóvel 670306	Responsável Tributário CIVEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.	CNPJ 39.217.781/0001-06	

Endereço
Rua ABILIO MOREIRA DE MIRANDA, 111
BAIRRO IMBETIBA - Macaé, RJ | CEP: 27.915-250

Loteamento PARQUE VALENTINA MIRANDA	Lote ---	Quadra ---	Complemento 329/1836
--	-------------	---------------	-------------------------

Débitos (data de referência do cálculo: 22/05/2026)									
Origem do Débito - Lançamento	Vencimento	Principal (R\$)	Correção (R\$)	Mora (R\$)	Multa (R\$)	Expediente (R\$)	Encargos (R\$)	Desconto (R\$)	TOTAL (R\$)
IPTU 2026 - 2191859 (***)	---	59.175,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.175,13
TOTAL LANÇAMENTOS		59.175,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.175,13

Os débitos apresentados neste demonstrativo com (***) encontram-se regulares.

Somente Filtrados: Sim

A autenticidade deste documento está condicionada à sua verificação pela internet, no seguinte endereço
<https://siarm.macaee.rj.gov.br/siarm/verificacao-documento/pessoa>

Macaé, sexta-feira, 22 de maio de 2026