



Valide aqui este documento

CARTÓRIO

2º Ofício

Filiado ao SINOREG-RJ e ANDREG-RJ
CNPJ: 30.653.547/0001-57

TABELIÃO: *Leonam Costa de Souza*
Rua: 1º de Maio, 95 - Alameda - Volta Redonda - RJ - CEP: 27.213-290
Tel.: (24) 3347-4773 e 3347-1082 - Fax: (24) 3347-4372

Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição
**ESCRITURA, PROCURAÇÃO,
AUTENTICAÇÃO, RECONHECIMENTO
DE FIRMA, REGISTRO DE IMÓVEIS, ETC.**

CNM 090365.2.0016684-98

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

16684

01

MATRÍCULA Nº 16684

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

CASA RESIDENCIAL Nº 420/15, Condomínio 14,

pavimento térreo e superior, situada na Avenida Jaraguá, bairro Retiro, em zona urbana e não foreira, nesta cidade, com uma área construída privativa de 106,87m², mais uma área de uso comum de 1,05m², que somadas perfazem o total de 107,92m², que corresponde a uma fração de 1,55% sobre o total da área construída; e, respectiva fração ideal de 1,65% no terreno, que corresponde a uma área de 112,00m² de uso privativo, mais 46,42m² de uso comum, que somadas perfazem o total de 158,42m², com direito a vaga de garagem no pavimento térreo, indissolúvelmente ligada a unidade. O terreno, que designa-se por **LOTE DE TERRA Nº 97 (noventa e sete)**, que em sua totalidade, mede: frente, confinando com a mencionada via pública, mede 44,00m; à direita, confinando com o lote 98, mede 220,00m; à esquerda, confinando com o lote 96, mede 234,00m; e, aos fundos, confinando com o lote 105, mede 40,00m, com área total de 9.080,00m²; havido, o terreno, por compra feita a Eugenia Maria Krauss Villani, e seu marido, Alexandre Soares Louzada, conforme escritura pública de compra e venda lavrada às fls. 137v^o/138, livro 144, aos 15.02.2013, e a construção edificada com recursos próprios, e ainda, conforme instrumento particular de instituição de condomínio datado de 12.12.2017. Inscrita no cadastro da municipalidade sob o nº 4.102.0020.013.8

REGISTRO ANTERIOR

MATRÍCULA 12517, sob os nºs R-4, R-5, R-6, AV-8, R-9, AV-10, AV-24 e R-67, livro 02 de Registro Geral de Imóveis deste Ofício.

PROPRIETÁRIA

POLO CONSTRUÇÃO & INCORPORAÇÃO LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF 04.367.119/0001-58. Volta Redonda(RJ), 04 de janeiro de 2019.

AV-1-Mat. 16684 - em 04 de janeiro de 2019 = **EX-OFFÍCIO - HIPOTECA** =
Procede-se a esta averbação, para constar que, o imóvel constante desta matrícula, entre outros, acha-se hipotecado em 1º grau à favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, garantindo dívida de R\$ 7.000.000,00, resgatável nas condições do instrumento particular com eficácia de escritura pública de 29.09.2015, registrado na matrícula 12.517, sob o nº R-9, deste mesmo livro. Condições, constam no contrato.

AV-2-Mat. 16684 - em 04 de janeiro de 2019 = **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** =
Procede-se a esta averbação atendendo-se aos termos do Instrumento Particular Quitação firmado em 31.10.2018, para constar que, em razão da solução da dívida pela devedora e consequente autorização do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, fica cancelada a hipoteca que grava o imóvel constante da presente matrícula, objeto do AV-1 desta. Ante dito cancelamento, fica aludido imóvel livre e desembaraçado do ônus que até então o gravava. Prenotado sob o nº 55.035 no livro 1º "C" de 14.12.2018. **EMOLUMENTOS:** R\$ 97,89; e, R\$ 19,57, R\$ 4,89, R\$ 4,89 e R\$ 3,91 correspondentes respectivamente as Leis 3217/99, 4664/05, 111/06, e 6281/12 e R\$ 1,95 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Recibo nº 22.301 de 14.12.2018. **Selo de Fiscalização Eletrônico ECUR 93089 ADA.**

AV-3-Mat. 16684 - em 08 de março de 2021 = **REMIÇÃO-CONV DE CONDOMÍNIO** =
Procedo a esta averbação, para constar que, o imóvel desta matrícula, encontra-se doravante submetido à **CONVENÇÃO**, nos termos do instrumento particular datado de 03.05.2018, registrada sob o nº 502, livro 03 - **REGISTRO AUXILIAR** deste Ofício.

= vide verso continuação do AV-3-Mat.16684 =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5QDN-RTUTW-WQF5T-K89RP>

CONFERIDO POR

Documento assinado digitalmente

"QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO" (ART. 530 DO CÓDIGO CIVIL)

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

5
4
3
2
1



Valide aqui este documento

CARTÓRIO

2º Ofício

Filial do SINCOREG-RJ e ANOREG-RJ
CNPJ: 30.653.547/0001-57

TABELIÃO *Leonor Costa de Souza*
Rua 1ª de Melo, 95 - Afonso - Vila Rica - RJ - CEP: 27.213-290
Tel.: (24) 3347-4773 e 3347-1682 - Fax: (24) 3347-4372

CNM 090365.2.0016684-98

Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição

ESCRITURA, PROCURAÇÃO,
AUTENTICAÇÃO, RECONHECIMENTO
DE FIRMA, REGISTRO DE IMÓVEIS, ETC.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CONFERIDO POR

Prenotado sob o nº 58.122 no livro 1º C de 11.02.2021. **EMOLUMENTOS:** R\$ 18,29; e R\$ 3,65, R\$ 0,91, R\$ 0,91 e R\$ 0,73 correspondentes respectivamente as Leis 3217/99, 4664/05, 111/06, e 6281/12 e R\$ 0,36 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Recibo nº 26.327 de 11.02.2021. Eu, Mônica Dark dos Anjos Faria, Substituta - Mat. 94/8272, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico EDQP 79282 CCE.

Mônica

AD

R-4-Mat.16684 - em 17 de maio de 2022

= **VENDA E COMPRA** =

Nos termos do instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 14 de abril de 2022, POLO CONSTRUÇÃO & INCORPORAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.367.119/0001-58, com sede na Avenida Pará, nº 479, bairro Vila Mury, nesta cidade, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE nº 33206688269, representada por seu sócio, CARLOS MAGNO ALVES DELGADO DE AVILA, brasileiro, casado, nascido em 03.05.1965, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº 60028 de 31.01.2009 e CPF/MF nº 800.012.547-15, residente e domiciliado na Rua Engenheiro José Assis de Melo, nº 79, Jardim Amália, nesta cidade; e LUIS CLAUDIO ALVES DELGADO DE AVILA, brasileiro, casado, nascido em 18.04.1970, identidade nº 089149181-SSP/RJ de 13.04.1992 e CPF nº 014.284.167-65, residente e domiciliado na Rua Vereador Benedito Fonseca, nº 142, Jardim Amália, nesta cidade, vendeu a **MARCOS ANTONIO ZONZIN IGNACIO**, brasileiro, solteiro (declarou não conviver em união estável), nascido em 29.03.1968, filho de Agnelo Ignacio e Dgmar Zonzin Ignacio, empresário, identidade nº 07.411.494-3-SECC/RJ de 20.06.2018 e CPF nº 006.299.977-05, endereço eletrônico: mzozin@gmail.com, residente e domiciliado na Avenida Jaraguá, nº 420, casa 15, bairro Retiro, nesta cidade, o imóvel constante da presente matrícula, pela importância de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), embora avaliado pelo fisco em R\$ 474.124,54, cujo pagamento efetuou-se da seguinte forma: R\$ 92.000,00 com recursos próprios e, R\$ 368.000,00 mediante financiamento, figurando como agente a Caixa Econômica Federal-CEF. Demais condições, constam do aludido contrato. Apresentou e aqui fica arquivado o Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, acompanhado do DARF no valor de R\$ 5.802,49, recolhido pelo contribuinte aos cofres da CEF, código da operação: 00303918 de 26.04.2022 expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura desta Comarca, sob o nº 74450-6, bem assim as certidões negativas exigidas por lei. Prenotado sob o nº 60.690 no livro 1º C de 11.05.2022. **EMOLUMENTOS:** Cotados sobre o valor apurado em R\$ 474.124,54: Desconto SFH 50%: R\$ 1.093,31, R\$ 6,42 (tab.1, item 4); R\$ 14,88 (comunicação); R\$ 33,45 (distribuição); R\$ 56,82 (ISS); R\$ 26,51 referente ao Prov.12/09 e R\$ 21,86 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Isenção quanto àqueles referentes às Leis 3217/99, 4664/05, 111/06 e 6281/12. Recibo nº 37.059 de 11.05.2022. Eu, Mônica Dark dos Anjos Faria, Substituta - Mat. 94/8272, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico EDZK 22957 FAD.

Mônica

CONFERIDO POR

AD

R-5-Mat.16684 - em 17 de maio de 2022

= **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/CCI** =

Nos termos do instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 14 de abril de 2022, e, CCI nº 1.4444.1793535-0-serie 0422 de 14.04.2022, o proprietário - como devedor - fiduciante, MARCOS ANTONIO ZONZIN IGNACIO, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel constante da presente matrícula a credora-fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., Empresa Pública com sede em Brasília-DF e filial neste Estado, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, em garantia do empréstimo de R\$ 368.000,00 (trezentos e sessenta e oito mil reais), ficando constituída, assim, a propriedade fiduciária do imóvel, sendo proprietária fiduciária a credora-fiduciária supra mencionada, devendo o empréstimo ser pago em 310 (trezentos e dez) pagamentos mensais e sucessivos de R\$ 3.312,99 com taxa de juros balcão nominal de 8,6395% ao ano, e efetiva de 8,9900% ao ano; R\$ 3.268,94 com taxa de juros reduzida nominal de 8,4638% ao ano, e efetiva de 8,8000% ao ano; Sistema de Amortização - PRICE, vencível

= **VIDE FICHA 02-CONTINUAÇÃO-R-5-MAT.16684** =

AD

"QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO" (ART. 530 DO CÓDIGO CIVIL)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5QDN-RTUTW-WQF5T-K89RP>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CARTÓRIO

2º Ofício

Filial do SINOREG-RJ e ANOREG-RJ
DNPJ: 30.653.547/0001-57

TABELÃO

Leonam Costa de Souza
Rua: 1º de Maio, 95 - Alemão - Volta Redonda - RJ - CEP: 27213-290
Tel.: (24) 3347-4773 e 3347-1062 - (24) 99218-4719
E-mail: cartorio2oficiovr@gmail.com

Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição

ESCRITURA, PROCURAÇÃO,
AUTENTICAÇÃO, RECONHECIMENTO
DE FIRMA, REGISTRO DE IMÓVEIS, ETC.

CNM 090365.2.0016684-98

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

16684

02

o primeiro pagamento em 13.05.2022. Demais condições, constam do referido instrumento. Prenotado sob o nº 60.690 no livro 1º "C" de 11.05.2022. **EMOLUMENTOS:** Cotados sobre o valor apurado em R\$ 368.000,00: Desconto SFH 50%: R\$ 1.003,43; R\$ 51,17 (ISS) e R\$ 20,06 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Isenção quanto àqueles referentes às Leis 3217/99, 4664/05, 111/06 e 6281/12. Recibo nº 37.060 de 11.05.2022. Eu, Mônica Dark dos Anjos Faria, Substituta – Mat. 94/8272, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico EDZK 22958 CCD.

AV-6-Mat.16684 – em 25 de agosto de 2023

= NOTIFICAÇÃO =

Procedo a esta averbação atendendo aos termos do requerimento firmado em 29.05.2023, pela representante da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, no sentido de ficar constando que, em razão da inadimplência do mutuário-adquirente do imóvel constante desta matrícula, MARCOS ANTONIO ZONZIN IGNACIO, qualificado no R-4 desta, foi notificado a satisfazer as prestações vencidas e não pagas, e as vincendas, com os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais, inclusive as despesas de cobrança e intimação, sob pena das disposições contidas no parágrafo 7º, art. 26 da Lei 9.514/97, em virtude de diligências feitas nos dias 27.06.2023, 01.07.2023 e 04.07.2023, o mutuário encontra-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certidão expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício desta Comarca, e, ainda, editais nºs 227192, 227193 e 227194, nas respectivas datas 12.07.2023, 13.07.2023 e 14.07.2023. Prenotado sob o nº 62.824 no livro 1 "C" de 30.05.2023. **EMOLUMENTOS:** Cotados sobre o valor atribuído de R\$ 90.461,66: R\$ 536,91; R\$ 27,38 (ISS); R\$ 2,48 (selo) e, R\$ 107,38, R\$ 26,84, R\$ 26,84 e R\$ 21,47 correspondentes respectivamente as Leis 3217/99, 4664/05, 111/06 e 6281/12 e R\$ 10,73 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Recibo nº 15.175 de 18.08.2023. Eu, Mônica Dark dos Anjos Faria, Substituta – Mat. 94/8272, digitei, conferi e subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico EEOL 34527 FBB.

AV-7-Mat.16684 - em 25 de agosto de 2023

= INDISPONIBILIDADE =

Procedo a esta averbação atendendo a Ordem de Indisponibilidade - Protocolo nº 201708.2216.00346026-IA-230, da Central Nacional de Indisponibilidade, emitido em 22.08.2017, para constar que, atendendo aos termos do Processo nº 00329585520088190066 que tramita perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, da 1ª Vara Cível desta Comarca, foi determinado a **indisponibilidade sobre os direitos aquisitivos** em nome de MARCOS ANTONIO ZONZIN IGNACIO, CPF/MF nº 006.299.977-05. Prenotado sob o nº 63.188 no livro 1 "C" de 18.08.2023. **EMOLUMENTOS:** ISENTO. Eu, Mônica Dark dos Anjos Faria, Substituta Legal – Mat. 94/8272, digitei, conferi e subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico EEOL 34528 DCA.

AV-8-Mat.16684 - em 14 de março de 2024 = CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE =

Procedo a esta averbação atendendo aos termos do requerimento firmado em 22.11.2023, pelo representante da Caixa Econômica Federal, e em conformidade com o art. 26 da Lei 9.514/97, tendo em vista que o devedor devidamente notificado, não purgou a mora no prazo legal, fica desta forma, **consolidada** a propriedade resolúvel do imóvel, atendendo aos termos do artigo 27 § 11 da Lei 9.514/97 (Incluída pela Lei 14.711/23), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. Apresentou e aqui ficou arquivado o Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, acompanhado do DARI no valor de R\$ 9.752,96, recolhido pelo contribuinte em 21.11.2023, expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura desta Comarca, sob o nº 78506-7. Prenotado sob o nº 64.065 no livro 1º "C" de 06.03.2024. **EMOLUMENTOS:** Cotados sobre o valor atribuído em R\$ 487.648,34: R\$ 821,17; R\$ 41,87 (ISS); R\$ 37,60 (distribuição); R\$ 2,59 (selo) e, R\$ 164,23, R\$ 41,05, R\$ 41,05 e R\$ 32,84 correspondentes respectivamente

= vide verso continuação do AV-8-Mat.16684 =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5QDN-RTUTW-WQF5T-K89RP>

5
4
3
2
1

Documento assinado digitalmente
"QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO" (ART. 530 DO CÓDIGO CIVIL)

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CARTÓRIO 2º Ofício

Filiado ao SINOREG-RJ e ANOREG-RJ
CNPJ: 30.653.547/0001-57

TABELIÃO: *Leonam Costa de Souza*
Rua 1º de Maio, 95 - Alameda - Volta Redonda - RJ - CEP: 27213-290
Tel.: (24) 3347-4773 e 3347-1082 - (24) 99218-4719
E-mail: cartorio2oficiovr@gmail.com

CNM 090365.2.0016684-98

Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição

ESCRITURA, PROCURAÇÃO,
AUTENTICAÇÃO, RECONHECIMENTO
DE FIRMA, REGISTRO DE IMÓVEIS, ETC.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

as Leis 3217/99, 4664/05, 111/06 e 6281/12; R\$ 58,78 referente ao Prov. 12/09 e R\$ 16,42 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Recibo nº 18.724 de 06.03.2024. Eu, Mônica Dark dos Anjos Faria, Substituta Legal – Mat. 94/8272, digitei, conferi e subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico EERO 57434 FBA.

AV-9-Mat.16684 - em 14 de março de 2024 = CANC. DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA =
Procedo a esta averbação atendendo aos termos do requerimento, firmado em 22.11.2023, para constar que, em conformidade com o **artigo 1.488 C/CC** Parte **extrajudicial e em razão da consolidação propriedade**, fica cancelado o registro da propriedade fiduciária constante da presente matrícula, objeto do **R-5** desta. Prenotado sob o nº 64.065 no livro 1º "C" de 06.03.2024. **EMOLUMENTOS**: Cotados sobre o valor atribuído de R\$ 408.096,39: R\$ 721,52; R\$ 36,79 (ISS); R\$ 2,59 (selo) e, R\$ 144,30, R\$ 36,07, R\$ 36,07 e R\$ 28,86 correspondentes respectivamente as Leis 3217/99, 4664/05, 111/06 e 6281/12 e R\$ 14,43 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Recibo nº 18.725 de 06.03.2024. Eu, Mônica Dark dos Anjos Faria, Substituta Legal – Mat. 94/8272, digitei, conferi e subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico EERO 57435 FFD.

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente é cópia fiel e tem o mesmo valor probante do original que se encontra arquivado neste 2º Ofício, e que exceto os **ônus constantes** desta certidão (**AV-8**) **inexistem** outros gravames de quaisquer ônus reais legais ou convencionais, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória. Sendo as buscas efetuadas a partir do ano de 1971. O referido é verdade e dou fé. Volta Redonda, 15 de Março de 2024.

Lei 6370/12	1,96
Selo	2,59
Certidão	98,00
Lei 6281/12	5,88
20%	19,60
111/06	4,90
4664/05	4,90
ISS	4,99
TOTAL	142,82

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EERO57316 - AEE
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>



Art.1.055, § 2º do C/CC, regulamenta a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.

"QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO" (ART. 530 DO CÓDIGO CIVIL)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5QDN-RTUTW-WQF5T-K89RP>