



Valide aqui
este documento

1º Ofício

de Volta Redonda - RJ

CNM: 093559.2.0045294-68

Registro de Imóveis

DATA DA ABERTURA DA MATRÍCULA: 26/01/2021

MATRÍCULA

FICHA

45294

I

Registro Geral (Livro 2)

Rua Ver. Luiz da Fonseca Guimarães, 149 - Aterrado - Volta Redonda-RJ - CEP 27213-320
CNPJ 30.442.628/0001-08 - Tels (24) 3347-1950 - 3347-3100

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **CASA RESIDENCIAL TRIPLEX n° 351, SUBSOLO - TÉRREO e 1° PAVIMENTO, situada de frente para a Rua 02, no Loteamento JARDIM SUIÇA II, bairro PONTE ALTA, zona urbana, nesta cidade, com área de 248,08m2, denominada Condomínio "C", com área de construção privativa de 248,08m2; construção total de 248,08m2; área de terreno privativo de 354,78m2, com as seguintes características e confrontações: frente com a Rua 02 mede 7,84m em linha curva; à direita confrontando com o condomínio "B", construção n° 349, mede 40,04m em duas linhas retas quebradas; à esquerda confrontando com o condomínio "D", mede 39,98m em duas linhas retas; nos fundos confrontando com área verde, mede 11,14m em linha curva; terreno total 354,78m2. A referida unidade possui 01 área de garagem de 18,66m2 na área privativa, no térreo ligada a unidade; fração ideal de 24,13% do terreno designado por lote de terra n° 32, da quadra "B-3", que mede no todo: frente com a Rua 02, mede 30,00m; à direita confrontando com o lote n° 31, mede 40,00m; à esquerda confrontando com o lote n° 34, mede 40,00m; nos fundos confrontando com área verde, mede 44,00m, tendo a área total de 1.470,00m2; inscrição municipal n° 2.197.0049.002.0.**

- **PROPRIETÁRIA: F. G. DUQUE EMPREENDIMENTOS EIRELI, com sede na Rua Doutor Remy Barbosa Vianna, n° 64, loja, Vila Orlandélia, Barra Mansa/RJ, inscrita no CNPJ sob o n° 18.442.951/0001-86, com seu Ato Constitutivo de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI, registrado na JUCERJA sob o n° 33.6.0006604-2.**

- **TÍTULO DE AQUISIÇÃO:** Havido o lote n° 32 da quadra B-3, resultante do remembramento dos lotes n°s 32 e 33 da quadra B-3, sendo o lote n° 32, adquirido consoante escritura pública de compra e venda, lavrada em Notas do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda/RJ, às fls. 060/061v, do livro 336-NG, ato n° 026, em data de 11/09/2018, registrada no Livro 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula n° 42.259, sob o n° R.2/42.259, deste Serviço Registral e, o lote n° 33, consoante escritura pública de compra e venda, lavrada nas mesmas notas, às fls. 062/063v, do livro 336-NG, ato n° 027, em data de 11/09/2018, devidamente registrada na matrícula n° 42.260, sob o n° R.2/42.260; averbação da construção sob o n° AV.2/43.270 e Escritura Pública de Instituição, Discriminação e Especificação de Condomínio, lavrada às fls. 257/258v, do L° 359-NG, ato n° 113, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ, em data de 13/01/2021, devidamente registrada na matrícula n° 43.270 sob o R.6/43.270 todos neste Serviço Registral.

- **REGISTROS ANTERIORES:** Livro 2-Registro Geral, ficha 01,
Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QDTVM-2AVFH-U7GTX-CVFZT>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

matrículas n°s 42.259, 42.260 e 43.270 - 1° Ofício desta comarca.

R.1/45.294. DATA: 29 de junho de 2021 - COMPRA E VENDA - Pelo Contrato n° 1.4444.1544703-0 por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com força de escritura pública, datado de 16/06/2021, firmado por **F G DUQUE EMPREENDIMENTOS EIRELI**, acima qualificada, **como vendedora** e **MARCELO RODRIGUES DO NASCIMENTO**, brasileiro, divorciado, que não mantém união estável, empresário, nascido em 30/05/1974, filho de Elias Pereira do Nascimento e Maria José Rodrigues do Nascimento, portador da CNH n° 00327330230, expedida pelo DETRAN/RJ, em 16/03/2018, onde consta a identidade n° 098490758 IFP/RJ e inscrito no CPF sob o n° 020.689.717-04, residente e domiciliado em Barra Mansa - RJ, **como comprador**, que a primeira vendeu ao segundo, mediante condições constantes do contrato, o imóvel da presente matrícula, pela quantia de R\$760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), satisfeito da seguinte forma: R\$608.000,00 - financiamento concedido pela credora; R\$152.000,00 - recursos próprios. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari n° 71965-0, na agência do Bradesco, no valor de R\$9.120,00, em 17/06/2021 e avaliação fiscal no valor de R\$760.000,00. A DOI será enviada a SRF local no prazo legal. Foram apresentadas: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida em 06/05/2021; Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - Certidão de Regularidade Fiscal n° 05-2021/772766, emitida em 06/05/2021; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 09/02/2021; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n° 8.212, de 24/07/1991, emitida em 17/05/2021. Consulta de Informação no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça n° 0181521062919621 consulta feita em 29/06/2021. Prenotado sob o n° 132.134, em data de 18/06/2021. EMOLUMENTOS: Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4 R\$1.253,61 (correspondente a 50% dos emolumentos); Lei 3.217/99; Lei 4.664/05; Lei 111/06; Lei 6.281/12; Lei 6.370/12 R\$24,67. 1ª Aquisição. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$760.000,00. Eu, RS, (Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDUD 41738 PMM**Consulte a validade do selo em: <https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

R.2/45.294. DATA: 29 de junho de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Contrato n° 1.4444.1544703-0 por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com força de escritura pública, datado de 16/06/2021, que **MARCELO RODRIGUES DO NASCIMENTO**, já qualificado, tornou-se devedor fiduciante da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o n° 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciária, da quantia de R\$608.000,00 (seiscentos e oito mil reais), a ser paga em 360 meses, no prazo de amortização, pelo Sistema de Amortização - SAC, em prestações mensais e consecutivas de R\$4.141,71, incluindo

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QDTVM-2AVFH-U7G7X-CVFTZ>



Valide aqui
este documento

1º Ofício

de Volta Redonda - RJ

CNM: 093559.2.0045294-68

Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
45294	2

Registro Geral (Livro 2)

Rua Ver. Luiz da Fonseca Guimarães, 149 - Aterrado - Volta Redonda-RJ - CEP 27213-320
CNPJ 30.442.628/0001-08 - Tels (24) 3347-1950 - 3347-3100

Continuação da ficha 1

prêmios de seguros de R\$284,84 e tarifa de administração de R\$25,00, totalizando R\$4.451,55, a taxa de juros balcão nominal de 4.8411% a.a. e efetiva de 4.9500% a.a.; prestações mensais e consecutivas de R\$4.044,68, incluindo prêmios de seguros de R\$284,84 e tarifa de administração de R\$25,00, totalizando R\$4.354,52, a taxa de juros reduzida nominal de 4.6496% a.a. e efetiva 4.7500% a.a., vencendo-se o primeiro encargo mensal em 16/07/2021. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, **o devedor/fiduciante aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel matriculado sob o nº 45.294.** Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$760.000,00. Demais condições constantes do contrato. Prenotado sob o nº 132.134, em data de 18/06/2021. EMOLUMENTOS: Tab.20.1.1 R\$1.152,92 (correspondente a 50% dos emolumentos); Lei 3.217/99; Lei 4.664/05; Lei 111/06; Lei 6.281/12; Lei 6.370/12 R\$23,03. 1ª Aquisição. Fonte: valor da dívida R\$608.000,00. Eu, (Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. *[assinatura]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDUD 41739 MUW**

Consulte a validade do selo em: <https://www3.tirj.jus.br/sitepublico>

AV.3/45.294. DATA: 29 de junho de 2021 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - procede-se a esta averbação para constar a **emissão da Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº 1.4444.1544703-0 Série 0621**, em data de 16/06/2021, sendo **credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, e **devedor: MARCELO RODRIGUES DO NASCIMENTO**, acima qualificado, no valor de R\$608.000,00 (seiscentos e oito mil reais), com as condições gerais da dívida constante do instrumento firmado em 16/06/2021 e registrado sob o nº R.2/45.294. Prenotado sob o nº 132.134, em data de 18/06/2021. EMOLUMENTOS: **Averbação feita conforme o artigo 18 parágrafo 6º da Lei 10.931/2004.** Eu, (Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. *[assinatura]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDUD 41740 NNG**

Consulte a validade do selo em: <https://www3.tirj.jus.br/sitepublico>

DATA: 21 de julho de 2021 - ERRO MATERIAL - Procede-se a anotação

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QDTVM-2AVFH-U7G7X-CVVFZT>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Valide aqui
este documento

de Ofício, por tratar-se de erro material evidente, nos termos do artigo 213-I-letra "a" da Lei 6015/73, nova redação dada pela Lei 10.931 de 02/08/2004, a fim de constar que a averbação da construção referente a **CASA RESIDENCIAL n° 351 - CONDOMÍNIO C, se encontra averbada sob o n° AV.4/43.270 e não como constou no título de aquisição.** Eu, *Papa*, (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino.

AV.4/45.294. DATA: 28 de agosto de 2023 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 07/07/2023, apresentado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, procede-se a presente averbação para constar, que em razão da inadimplência do mutuário-adquirente do imóvel constante desta matrícula, **MARCELO RODRIGUES DO NASCIMENTO**, acima qualificado, foi devidamente intimado por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 02/08/2023, 03/08/2023 e 04/08/2023, em virtude de não ter sido localizado no endereço fornecido pela apresentante, estando em local ignorado, incerto ou inacessível, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da última publicação, as prestações vencidas e não pagas e as vincendas até a data do pagamento, 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. Prenotado sob o n° 140.752. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias-CPF n° 098.879.127-78 - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização EEK129253 YOR
Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

AV.5/45.294. DATA: 25 de setembro de 2023. - CANCELAMENTO NOTIFICAÇÃO - Pelo Ofício n° 378098/2023 datado de 15/09/2023, apresentado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, procede-se a esta averbação para cancelar a notificação averbada sob o **AV.4/45.294**. Prenotado sob o n° 141.965, em data de 15/09/2023. Eu, Janáina Gomes de Moura - matrícula 94/19891 - CPF 058.314.257-54, Substituta, digitei e conferi.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização EEK135753 AZG
Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

AV.6/45.294. DATA: 31 de março de 2025 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 20/12/2024, apresentado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, procede-se a presente averbação para constar, que em razão da inadimplência do mutuário-adquirente do imóvel constante desta matrícula, **MARCELO RODRIGUES DO NASCIMENTO**, acima qualificado, foi encaminhada a notificação ac

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QDTVIM-2AVFH-U7G7X-CVFZT>



Valide aqui este documento



de Volta Redonda - RJ

CNM:093559.2.0045294-68

Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
45294	3

Registro Geral (Livro 2)

Rua Ver. Luiz da Fonseca, 149 - Aterrado - Volta Redonda-RJ - CEP 27213-320
CNPJ 30.442.628/0001-08 - Tels. (24) 3347-1950 - 3347-3100

Continuação da ficha 2

Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, no endereço: Rua Dois, nº 351, condomínio C, loteamento Jardim Suiça II, bairro Ponte Alta, nesta cidade, em virtude de diligências feitas em 13/01/2025 às 10:00; 17/01/2025 às 17:00; 22/01/2025 às 12:35, **a pessoa mencionada encontrava-se em local ignorado ou incerto.** Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, **o devedor foi devidamente intimado por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 28/02/2025, 06/03/2025 e 07/03/2025,** a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da última publicação, as prestações vencidas e não pagas e as vincendas até a data do pagamento, 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. Prenotado sob o nº 147.993. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - CPF. 098.879.127-78, matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização EEWK 79766 MSQ
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

AV.7/45.294. DATA: 03 de julho de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Ofício nº 553222, datado de 11/06/2025, **procedese a averbação nos termos do artigo 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE,** referente ao imóvel constante da presente matrícula, **em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, **em virtude do devedor fiduciante MARCELO RODRIGUES DO NASCIMENTO,** acima qualificado, **não ter purgado a mora, no prazo legal, embora devidamente intimado na forma da lei.** Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 82459-3, na agência da Caixa Econômica Federal, no valor de R\$15.850,39 em data de 02/06/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$792.519,94. Prenotado sob o nº 150.213, em data de 26/06/2025. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - CPF. 098.879.127-78, matrícula 94/11462, Substituta, digitei e conferi.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização EEXS 90643 MDC
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QDTVM-2AVFH-U7G7X-CVFZT>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

Certifico que, esta cópia é reprodução autêntica da ficha da matrícula 45.294, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73, contendo 03 folhas, dela constando todos os eventuais ônus reconhecidos por Lei gravando o imóvel dela objeto, inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias. Eu, Flavia Sellani Franco, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/23025, conferi. Eu, Raquel Inocêncio da Costa, Substituta, Matrícula 94/14942, vistei e assino eletronicamente. Volta Redonda, 04/07/2025, às 10:22hs. Pedido nº 25/004925 .

Emolumentos....: R\$ 108,60	-	Fundgrat.....: R\$ 2,17
Lei 3217.....: R\$ 21,72	-	Fundperj.....: R\$ 5,43
Funperj.....: R\$ 5,43	-	Funarpen.....: R\$ 6,51
ISS.....: R\$ 5,72	-	Selo.....: R\$2,87
Total.....: R\$ 158,45		

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEXS/90647 ZBA



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA Nº45.294, CUJO O ÚLTIMO ATO É O DE Nº AV. 7/45.294.

Certidão expedida em conformidade o Artigo 1.055 § 2º da Consolidação Normativa deste Estado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QDTVIM-2AVFH-U7G7X-CVZFZT>