



Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0046978-60

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO

RUA VER. LUIZ DA FONSECA GUIMARÃES, 149 - ATERRADO
TELS (24) 3347-1950 - 3347-3100
CNPJ: 30.442.628/0001-08

CERTIDÃO

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho
Titular do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ

Certifica,

atendendo a requerimento de **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, que revendo em seu poder e Cartório, o **Livro 2 de Registro Geral de Imóveis, dele à ficha 01**, verificou constar a seguinte matrícula: **MATRÍCULA nº: 46.978. IMÓVEL: APARTAMENTO nº 105 - 1º andar, Bloco "D", Tipo 01, do empreendimento denominado RESIDENCIAL VILA JARDIM, com seu acesso pela Rua A - Vila Jardim, sob o nº 02, bairro ROMA I, zona urbana, nesta cidade, com área privativa principal de 50,89m² e área privativa acessória de 10,35m², correspondente à vaga de garagem nº 66, vinculada à unidade, perfazendo a área privativa total de 61,24m²; e, mais, área comum de 9,8076m². A unidade possui área real total de 71,0476m² e fração ideal correspondente a 0,003112 da** **ÁREA DE TERRA 1A-1**, assim descrita e caracterizada: Inicia-se a descrição no vértice P1A2 de coordenadas (N=7.500.441,319 e E= 594.020,849); do vértice P1A2 segue até o vértice P6E4 de coordenadas (N=7.500.445,697 e E=594.025,519) na extensão de 6,40m; do vértice P6E4 segue até o vértice P6E3 de coordenadas (N=7.500.448,884 e E=594.039,151) na extensão de 14,0m; do vértice P6E3 segue até o vértice P6E2 de coordenadas (N= 7.500.512,352 e E=594.106,843) na extensão de 92,79m, do vértice P6E2 segue até o vértice P6E1 de coordenadas (N=7.500.598,224 e E=594.252,587) na extensão de 169,16m; do vértice P6E1 segue até o vértice P1J de coordenadas (N=7.500.601,950 e E=594.199,122) na extensão de 54,01m; do vértice P1J segue até o vértice P1A de coordenadas (N=7.500.623,096 e E=594.134,311) na extensão de 68,16m; do vértice P1A segue até o vértice P1A1 de coordenadas (N=7.500.481,441 e E=593.983,229) na extensão de 207,10m; do vértice P1A1 segue a extensão de 55,0m até vértice P1A2 vértice inicial da descrição, fechando assim um perímetro de 666,62m e uma área de 16.229,98m². Confrontando do vértice P1A2 ao vértice P6E1 limita-se por divisa com a Área 1A-3, com extensão de 282,35m, do vértice P6E1, confrontando com a Área 1 até o vértice P1A com extensão de 122,17m, do vértice P1A ao vértice P1A1 limita-se por divisa à direita confrontando com a Área dos Herdeiros de Elza Teixeira Vianna, com extensão de 207,10m; do vértice P1A1 ao vértice P1A2 (início da descrição) limita-se por divisa à direita confrontando com a Área 1A-2, com extensão de 55,00m. A referida área está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares

(Continua no verso)

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/J2NRF-Z6XFR-8SZY6-TT4TP>



Valide aqui
este documento

CNM: 093559.2.0046978-60

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2NRF-Z6XFR-8SZY6-TT4TP>

Relativas Sistema UTM - Datum SAD - 69, Referentes ao Meridiano Central 45° WGr cuja descrição se inicia no Vértice PlA2 de coordenadas (N=7.500.441,319 e E=594.020,849). Área Total 16.229,98m2 e perímetro de 666,62m; **inscrição municipal nº 3.341.0009.213-0. PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAIS VOLTA REDONDA SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 17.375.140/0001-47, com registro na JUCERJA sob o NIRE nº 332.0941728-2, em 24/04/2018. **TÍTULO DE AQUISIÇÃO: Havido**, a Área A-1 com 37.098,70m2, consoante escritura pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 051/053v do Livro 278-NG, ato nº 026, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda, em 12/06/2013, devidamente registrada sob o R.5/33.413; e posterior desmembramento que originou a Área 1A-1, com 16.229,98m2 e perímetro de 666,62m, objeto da matrícula nº 38.288 averbado sob o AV.1/38.288 e a incorporação do Empreendimento Residencial Vila Jardim, registrada sob o R.2/38.288, neste Serviço Registral. **REGISTROS ANTERIORES: Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrículas 33.413 e 38.288 - 1º Ofício desta Comarca. AV.1/46.978. DATA: 04 de fevereiro de 2022 - EXISTÊNCIA DE HIPOTECA** - Procede-se a averbação para constar que o imóvel constante da presente matrícula, encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, consoante registro no Lº 2, ficha 001, sob o nº R.9/38.288. Prenotado sob o nº 134.888, em data de 26/01/2022. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1-R\$60,78; Lei 3217/99-R\$12,15; Lei 4664/05-R\$3,03; Lei 111/06-R\$3,03; Lei 6281/12-R\$2,43 e Lei 6370/12-R\$1,21. Eu, Cátia Regina Azevedo, matrícula 94/5821, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. **E MAIS: AV.2/46.978. DATA: 04 de fevereiro de 2022 - BAIXA DE HIPOTECA** - Nos termos da Cláusula 1.7 do Instrumento Particular de Compra e Venda - Programa Casa Verde e Amarela, com força de escritura pública, datado de 07/01/2022, **procede-se a averbação para constar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da presente matrícula, registrada sob o nº R.9/38.288 e averbada sob o nº AV.1/46.978, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas.** Prenotado sob o nº 134.888, em data de 26/01/2022. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1-R\$60,78; Lei 3217/99-R\$12,15; Lei 4664/05-R\$3,03; Lei 111/06-R\$3,03; Lei 6281/12-R\$2,43 e Lei 6370/12-R\$1,21. Eu, Cátia Regina Azevedo, matrícula 94/5821, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. **E MAIS: R.3/46.978. DATA: 04 de fevereiro de 2022 - COMPRA E VENDA** - Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda - Programa Casa Verde e Amarela, com força de escritura pública, datado de 07/01/2022, firmado por **RESIDENCIAIS VOLTA REDONDA SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Paulo de Frontin, nº 522, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 17.375.140/0001-47, com registro na JUCERJA sob o NIRE nº 332.0941728-2, **como vendedora, e MARCOS VINICIUS JUSTINO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, que declara no instrumento não manter união estável, auxiliar de escritório,

Continua na folha 2



Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0046978-60

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO

RUA VER. LUIZ DA FONSECA GUIMARÃES, 149 - ATERRADO
TELS (24) 3347-1950 - 3347-3100
CNPJ: 30.442.628/0001-08

portador da carteira de identidade nº 14.489.752-8, expedida pela SSP/PR, em 19/06/2015 e CNH nº 07105700175, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF nº 121.123.579-30, residente nesta cidade, **como comprador**, que a primeira vendeu ao segundo, mediante condições constantes do contrato, o imóvel da presente matrícula, pela quantia de R\$154.879,00 (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e setenta e nove reais), satisfeita da seguinte forma: R\$37.594,34 - recursos próprios; R\$2.962,35 - recursos da conta vinculada do FGTS; R\$13.560,00 - desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$100.762,31 - financiamento concedido pela credora. Valor da compra e venda do terreno é de R\$8.518,60. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 73702-0, na agência da CEF, no valor de R\$2.892,37, em 20/01/2022 e avaliação fiscal no valor de R\$195.000,00. A DOI será enviada a SRF local no prazo legal. Constan ações distribuídas em face da vendedora, conforme Certidão de Ações Cíveis, expedida pelo Cartório do Distribuidor desta comarca e Certidão da Justiça Federal deste Estado; estando a credora e os compradores cientes das ações constantes das certidões. Foram apresentadas: Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - Certidão de Regularidade Fiscal nº 2021.1.1830991-2; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado; 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 nº 8.212, de 24/07/1991, datada de 02/08/2021 Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 01815.22.02.04.22.219, datada de 04/02/2022. Prenotado sob o nº 134.888, em data de 26/01/2022. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4-R\$953,76; Lei 3.217/99-R\$190,75; Lei 4.664/05-R\$47,68; Lei 111/06-R\$47,68; Lei 6.281/12-R\$38,15; Lei 6.370/12-R\$18,64. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$195.000,000. Eu, Cátia Regina Azevedo, matrícula 94/5821, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. **E MAIS: R.4/46.978. DATA: 04 de fevereiro de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia -Programa Casa Verde e Amarela, com força de escritura pública, datado de 07/01/2022, que **MARCOS VINICIUS JUSTINO DE SOUZA**, já qualificado, **tornou-se devedor fiduciante da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de **credora fiduciária**, da quantia de R\$100.762,31 (cem mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta e um centavos), sendo o prazo de construção 26 e de Amortização de 360 meses, pelo Sistema de Amortização PRICE, com prestações

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2NRF-Z6XFR-8SZY6-TT4TP>



Valide aqui
este documento

CNM: 093559.2.0046978-60

mensais e consecutivas de R\$510,54, incluindo seguro de R\$22,49, totalizando R\$533,03, a taxa de juros nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a; vencendo-se o primeiro encargo mensal em 04/02/2022. 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 46.978.** Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$195.000,00. Demais condições: constantes do contrato. Prenotado sob o nº 134.888, em data de 26/01/2022. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1-R\$932,46; Lei 3.217/99-R\$186,49; Lei 4.664/05-R\$46,62; Lei 111/06-R\$46,62; Lei 6.281/12-R\$37,29; Lei 6.370/12-R\$18,64. Fonte: valor da dívida R\$100.762,31. Eu, Cátia Regina Azevedo, matrícula 94/5821, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. **E MAIS: AV.5/46.978.**

DATA: 30 de abril de 2024. - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 01/03/2024, 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, **MARCOS VINICIUS JUSTINO DE SOUZA**, acima qualificado, foi notificado em data de 04/04/2024, conforme certidão expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício desta comarca, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da respectiva intimação, 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 144.121. Eu, Janaína Gomes de Moura - matrícula 94/19891 - CPF 058.314.257-54, Substituta, digitei e conferi. **E MAIS: AV.6/46.978.**

DATA: 26 de junho de 2024 - CANCELAMENTO NOTIFICAÇÃO - Pelo Ofício nº 463618/2024 datado de 17/05/2024, apresentado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, procede-se a esta averbação para cancelar a notificação averbada sob o **AV.5/46.978.** Prenotado sob o nº 145.332, em data de 19/06/2024. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - CPF. 098.879.127-78, matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi. **E MAIS: AV.7/46.978.**

DATA: 26 de maio de 2025 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 27/03/2025, 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, **MARCOS VINICIUS JUSTINO DE SOUZA**, acima qualificado, que foi notificado em data de 03/05/2025, conforme certidão expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício desta comarca, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da respectiva intimação, 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

Continua na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2NRF-Z6XFR-8SZY6-TT4TP>



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

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0046978-60

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO

RUA VER. LUIZ DA FONSECA GUIMARÃES, 149 - ATERRADO
TELS (24) 3347-1950 - 3347-3100
CNPJ: 30.442.628/0001-08

intimação, sob pena das disposições contidas no parágrafo 7º, art. 26 da Lei 9.514/97. Prenotado sob o nº 149.083. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - CPF. 098.879.127-78, matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi. **E MAIS: AV.8/46.978. DATA: 08 de agosto de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelo Ofício nº 577500/2025, datado de 28/07/2025, **procede-se 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 MARCOS VINICIUS JUSTINO DE SOUZA**, 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 83005-4, na agência da CEF, no valor de R\$4.099,61 em data de 22/07/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$204.980,50. Prenotado sob o nº 150.784, em data de 06/08/2025. Selo Eletrônico de Fiscalização **EEXS 92802 VEW** (Consulte a validade do selo em: <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>) Ato assinado eletronicamente por Raquel Inocência da Costa, Substituta, matrícula nº 94/14942. **Certifica mais, que exceto o ônus constante no R.4/46.978, não constam outros nesta Circunscrição, até a presente data; inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias.** Era o que se continha em dito registro aqui fielmente transcrito. Eu, Wesley Careli Fernandes, Substituto, matrícula 94/23024, digitei, conferi e assino eletronicamente. Final da certidão do Lº 2, ficha 01, mat. 46.978. Volta Redonda, 08 de agosto de 2025.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VOLTA REDONDA

Pedido nº 25/006140

Certidão emitida em 08/08/25 às 14:46hs.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEXS 92816 AWN



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

Emol.:	108,60
Ressag:	2,17
FETJ:	21,72
Fundperj:	5,43
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
I.S.S.:	5,72
SELO F.:	2,87
Total:	158,45

Final da certidão do Lº 2, ficha 01, mat. 46.978.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J2NRF-Z6XYF-8SZY6-TT4TP>