

Valide aqui
este documento**1º Ofício**

de Volta Redonda - RJ

DATA DA ABERTURA DA MATRÍCULA: 29/03/2021

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**Registro de Imóveis**

MATRÍCULA

FICHA

45536

1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- APARTAMENTO nº 603 - 5º andar, Bloco 03, Tipo 02 do empreendimento denominado RESIDENCIAL MIRANTE, situado na Rua "C", loteamento MIRANTE DO BOSQUE, bairro ÁGUA LIMPA, zona urbana, nesta cidade, com área privativa de 54,30m² e área de uso comum de 9,59m²; área real total de 63,89m², com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº B-03 A-603, demarcada, situada em área de uso comum, com área mínima correspondente a 9,90m², e respectiva fração ideal de 0,388319% do lote de terra nº 08 da quadra "E", que mede no todo: frente para a Rua "C" em dois segmentos, um reto medindo 53,90m e outro em curva medindo 17,46m fazendo esquina com a Rua "F"; lado direito com a Rua "F" medindo em dois segmentos em curva, 84,06m e 50,94m; lado esquerdo com o lote nº 07 medindo 125,29m; e fundos para os lotes nºs 09, 10, 11, 12 e 13 medindo em quatro segmentos retos 18,26m, 24,11m, 8,28m e 9,66m, com área total de 9.500,24m². O APARTAMENTO constante desta matrícula - trata-se de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.

- PROPRIETÁRIA: ACEPLAN CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Oscar de Almeida Gama, nº 359, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 30.099.154/0001-43.

- TÍTULO DE AQUISIÇÃO: A unidade autônoma é proveniente de registro de incorporação imobiliária do Empreendimento Residencial Mirante, registrado na matrícula nº 37.983 sob o R.2/37.983, na qual figura como incorporadora a sociedade AC2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, com sede na Avenida Oscar de Almeida Gama, nº 359, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 25.179.213/0001-53, na qualidade de mandatária da proprietária ACEPLAN CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, acima qualificada, conforme instrumento de procuração para fins de Incorporação Imobiliária lavrado no Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ, às fls. 276-276v, no Lº 219-P, ato nº 269, em data de 07/10/2016, outorgado na forma do art. 31, b, §1º, da lei 4.591/64, que recaiu sobre o imóvel designado por lote 08 da quadra "E", de titularidade de ACEPLAN CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, acima qualificada, o qual é proveniente do loteamento Mirante do Bosque, registrado na matrícula nº 30.576, sob o R.2/30.576, que recaiu sobre o imóvel designado por Área A-5 Remanescente com 170.404,59m², fruto do desmembramento da área de maior porção A-5, com 193.250,08m², que foi havido através da Integralização de Capital registrada na matrícula nº 30.264, sob o R.2/30.264.

Continua no verso....



Valide aqui
este documento

- **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrículas nºs 30.264; 30.576 e 37.983 - 1º Ofício desta Comarca.

AV.1/45.536. DATA: 29 de março de 2021 - 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.27/37.983**. Prenotado sob o nº 130.870, em data de 15/03/2021. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$55,05; Lei 3217/99 R\$11,01; Lei 4664/05 R\$2,75; Lei 111/06 R\$2,75; Lei 6281/12 R\$2,20 e Lei 6370/12 R\$1,10. Eu, Sara (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Sara

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDRG 08206 UZI**

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

AV.2/45.536. DATA: 29 de março de 2021 - BAIXA DE HIPOTECA - Nos termos da Cláusula 1.7 do Contrato Nº 8.7877.1072455-5, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com força de escritura pública, datado de 22/02/2021, **procede-se a averbação para constar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da presente matrícula, registrada sob o nº R.27/37.983 e averbada sob o nº AV.1/45.536, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas.** Prenotado sob o nº 130.870, em data de 15/03/2021. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$55,05; Lei 3217/99 R\$11,01; Lei 4664/05 R\$2,75; Lei 111/06 R\$2,75; Lei 6281/12 R\$2,20 e Lei 6370/12 R\$1,10. Eu, Sara (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Sara

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDRG 08207 RBC**

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

R.3/45.536. DATA: 29 de março de 2021 - COMPRA E VENDA - Pelo Contrato Nº 8.7877.1072455-5, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com força de escritura pública, datado de 22/02/2021, firmado por **ACEPLAN CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede na Avenida Oscar de Almeida Gama, nº 359, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 30.099.154/0001-43, **na qualidade de proprietária do terreno sobre o qual recaiu a incorporação imobiliária, neste ato representada por AC2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, com sede na Avenida Oscar de Almeida Gama, nº 359, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BCK6W-PA58N-5BJRX-USX8K>

Valide aqui
este documento**1º Ofício**

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

45536

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

CNPJ sob o nº 25.179.213/0001-53, conforme instrumento de procuração para fins de Incorporação Imobiliária lavrado no Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ, às fls. 276-276v, no Lº 219-P, ato nº 269, em data de 07/10/2016, outorgado na forma do art. 31, b, §1º, da Lei nº 4.591/64, na qualidade de única e exclusiva incorporadora do empreendimento RESIDENCIAL MIRANTE, conforme R.2 e Av.5/37.983, **aliena a fração ideal de 0,388319% do terreno objeto desta matrícula, a qual corresponde a unidade autônoma nº 603**, ofertada pela incorporadora, consoante o disposto no art. 29 da Lei nº 4.591/64, **para SÁBATA CAMPOS DE MAGALHÃES**, brasileira, solteira, que declara no instrumento não manter união estável, gerente, nascida em 22/06/1992, filha de Reges Matos de Magalhães e Maria Luiza Campos de Magalhães, portadora da carteira de identidade nº 283042166, expedida pelo DETRAN/RJ, em 15/08/2017, inscrita no CPF sob o nº 139.280.777-83, residente e domiciliada nesta cidade, **como compradora**. O preço ajustado para o presente negócio jurídico é de R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), satisfeito da seguinte forma: R\$40.777,11 - valor dos recursos próprios; R\$1.687,89 - valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$2.535,00 - valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$180.000,00 - financiamento concedido pela credora. O valor da compra e venda do terreno é de R\$15.312,28. Pago Imposto de Transmissão pela guia DARI nº 71075-0, na agência da CEF, no valor de R\$2.700,00, em 24/03/2021 e avaliação fiscal no valor de R\$225.000,00. A DOI será enviada a SRF local no prazo legal. Foram apresentadas todas as certidões exigidas pelo Decreto nº 93.240 e artigos 362 e 363 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, constando várias ações distribuídas em face da vendedora, conforme certidões de Ações Cíveis e Execuções Fiscais, expedidas pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca em 29/01/2021; Certidão do TRT da 1ª Região - 1º Grau expedida em 04/03/2021 e Certidão de distribuição, expedida pela Justiça Federal - Seção Judiciária do Rio de Janeiro, expedida em 29/01/2021; estando o credor e o comprador cientes das ações constantes das certidões. Foram apresentadas ainda: Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - Certidão de Regularidade Fiscal nº 2021.1.1726911-9, emitida em 29/01/2021; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 02/03/2021; 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 nº 8.212, de 24/07/1991, datada de 27/01/2021; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada de 29/01/2021. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BCK6W-PA58N-5BJRX-USX8K>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Justiça nº 01815.21.03.29.47.637, datada de 29/03/2021. Prenotado sob o nº 130.870, em data de 15/03/2021. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4 R\$928,01; Lei 3.217/99-R\$185,60; Lei 4.664/05-R\$46,40; Lei 111/06-R\$46,40; Lei 6.281/12-R\$37,12; Lei 6.370/12 R\$18,17. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$225.000,00. Eu, Renata Papa, (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Renata Papa

Selo de Fiscalização Eletrônico: EDRG 08208 AYL

Consulte a validade do selo em <https://www.3.tjri.jus.br/sitepublico>

R.4/45.536. DATA: 29 de março de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Contrato Nº 8.7877.1072455-5, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com força de escritura pública, datado de 22/02/2021, que **SÁBATA CAMPOS DE MAGALHÃES**, já qualificada, tornou-se devedora 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\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), sendo o prazo de construção/legalização 20/06/2022 e de amortização de 360 meses, a ser pago pelo Sistema de Amortização - PRICE, em prestações mensais e consecutivas de R\$1.137,72, incluindo seguro de R\$27,04 e tarifa de administração de R\$25,00, totalizando R\$1.189,76, a taxa de juros nominal 6,5000% a.a. e taxa de juros efetiva 6,6971% a.a, com vencimento do primeiro encargo mensal em 19/03/2021. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a devedora/fiduciante aliena à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, em caráter fiduciário, o imóvel matriculado sob o nº 45.536. Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$225.000,00. Demais condições: constantes do contrato. Prenotado sob o nº 130.870, em data de 15/03/2021. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1 R\$844,44; Lei 3.217/99-R\$168,88; Lei 4.664/05-R\$42,22; Lei 111/06-R\$42,22; Lei 6.281/12-R\$33,77; Lei 6.370/12 R\$16,88. Fonte: valor da dívida R\$180.000,00. Eu, Renata Papa, (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Renata Papa

Selo de Fiscalização Eletrônico: EDRG 08209 ZPC

Consulte a validade do selo em <https://www.3.tjri.jus.br/sitepublico>

AV.5/45.536. DATA: 06 de julho de 2021. Pelo requerimento datado de 26/05/2021, procede-se a averbação para constar que encontra-se registrada no Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula nº 37.983, sob o nº R.26/37.983, a **Instituição do Condomínio do Empreendimento RESIDENCIAL MIRANTE**; bem como encontra-se averbada sob o nº AV.28/37.983, a **construção de nº 11/603 do Bloco 03, tabelada pela**

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BCK6W-PA58N-5BJRX-USX8K>

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

1º Ofício

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

45536

3

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 2

Rua "C", com área de 63,89m2, inscrição municipal nº 3.208.0269.170-0. Prenotado sob o nº 132.277, em data de 01/07/2021. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$55,05; Lei 3217/99 R\$11,01; Lei 4664/05 R\$2,75; Lei 111/06 R\$2,75; Lei 6281/12 R\$2,20 e Lei 6370/12 R\$1,10. Eu, *[assinatura]* (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Selo de Fiscalização Eletrônico: EDUD 42225 IFJ

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

AV.6/45.536. DATA: 02 de fevereiro de 2026 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 25/11/2025, apresentado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, procede-se a presente averbação para constar, que em razão da inadimplência da mutuária-adquirente do imóvel constante desta matrícula, **SÁBATA CAMPOS DE MAGALHÃES**, acima qualificada, foi encaminhada as notificações ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, nos endereços: Rua C, nº 11, apartamento nº 603, bloco 03, Residencial Mirante, loteamento Mirante do Bosque, bairro Água Limpa, nesta cidade, em virtude de diligências feitas em 04/12/2025 às 17:30, 06/12/2025 às 14:40; 10/12/2025 às 09:00, a pessoa mencionada encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível, e na Rua B, nº 100, Água Limpa, nesta cidade, em virtude de diligência feita em 09/12/2025 às 15:00, foi informado que a devedora fiduciante não reside no local e a pessoa mencionada encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível. Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, a devedora foi devidamente intimada por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 07/01/2026, 08/01/2026, 09/01/2026, 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 152.445. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFBE 88213 WUU** (Consulte a validade do selo em: <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>). Ato assinado eletronicamente por Wesley Careli Fernandes, substituto, matrícula nº: 94/23024.- - - - -

AV.7/45.536. DATA: 14 de abril de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BCK6W-PA58N-5BJRX-USX8K>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

1º *Ofício*

de Volta Redonda - RJ

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM: 093559.2.0045536-21

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

45.536

FICHA

03-V

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

PROPRIEDADE - Pelo Ofício nº 646816/2025, datado de 16/03/2026, **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 da devedora fiduciante SÁBATA CAMPOS DE MAGALHÃES**, acima qualificada, **não ter purgado a mora, no prazo legal, embora devidamente intimada na forma da lei.** Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 84910-3, na agência da Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 5.578,00 em data de 10/03/2026 e avaliação fiscal no valor de R\$ 278.900,00. A DOI será enviada à SRF local no prazo legal. Prenotado sob o nº 154.011, em data de 26/03/2026. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFCA 76735 ZMG** (Consulte a validade do selo em: <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>). Ato assinado eletronicamente por Wesley Careli Fernandes, substituto, matrícula nº: 94/23024.- - - - -

Certifico que, esta cópia é reprodução autêntica da ficha da matrícula 45536, 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, Patrícia de Souza Lopes - Escrevente, matrícula 94/0990, conferi, vi e assino eletronicamente. Volta Redonda, 14/04/2026, às 10:41hs. Pedido nº 26/002234.

Emol.:	124,08	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EFCA 76983 JRF  Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/
Ressag:	2,48	
FETJ:	24,81	
Fundperj:	10,54	
Funperj:	10,54	
Funarpen:	7,44	
Fundac:	1,24	
Fundpgt:	1,24	
Funpgalerj:	1,24	
I.S.S.:	6,53	
Selo Fis.:	3,27	
Total:	193,41	

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA Nº45536, CUJO O ÚLTIMO ATO É O DE Nº AV. 7/45536.

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/BC6K6W-PA58N-5BJRX-USX8K>