



Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0044813-56

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**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, que revendo em seu poder e Cartório, o **Livro 2 de Registro Geral de Imóveis, dele à ficha 1**, verificou constar a seguinte matrícula: **MATRÍCULA nº: 44.813. IMÓVEL: APARTAMENTO nº 705 - 6º andar, Bloco Tipo A, do empreendimento denominado RESIDENCIAL JARDIM MARIANA, Bloco 03, Tipo 1, situado na Rodovia do Contorno, bairro ÁGUA LIMPA, zona urbana, nesta cidade, com área privativa de 44,31m² e área de uso comum de 8,32m²; área real total de 52,63m², com direito ao uso de (01) uma vaga de garagem de nº B-03 A 705, demarcada, situada em área de uso comum, com área mínima correspondente a 9,90m², e respectiva fração ideal de 0,202634% da área "JM-1", com as seguintes medidas e confrontações: partindo do ponto "M-2-B" confrontando com a Área "JM-2" até o ponto "JM-21", mede 36,85m; do ponto "JM-21" confrontando com a Área "JM-3" até o ponto "JM-19", sendo que do ponto "JM-21" ao ponto "JM-20", mede 32,87m; do ponto "JM-20" ao ponto "JM-19", mede 22,90m; do ponto "JM-19" confrontando com a Área "JM" até o ponto "M-3-A", sendo que do ponto "JM-19" ao ponto "JM-23", mede 43,10m; do ponto "JM-23" ao ponto "JM-24", mede 177,92m; do ponto "JM-24" ao ponto "JM-25", mede 29,71m; do ponto "JM-25" ao ponto "JM-26", mede 89,82m; do ponto "JM-26" ao ponto "JM-27", mede 48,22m; do ponto "JM-27" ao ponto "M-3-A", mede 128,78m; do ponto "M-3-A" confrontando com a Área "M-1" trecho da área desapropriada para a Rodovia do Contorno, até o ponto "M-2-B", sendo que do ponto "M-3-A" ao ponto "M-3", mede 42,42m; do ponto "M-3" ao ponto "M-2-B" fechando a poligonal do ponto de partida, mede 101,67m; tendo a área total de 26.990,98m². O APARTAMENTO constante desta matrícula - trata-se de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. PROPRIETÁRIA: AC5 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, sociedade empresária limitada, com sede à Avenida Oscar de Almeida Gama, nº 359, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 29.377.365/0001-11, com registro na JUCERJA sob o NIRE nº 33210477366 em 08/01/2018. TÍTULO DE AQUISIÇÃO: A unidade autônoma é proveniente de registro de incorporação imobiliária do Empreendimento Residencial Jardim Mariana, registrado na matrícula nº 40.355 sob o R.4/40.355, que recaiu sobre a ÁREA JM-1 com 26.990,98m², que foi havido através da Integralização de Capital registrada na mesma matrícula sob o R.3/40.355. REGISTRO ANTERIOR: Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula nº 40.355 - 1º Ofício desta Comarca. AV.1/44.813. DATA: 02 de setembro de 2020 - EXISTÊNCIA DE HIPOTECA - Proceda-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**
(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/KJWST-FMZCQ-W5F2Y-27K7X>



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

CNM: 093559.2.0044813-56

001, sob o nº R.6/40.355. Prenotado sob o nº 128.397. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$52,82; Lei 3217/99 R\$10,56; Lei 4664/05 R\$2,64; Lei 111/06 R\$2,64; Lei 6281/12 R\$2,11 e Lei 6370/12 R\$1,05. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDKI 04530 VGU.**

E MAIS: AV.2/44.813. DATA: 02 de setembro de 2020 - BAIXA DE HIPOTECA - Nos termos da Cláusula 1.7 do Contrato Nº 8.7877.0829365-8, 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 Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com força de escritura pública, datado de 19/06/2020, **procede-se a averbação para constar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da presente matrícula, registrada sob o nº R.6/40.355 e averbada sob o nº AV.1/44.813, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas.** Prenotado sob o nº 128.397. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$52,82; Lei 3217/99 R\$10,56; Lei 4664/05 R\$2,64; Lei 111/06 R\$2,64; Lei 6281/12 R\$2,11 e Lei 6370/12 R\$1,05. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDKI 04531 XWG.**

E MAIS: R.3/44.813. DATA: 02 de setembro de 2020 - COMPRA E VENDA - Pelo Contrato Nº 8.7877.0829365-8, 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 Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com força de escritura pública, datado de 19/06/2020, firmado por **AC5 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede à Avenida Oscar de Almeida Gama, nº 359, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 29.377.365/0001-11, com registro na JUCERJA sob o NIRE nº 33210477366, **como vendedora**, e **ROBSON OLIVEIRA DE PAULA**, brasileiro, solteiro, que declara no instrumento não manter união estável, motorista, nascido em 08/12/1974, filho de Ademir de Paula e Maria Afonsina Oliveira, portador da carteira de identidade nº 100550961 IFP/RJ e CNH nº 04200870336, expedida pelo DETRAN/RJ, em 10/12/2015, inscrito no CPF sob o nº 046.431.187-09, residente e domiciliado nesta cidade, **como comprador**, que a primeira vendeu ao segundo, mediante condições constantes do contrato, o imóvel da presente matrícula, pela quantia de R\$143.300,00 (cento e quarenta e três mil e trezentos reais), satisfeito da seguinte forma: R\$1.932,00 - recursos próprios; R\$17.000,00 - valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$21.068,00 - valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$103.300,00 - financiamento concedido pela credora. O valor da compra e venda do terreno é de R\$5.530,42. Pago Imposto de Transmissão pela guia DARI nº 69232-8, na agência da CEF, no valor de R\$900,00, em 30/06/2020, em conformidade com o artigo 13, alínea c, da Lei Municipal nº 2.395/1989, inserido através do artigo 9º da Lei Municipal nº 5.430/2017 e avaliação fiscal no valor de R\$180.000,00. 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 uma ação distribuída em face da vendedora, conforme consta da certidão expedida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca, referente a

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJWST-FMZCQ-W5F2Y-27K7X>



Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0044813-56

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

ação cível. Foram apresentadas ainda: Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - Certidão de Regularidade Fiscal nº 2020.1.1581076-0, datada de 31/07/2020; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 08/08/2020; 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 28/05/2020; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada de 04/08/2020. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 01815.20.09.02.49.835, datada 02/09/2020. Prenotado sob o nº 128.397. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4 R\$828,71; Lei 3.217/99-R\$165,74; Lei 4.664/05-R\$41,43; Lei 111/06-R\$41,43; Lei 6.281/12-R\$33,14; Lei 6.370/12 R\$16,20. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$180.000,00. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDKI 04532 JUU. E MAIS: R.4/44.813. DATA: 02 de setembro de 2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Contrato Nº 8.7877.0829365-8, 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 Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com força de escritura pública, datado de 19/06/2020, que **ROBSON OLIVEIRA DE PAULA**, 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\$103.300,00 (cento e três mil e trezentos reais), sendo o prazo de construção/legalização 19/06/2020 e de amortização de 360 meses, a ser pago pelo Sistema de Amortização - PRICE, em prestações mensais e consecutivas de R\$554,53, incluindo seguro de R\$35,78, totalizando R\$590,31, a taxa de juros nominal 5,00% a.a. e taxa de juros efetiva 5,1161% a.a, com vencimento do primeiro encargo mensal em 24/07/2020. 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 44.813**. Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$180.000,00. Demais condições: constantes do contrato. Prenotado sob o nº 128.397. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1 R\$810,19; Lei 3.217/99-R\$162,03; Lei 4.664/05-R\$40,50; Lei 111/06-R\$40,50; Lei 6.281/12-R\$32,40; Lei 6.370/12 R\$16,20. Fonte: valor da dívida R\$103.300,00. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDKI 04533 KKY. E MAIS: AV.5/44.813. DATA: 08 dezembro de 2020**. Pelo requerimento datado de 31/08/2020, procede-se a averbação para constar que encontra-se registrada no Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula 40.355, sob o nº R.9/40.355, a **Instituição do Condomínio do Empreendimento**
(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJWST-FMZCQ-W5F2Y-27K7X>

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

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093559.2.0044813-56

RESIDENCIAL JARDIM MARIANA; bem como encontra-se averbada sob o nº AV.8/40.355, a **construção de nº 5000/705 do Bloco 03, com área de 52,63m², inscrição municipal nº 3.220.0006.183-2.** Prenotado sob o nº 129.855, em data de 07/12/2020. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$52,82; Lei 3217/99 R\$10,56; Lei 4664/05 R\$2,64; Lei 111/06 R\$2,64; Lei 6281/12 R\$2,11 e Lei 6370/12 R\$1,05. Eu, Valda da Silva Freitas, matrícula 94/0194, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDOR 69906 TLQ. E MAIS: AV.6/44.813. DATA: 31 de outubro de 2025 - NOTIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 12/08/2025, 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, **ROBSON OLIVEIRA DE PAULA**, acima qualificado, foram encaminhadas as notificações ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, nos endereços: Apartamento nº 705, bloco 03, do empreendimento Residencial Jardim Mariana, situado na Rodovia do Contorno, Água Limpa, nesta cidade, em virtude de diligência feita no dia 30/08/2025 às 14:00, **foi informado que o devedor fiduciante não reside no local e encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível** e na Avenida Santa Rosa, nº 327, Belmonte, nesta cidade, em virtude de diligência feita no dia 25/08/2025 às 16:00, **foi informado que o devedor fiduciante não reside no local e encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível.** Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, o devedor **foi devidamente intimado por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 07/10/2025, 08/10/2025 e 09/10/2025**, 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 150.904. Selo Eletrônico de Fiscalização **EEXS 98662 LGW** (Consulte a validade do selo em: <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>). Ato assinado eletronicamente por Raquel Inocêncio da Costa, Substituta, matrícula nº 94/14942. **E MAIS: AV.7/44.813. DATA: 20 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelo Ofício nº 618270/2025, datado de 23/12/2025, **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 ROBSON OLIVEIRA DE PAULA, 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 84093-9, no valor de R\$3.796,63 em data de 18/12/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$189.831,50. A DOI será enviada à SRF local no prazo legal. Prenotado sob o nº 153.091, em data de 12/01/2026. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFBE 86952 GHA** (Consulte a validade do selo em: <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>). Ato assinado eletronicamente por Raquel Inocêncio da Costa, Substituta, matrícula nº 94/14942. **Era o que se continha em dita matrícula, aqui fielmente transcrita, dela constando todos os eventuais ônus existentes.** Eu, Thais Novaes Rodrigues, auxiliar de cartório, matrícula 94/24536, digitei e conferi. Eu, Raquel Inocêncio da

Continua na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJWST-FMZCQ-W5F2Y-27K7X>



Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0044813-56

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

Costa, Substituta, matrícula 94/14942, vistei e assino eletronicamente. Final da certidão do Lº 2, ficha 01, mat.44.813. Volta Redonda, 21 de janeiro de 2026.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VOLTA REDONDA

Pedido nº 26/000161

Certidão emitida em 21/01/26 às 17:00hs.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBE 87591 RVH



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

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	6,20
Funperj:	6,20
Funarpen:	7,44
I.S.S.:	6,53
SELO F.:	3,27
Total:	181,01

Final da certidão expedida do Lº 2, ficha 01, mat.44.813.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJWST-FMZCQ-W5F2Y-27K7X>