

Valide aqui
este documento**1º Ofício**

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

43899

FICHA

1

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**

- APARTAMENTO n° 304 - 2° andar, Bloco Tipo A, do empreendimento denominado RESIDENCIAL JARDIM MARIANA, Bloco 06, Tipo 03, situado na Rodovia do Contorno, bairro ÁGUA LIMPA, zona urbana, nesta cidade, com área privativa 41,85m² e área de uso comum de 7,86m²; área real total 49,71m², com direito ao uso de (01) uma vaga de garagem de n° B-06 A 304, demarcada, situada em área de uso comum, com área mínima correspondente a 9,90m², e respectiva fração ideal de 0,191384% 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.

- PROPRIETÁRIA: AC5 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, sociedade empresária limitada, com sede à Avenida Oscar de Almeida Gama, n° 359, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o n° 29.377.365/0001-11, com registro na JUCERJA sob o NIRE n° 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 n° 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: L° 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula n° 40.355 - 1° Ofício desta Comarca.

AV.1/43.899. DATA: 14 de novembro de 2019 - EXISTÊNCIA DE HIPOTECA - Proceda-se a averbação para constar que o imóvel constante da presente matrícula, encontra-se hipotecado em favor da

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV44V-UNYUJ-WTY5E-8JCTM>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

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, consoante registro no Lº 2, ficha 001, sob o nº R.7/40.355. Prenotado sob o nº 126.174, em data de 31/10/2019. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$50,83; Lei 3217/99 R\$10,16; Lei 4664/05 R\$2,54; Lei 111/06 R\$2,54; Lei 6281/12 R\$2,03 e Lei 6370/12 R\$1,01. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino Renata

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDEQ 76050 HFE**

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

AV.2/43.899. DATA: 14 de novembro de 2019 - BAIXA DE HIPOTECA - Nos termos da Cláusula 1.7 do Contrato Nº 8.7877.0656823-4, 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 27/09/2019, **procede-se a averbação para constar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da presente matrícula, registrada sob o nº R.7/40.355 e averbada sob o nº AV.1/43.899, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas.** Prenotado sob o nº 126.174, em data de 31/10/2019. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$50,83; Lei 3217/99 R\$10,16; Lei 4664/05 R\$2,54; Lei 111/06 R\$2,54; Lei 6281/12 R\$2,03 e Lei 6370/12 R\$1,01. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino Renata

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDEQ 76051 JYG**

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

R.3/43.899. DATA: 14 de novembro de 2019 - COMPRA E VENDA - Pelo Contrato Nº 8.7877.0656823-4, 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 27/09/2019, 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, **como vendedora**, e **GRACIETE MARTINS FERREIRA**, brasileira, solteira, agente administrativo, nascida em 02/07/1984, filha de Lourival Alves Ferreira e Tereza Martins de Jesus, portadora da carteira de identidade nº 205042807, expedida pelo SECC/RJ, em 16/07/2015, inscrita no CPF sob o nº 104.214.747-77, residente e domiciliada nesta cidade, **como compradora**, que a primeira vendeu a segunda, mediante condições constantes do contrato, o imóvel da presente matrícula, pela quantia de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), satisfeito da seguinte forma: R\$15.118,98 - recursos próprios; R\$3.843,05 - valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$23.765,00 - valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$90.272,97 - financiamento concedido pela credora. O valor

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV44AV-UNYUJ-WTY5E-8JCTM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

1º Ofício

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
43899	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

da compra e venda do terreno é de R\$6.404,25. Foi apresentada a guia Dari nº 67432-0, acompanhada do Certificado de Benefício Fiscal, datado de 16/10/2019, referente a isenção do ITBIM, conforme Lei 2395/89 - Processo nº 015449/19, com avaliação fiscal atribuída de R\$139.000,00. 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. Foram apresentadas ainda: Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - Certidão de Regularidade Fiscal nº 2019.1.1301737-7, datada de 01/10/2019; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 02/09/2019; 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 04/06/2019; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada de 04/06/2019. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 01815.19.11.14.32.131, datada de 14/11/2019. Prenotado sob o nº 126.174, em data de 31/10/2019. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4 R\$797,51; Lei 3.217/99-R\$159,50; Lei 4.664/05-R\$39,87; Lei 111/06-R\$39,87; Lei 6.281/12-R\$31,90; Lei 6.370/12 R\$15,59. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$139.000,00. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Selo de Fiscalização Eletrônico: EDEQ 76052 WZH

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

R.4/43.899. DATA: 14 de novembro de 2019 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Contrato Nº 8.7877.0656823-4, 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 27/09/2019, que **GRACIETE MARTINS FERREIRA**, 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\$90.272,97 (noventa mil, duzentos e setenta e dois reais e noventa e sete centavos), sendo o prazo de construção/legalização 30/12/2020 e de amortização de 360 meses, a ser pago pelo Sistema de Amortização - PRICE, em prestações mensais e consecutivas de R\$457,39, incluindo seguro de R\$17,60,

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AV44V-UNYUJ-WTY5E-8JCTM>

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

totalizando R\$474,99, a taxa de juros nominal 4,5000% a.a. e taxa de juros efetiva 4,5939% a.a, com vencimento do primeiro encargo mensal em 15/10/2019. 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 43.899.** Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$139.000,00. Demais condições: constantes do contrato. Prenotado sob o nº 126.174, em data de 31/10/2019. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1 R\$576,29; Lei 3.217/99-R\$115,25; Lei 4.664/05-R\$28,81; Lei 111/06-R\$28,81; Lei 6.281/12-R\$23,05; Lei 6.370/12 R\$11,52. Fonte: valor da dívida R\$90.272,97. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias, matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. *Renata Papa*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDEQ 76053 LMZ**

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

AV.5/43.899. 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 RESIDENCIAL JARDIM MARIANA;** bem como encontra-se averbada sob o nº AV.8/40.355, a **construção de nº 5000/304 do Bloco 06, com área de 49,71m2, inscrição municipal nº 3.220.0006.344-4.** 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. *Valda da Silva Freitas*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDOR 69805 XJY**

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

AV.6/43.899. DATA: 01 de setembro de 2025 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 05/06/2025, 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, **GRACIETE MARTINS FERREIRA**, acima qualificada, foi encaminhada as notificações ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, nos endereços: Rodovia do Contorno, nº 5000, apartamento nº 304, bloco 06, Residencial Jardim Mariana, bairro Água Limpa, nesta cidade; **em virtude de diligência feita em 05/07/2025 às 09:15; foi informado que a pessoa mencionada encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível** e na Rua Jaime Martins, nº 550, Santo Agostinho, nesta cidade, **em virtude de diligência feita em 05/07/2025 às 09:00; foi informado que 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 05/08/2025, 06/08/2025 e 07/08/2025,



Valide aqui
este documento

1º Ofício

de Volta Redonda - RJ

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM: 093559.2.0043899-82

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

43.899

FICHA

03

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

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 149.953. Selo Eletrônico de Fiscalização **EEXS 94463 XPZ** (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.-

AV.7/43.899. DATA: 06 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Ofício nº 597496/2025, datado de 19/12/2025, **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 da devedora fiduciante GRACIETE MARTINS FERREIRA**, 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 83750-4, no valor de R\$ 3.400,00 em data de 27/10/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$ 170.000,00. Prenotado sob o nº 152.961, em data de 26/12/2025. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFBE 86634 RSY** (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.-

Certifico que, esta cópia é reprodução autêntica da ficha da matrícula 43.899, 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, Thais Novaes Rodrigues, auxiliar de cartório, matrícula 94/24536, conferi. Eu, Raquel Inocência da Costa, Substituta, matrícula 94/14942, vieste e assino eletronicamente. Volta Redonda, 07/01/2026, às 15:49hs. Pedido nº 25/010505.

Emolumentos....: **R\$ 108,60** - Fundgrat.....: **R\$ 2,48**
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

EFBE/86665 SLF



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

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA Nº 43.899, CUJO O ÚLTIMO ATO É O DENº AV. 7/43.899. 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/AV44AV-UNYUJ-WTY5E-8JCTM>