



Valide aqui
este documento

1º *Ofício*

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

42393

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° 103 - Térreo, Bloco Tipo B, do empreendimento denominado RESIDENCIAL JARDIM MARIANA, Bloco 01, Tipo 01, situado na Rodovia do Contorno, bairro ÁGUA LIMPA, zona urbana, nesta cidade, com área privativa 44,31m² e área de uso comum de 8,32m²; área real total 52,63m², com direito ao uso de (01) uma vaga de garagem de n° B-01 A 103, 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.**

- **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.1/42.393. DATA: 19 de outubro de 2018. - 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/E697F-VWPGF-2T33E-NDC7P>

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

CAIXA ECONOMICA FEDERAL, consoante registro no Lº 2, ficha 001, sob o nº R.6/40.355. Prenotado sob o nº 121.437. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$48,94; Lei 3217/99 R\$9,78; Lei 4664/05 R\$2,44; Lei 111/06 R\$2,44; Lei 6281/12 R\$1,95 e Lei 6370/12 R\$0,97. Eu, Papa (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. *Papa*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **ECRB 34524 ASA**

AV.2/42.393. DATA: 19 de outubro de 2018 - BAIXA DE HIPOTECA - Nos termos da Cláusula 1.7 do Contrato Nº 8.7877.0408967-3, 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 06/09/2018, **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.1/42.393, conforme autorização da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas.** Prenotado sob o nº 121.437. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1 R\$48,94; Lei 3217/99 R\$9,78; Lei 4664/05 R\$2,44; Lei 111/06 R\$2,44; Lei 6281/12 R\$1,95 e Lei 6370/12 R\$0,97. Eu, Papa (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. *Papa*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **ECRB 34525 OCO**

R.3/42.393. DATA: 19 de outubro de 2018. - COMPRA E VENDA - Pelo Contrato Nº 8.7877.0408967-3, 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 06/09/2018, 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 **FABIANA GRANDECHAMP AVILA LIMA**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, nascida em 27/09/1988, filha de Antonio Gabriel Lima e Fatima Grandechamp Avila Lima, portadora da CNH nº 05366009465, expedida pelo DETRAN/RJ, em 23/02/2016, e inscrita no CPF sob o nº 122.749.867-54, residente e domiciliada nesta cidade, **como compradora**, que a primeira vendeu à segunda, mediante condições constantes do contrato, o imóvel da presente matrícula, pela quantia de R\$124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais), satisfeito da seguinte forma: R\$0,76 - recursos próprios; R\$6.303,24 - valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$32.754,00 - valor do desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$ 84.942,00 - financiamento concedido pela credora. O valor da compra e venda do terreno é de R\$5.530,42. Foi apresentada a guia Dari nº 64687-3, acompanhada do Certificado de Benefício Fiscal,

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E697F-VWPGF-2T33E-NDC7P>



Valide aqui
este documento

1º **Ofício**

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

42393

FICHA

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

datado de 18/09/2018, referente a isenção do ITBIM, conforme Lei 2395/89 - Processo nº13798/18. 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 2018.1.0908810-0; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 26/09/2018; 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 10/07/2018; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada de 10/07/2018 e Certidão Negativa de Débito nº 39272, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Volta Redonda/RJ em 25/07/2018. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 0181518101907546, datada de 19/10/2018. Prenotado sob o nº 121.437. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4 R\$767,86; Lei 3.217/99-R\$153,57; Lei 4.664/05-R\$38,39; Lei 111/06-R\$38,39; Lei 6.281/12-R\$30,71; Lei 6.370/12-R\$15,01. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$146.000,00. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. *Renata*

Selo de Fiscalização Eletrônico: ECRB 34526 OAL

R.4/42.393. DATA: 19 de outubro de 2018. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Contrato Nº 8.7877.0408967-3, 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 06/09/2018, que **FABIANA GRANDECHAMP AVILA LIMA**, 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\$84.942,00 (oitenta e quatro mil, novecentos e quarenta e dois reais), sendo o prazo de construção de 21 meses e de amortização de 360 meses, a ser pago pelo Sistema de Amortização - PRICE, em prestações mensais e consecutivas de R\$430,38, incluindo seguro de R\$19,14, totalizando R\$449,52, a taxa de juros nominal 4,5000% a.a., taxa de juros efetiva 4,5939% a.a., vencimento do primeiro encargo mensal em 25/09/2018. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E697F-VWPGE-2T33E-NDC7P>

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

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 42.393.** Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$146.000,00. Demais condições: constantes do contrato. Prenotado sob o nº 121.437. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1 R\$554,86; Lei 3.217/99-R\$110,97; Lei 4.664/05-R\$27,74; Lei 111/06-R\$27,74; Lei 6.281/12-R\$22,19; Lei 6.370/12 R\$11,09. Fonte: valor da dívida R\$84.942,00. Eu, Sara, (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/T1462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. *[Assinatura]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **ECRB 34527 STD**

AV.5/42.393. 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 5000/103 do Bloco 01, com área de 52,63m², inscrição municipal nº 3.220.0006.003.8.** 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, (Valda da Silva Freitas), matrícula 94/0194, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. *[Assinatura]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDNQ 76175 WZB**

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

AV.6/42.393. DATA: 26 de setembro de 2025 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 16/07/2025, apresentado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, procede-se a presente averbação para constar que em razão da inadimplência da mutuária-adquirente do imóvel constante desta matrícula, **FABIANA GRANDECHAMP AVILA LIMA**, acima qualificada, que foi encaminhada a notificação ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, nos endereços: Rodovia do Contorno, nº 5000, apartamento nº 103, bloco 01, Residencial Jardim Mariana, nesta cidade, **em virtude de diligência feita em 08/08/2025, foi informado que a devedora fiduciante não reside no local e encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível;** e no endereço: Rua Sebastião Lucas dos Santos, nº 208, São Luis, nesta cidade, **em virtude de diligência feita em 22/08/2025, foi informado que a devedora fiduciante não reside no local e encontrava-se em local em local ignorado, incerto ou inacessível.** Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, a devedora foi devidamente intimada por Edital publicado no Diário de Registros de Imóveis Eletrônico, edições de 02/09/2025, 03/09/2025 e 04/09/2025, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da respectiva intimação, as



Valide aqui
este documento

1º *Ofício*

de Volta Redonda - RJ

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM: 093559.2.0042393-41

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

42.393

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

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 150.531 Selo Eletrônico de Fiscalização **EEXS 96267 STI** (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.-

AV.7/42.393. DATA: 06 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Ofício nº 609095/2022, 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 **FABIANA GRANDECHAMP AVILA LIMA**, 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 83800-4, no valor de R\$ 3.584,00 em data de 27/10/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$ 179.200,00. Prenotado sob o nº 152.959, em data de 26/12/2025. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFBE 86635 VYC** (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.-

Certifico que, esta cópia é reprodução autêntica da ficha da matrícula 42.393, 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 Inocêncio da Costa, Substituta, matrícula 94/14942, vi e assino eletronicamente. Volta Redonda, 07/01/2026, às 17:05hs. Pedido nº 25/010504.

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
EFBE/86664 HWM



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

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA Nº 42.393, CUJO O ÚLTIMO ATO É O DE Nº AV. 7/42.393.

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/E697F-VWPGF-2T33E-NDC7P>

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