



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Volta Redonda-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Wellington Claudio Pinho de Castro
Oficial de Registro
Avenida Paulo de Frontin, n.º 1.042, ATERRADO, Volta Redonda / RJ
E-mail: rgi.2of@gmail.com
Telefone: (24)3071-2814

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17054 / CNM: 090365.2.0017054-55 / Recibo: 10622 / Data da Certidão: 04/03/2026.

CERTIFICO e dou fé que a presente é cópia fiel e tem o mesmo valor probante do original que encontra-se arquivado neste 2º Ofício. Certifico mais que, o imóvel objeto desta está **livre e desembaraçado** de quaisquer ônus reais legais ou convencionais, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória, e outros que possam afetar a posse e domínio, inclusive enfiteuses, abrangidas as buscas ora procedidas a partir de 1971. O referido é verdade. Volta Redonda, 04 de março de 2026.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Iss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,80.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAZ 21216 TPF

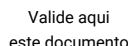
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/795BN-847SV-ZB3QY-6QFTM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Telephone: (24)3071-2814

Livro: 2 / Matrícula: 17054 / CNM: 090365.2.0017054-55 / Recibo: 10622 / Data da Certidão: 04/03/2026.

CARTÓRIO 2º Ofício Filial em SINOREG-BL e ANDRÉS-BL CNPJ: 30.653.547/0001-57		LIVRO 2 - REGISTRO GERAL MATRÍCULA: 17054 FICHA: 01	
TABELA: <i>Leonora Costa de Souza</i> Rua: 7 de Maio, 91 - Alameda - Vila Rica - RJ - CEP: 21.310-090 Tel.: 224.10.612-4774 e 3363.505-71 - Fax: 2241.3341-4332		Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição ESCRITURA, PROCURAÇÃO, AUTENTICAÇÃO, RECONHECIMENTO DE FIRMA, REGISTRO DE IMÓVEIS, ETC.	

090365.2.0017054-55

MATRICULA N° 17054

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

APARTAMENTO Nº 301, do Bloco B, do condomínio residencial "Noel Rosa", com área privativa de 49,53m², área de uso comum 11,491m², a ser edificado sobre **ÁREA DE TERRA "A", situada na Estrada Fazenda Santa Cecília do Ingá, bairro Santa Cruz, zona urbana e não floresta, nesta cidade, medindo: partindo do ponto "37" confrontando com o Conjunto Habitacional COHAB/VR, até o ponto 03, sendo que do ponto 37 ao ponto 02, mede 86,89m; do ponto 02 ao ponto 03, mede 43,86m; do ponto "03", confrontando com a Estrada Santa Cecília do Ingá até o ponto "11", sendo que do ponto "03 ao ponto 08, mede 10,89m; do ponto 08 ao ponto 09, mede 16,65m; do ponto 09 ao ponto 10, mede 16,73m; do ponto 10 ao ponto 11, mede 15,72m; do ponto 11, confrontando com a Área "B", até o ponto 31, sendo que do ponto 11 ao ponto 38, mede 64,17m; do ponto 38 ao ponto 31, mede 22,14m; do ponto 31 confrontando com a área 12 (remanescente) até o ponto 37, sendo que do ponto 31 ao ponto 32, mede 8,49m; do ponto 32 ao ponto 33, mede 6,95m; do ponto 33 ao ponto 34, mede 3,54m; do ponto 34 ao ponto 35, mede 7,05m; do ponto 35 ao ponto 36, mede 3,00m; do ponto 36 ao ponto 37, fechando a polygonal do ponto de partida, mede 19,24m, com a área total de 4.955,83m2, inscrita no cadastro municipal sob o nº 5.310.0063.000 6, **fração ideal de 0,0083%** da referida área; havida, a área de terra acima descrita, por compra feita a Natalina Aparecida de Jesus, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada às fls. 134/134vº, ato 140, livro 160, atos 11 de julho de 2018, destas Notas.**

REGISTRO ANTERIOR

MATRÍCULA 16468, sob os nºs R-2, R-3, AV-4 e R-5, livro 02 de Registro Geral de Imóveis deste Ofício.

PROPRIETĂRIA

ABREU I CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 28.486.976/0001-35, com sede na Avenida Barão do Rio Branco, nº 2985, Sala 1503, Centro, Juiz de Fora – MG. Volta Redonda (RJ), 15 de outubro de 2019.

AV-1-Mat.17054 - em 15 de outubro de 2019 = EX-OFFICIO - HIPOTECA =
 Procedo a esta averbação, para constar que, o imóvel constante desta matrícula, entre outros, acha-se hipotecado em 1º grau à favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, garantindo dívida de R\$ 4.543.979,32, nos termos do Contrato Particular de abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário com garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.0439253-8, datado de 06.09.2018, registrado na matrícula 16.468, sob o nº R-5, deste mesmo livro. Condições constam no contrato.

AV-2-Mat.17054 - em 15 de outubro de 2019 = CANCELAMENTO DE HIPOTECA =
Procedo a esta averbação atendendo aos termos do instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 12.09.2019, para constar que, em razão da solução da dívida pela devedora e consequente autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, fica cancelada a hipoteca que grava o imóvel constante da presente matrícula, objeto do AV-1 desta. Ante dito cancelamento, fica aludido imóvel livre e desembaraçado do ônus que até então o gravava. Prenotado sob o nº 56.139 no livro 1°C de 09.10.2019. EMOLUMENTOS: R\$ 101,67; e, R\$ 20,33, R\$ 5,08, R\$ 5,08 e R\$ 4,06 correspondentes respectivamente as Leis 3217/99, 4664/05, 111/06, e 6281/12 e R\$ 2,03 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Recibo nº 23703 de 09.10.2019. Solo de Fiscalização Eletrônico: EDIC 74216 BCC.

R-3-Mat 17054 - em 15 de outubro de 2019 = VENDA E COMPRA =
Nos termos do instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 12 de setembro de 2019, a proprietária, ABREU 1 CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob

= vide verso continuação do R-3-Mat.17054 =

CONFERIDO POR

"QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO" (ART. 530 DO CÓDIGO CIVIL)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/795BN-847SV-ZB3QY-6QFTM>



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Volta Redonda-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Wellington Claudio Pinho de Castro
Oficial de Registro
Avenida Paulo de Frontin, n.º 1.042, ATERRADO, Volta Redonda / RJ
E-mail: rgi.2of@gmail.com
Telefone: (24)3071-2814

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17054 / CNM: 090365.2.0017054-55 / Recibo: 10622 / Data da Certidão: 04/03/2026.

090365.2.0017054-55

FICHA

01vº

CARTÓRIO
2º Ofício

Título de 1º Ofício de Justiça e Anexo-RJ

CPF: 31.051.347/0001-55

TABELÃO
Leonam Costa de Sousa
Rua: 1º de Maio, 91 - Alto da Volta Redonda - RJ - CEP: 27.213-200
Tel.: (24) 3347-4775 e 3347-1582 - Fax: (24) 3347-4372

Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição

ESCRITURA, PROCURAÇÃO,
AUTENTICAÇÃO, RECONHECIMENTO
DE FIRMA, REGISTRO DE IMÓVEIS, ETC.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

o nº 28.486.976/0001-35, com sede na Avenida Barão do Rio Branco, nº 2985, Sala 1503, Centro, Juiz de Fora - MG, representada por Ítalo Picinin Paolucci, brasileiro, casado, engenheiro eletricista, portador identidade nº. MG-2.170.652-SSP/MG de 13.07.1977 e CPF/MF sob o nº 529.926.676-68, residente e domiciliado em Juiz de Fora/MG, devidamente munido de mandato, outorgado pelos proprietários do imóvel objeto desta matrícula, conforme procuração lavrada as fls. 050/050vº, livro 304, de 07.08.2018, destas Notas), vendeu a **CARLOS ROGERS MILIONI RAMOS**, brasileiro, operador de loja, nascido em 17.03.1985, filho de Carlos Roberto da Rocha Ramos e Maria Aparecida Milioni, CNH nº 05486854582-DETRAN/RJ de 16.06.2016 e CPF/MF 099.809.287-86, endereço eletrônico: crmilioni@outlook.com, e sua mulher, **DAYANA APARECIDA JOSE MILIONI**, brasileira, do lar, nascida em 28.09.1982, filha de Sebastião José e Sebastiana Rosa Ferreira, identidade nº 12.988.891-3-DIC/DETRAN/RJ de 20.02.2009 e CPF/MF 056.707.907-40, endereço eletrônico: dayanaapmilioni@outlook.com, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei do Divórcio, residentes e domiciliados na Av. dos Ex-Combatentes, 266, Bloco C, apto 101, Santa Cruz, nesta cidade, a fração do terreno pela importância de R\$ 5.261,14 (cinco mil, duzentos e sessenta e um reais e quatorze centavos), embora avaliado pelo fisco em R\$ 133.000,00, mediante condições. Foi apresentado e aqui fica arquivado o Certificado de Benefício Fiscal fornecido pela municipalidade local em relação a isenção do imposto sobre a transmissão de bens imóveis, datado de 01.10.2019, acompanhado do DARI nº 67329-3, bem assim as certidões negativas exigidas por lei. Prenotado sob o nº 56.139 livro 1º-C de 09.10.2019. **EMOLUMENTOS:** Cotados sobre o valor apurado em R\$ 133.000,00-Desconto 50%-PMCMV: R\$ 779,68; R\$ 5,37 (tab.1, item 4); R\$ 12,46 (comunicação); R\$ 29,29 (distribuição); e, R\$ 159,50, R\$ 39,87, R\$ 39,87 e R\$ 31,90 correspondentes respectivamente as Leis 3217/99, 4664/05, 111/06 e 6281/12, R\$ 22,18 referente ao Prov.12/09 e R\$ 15,59 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Recibo nº 23704 de 09.10.2019. Selo de Fiscalização Eletrônica EDFC 74217 CFD.

R-4-Mat 17054 - em 15 de outubro de 2019 = **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** =
Nos termos do instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 12 de setembro de 2019, os proprietários, - como devedores - fiduciários, **CARLOS ROGERS MILIONI RAMOS**, e sua mulher, **DAYANA APARECIDA JOSE MILIONI**, já qualificados, utilizando-se de financiamento junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, para aquisição do imóvel desta matrícula, assim como para erigir a respectiva construção destinada à residência, alienaram a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Empresa Pública com sede em Brasília-DF e filial neste Estado, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, garantindo dívida de R\$ 89.416,00 (oitenta e nove mil, quatrocentos e dezesseis reais), ficando constituída, assim, a propriedade fiduciária do imóvel, sendo proprietária fiduciária a credora-fiduciária supra mencionada, devendo o empréstimo ser pago em 360 (trezentos e sessenta) pagamentos mensais e sucessivos de R\$ 481,99, aos juros de 4,5000% ao ano, pelo Sistema de Amortização - PRICE. Demais condições, constam do referido instrumento. Prenotado sob o nº 56.139 livro 1º-C de 09.10.2019. **EMOLUMENTOS:** Cotados sobre o valor apurado em R\$ 89.416,00-Desconto PMCMV 50%: R\$ 576,29; e, R\$ 115,25, R\$ 28,81, R\$ 28,81 e R\$ 23,05 correspondentes respectivamente as Leis 3217/99, 4664/05, 111/06 e 6281/12, e R\$ 11,52 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Recibo nº 23705 de 09.10.2019. Selo de Fiscalização Eletrônica EDFC 74218 BEA.

AV-5-Mat 17054 - em 11 de janeiro de 2021 = **EDIFICAÇÃO** =
Procedo a esta averbação atendendo aos termos do requerimento firmado em 28.12.2020, instruído pelo Habite-se nº 1405/2020 de 18.11.2020, firmado pela seção de expediente da Prefeitura Municipal local, objetivando constar que, foi edificado o **APARTAMENTO RESIDENCIAL Nº 301, do prédio 222 - BLOCO "B"**, com área construída de 60,42m², inscrita no cadastro municipal nº 5.310.0063.058.8. Prenotado sob o nº 57.981 no livro 1º-C

= vide ficha 02 continuação do AV-5-Mat.17054 =

CONFÉRILO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/795BN-847SV-ZB3QY-6QFTM>

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

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Volta Redonda-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Wellington Claudio Pinho de Castro
Oficial de Registro
Avenida Paulo de Frontin, n.º 1.042, ATERADO, Volta Redonda / RJ
E-mail: rgi.2of@gmail.com
Telefone: (24)3071-2814

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17054 / CNM: 090365.2.0017054-55 / Recibo: 10622 / Data da Certidão: 04/03/2026.

CARTÓRIO		090365.2.0017054-55	
2º Ofício		LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	
Filial do 2º Ofício de Justiça de Volta Redonda - RJ		MATRÍCULA	FICHA
TABELÃO: <i>Leonam Costa de Souza</i>		17054	02
Rua: 1º de Mar, 95 - Aterado, Volta Redonda - RJ - CEP: 27115-220		Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição	
Tel.: (24) 3347-4773 e 3347-1082 - (24) 99218-4719		ESCRITURA, PROCURAÇÃO,	
E-mail: cartorio2oficiorj@gmail.com		AUTENTICAÇÃO, RECONHECIMENTO	
		DE FIRMA, REGISTRO DE IMÓVEIS, ETC.	
em 28.12.2020. EMOLUMENTOS: Cotados sobre o valor de R\$ 35.579,14 - 50% DE DESCONTO PMCMV: R\$ 125,55; R\$ 25,11, R\$ 6,27, R\$ 6,27 e R\$ 5,02, correspondentes respectivamente as Leis 3217/99, 4664/05, 111/06 e 6281/12 e R\$ 2,51 (2% atos gratuitos e PMCMV-Port. 17/2013). Recibo nº 25880 de 28.12.2020. Eu, Mônica Dark dos Anjos Faria, Substituta - Mat. 94/8272, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico EDNG38308 FAF <i>Mônica Faria</i>			
AV-6-Mat.17054 - em 02 de fevereiro de 2021 - EX-OFFICIO- Procedo a esta averbação para constar que, encontra-se averbada sob o AV-5 desta matrícula o HABITE-SE e foi registrada na matrícula 16468, sob o nº R-127, deste mesmo livro, a INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO do Empreendimento "Noel Rosa", cuja as áreas e frações ideais são os seguintes: APARTAMENTO RESIDENCIAL N° 222/301 - BLOCO B, terceiro pavimento, com uma área construída privativa de 49,53m² e mais área de uso comum de 10,89m², que somadas perfazem 60,42m²; que correspondem a uma fração de 0,8274% sobre o total da área construída; e, respectiva fração ideal de 0,8274% no terreno, que corresponde a uma área de 41,01m², em área de uso comum, inscrito no Cadastro da PMVR sob o nº 5.310.0063.058-8. <i>Mônica Faria</i>			
AV-7-Mat.17054 - Prenotado sob o nº 67.077 de 17.10.2025 = NOTIFICAÇÃO = Nos termos do requerimento firmado em 16.10.2025, pela representante da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no sentido de ficar constando que, em razão da inadimplência dos mutuários-adquirentes do imóvel constante desta matrícula, CARLOS ROGERS MILIONI RAMOS e DAYANA APARECIDA JOSE MILIONI, qualificados no R-3 desta, foram notificados a satisfazer as prestações vencidas e não pagas, e as vincendas, com 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, em virtude de diligências feitas nos dias 24.10.2025, 29.10.2025 e 01.11.2025, os mutuários encontram-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certidão expedida pelo Cartório do 1º Ofício da Comarca de Volta Redonda/RJ e, ainda, editais nºs 1751/2025, 1752/2025 e 1753/2025, nas respectivas datas 01.02 e 03.12.2025. EMOLUMENTOS: Cotado sobre R\$ 89.416,00: Emolumentos R\$ 583,89, Fetj R\$ 116,77, Fundperj R\$ 29,19, Funperj R\$ 29,19, Funarpen R\$ 35,03, Pmcmv R\$ 11,67, Iss R\$ 29,77, Selo: R\$ 3,27. Recibo nº 9486 de 21.01.2026. Volta Redonda (RJ), 27 de janeiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico EFAZ 20087 YTH. Assinado digitalmente por EDUARDA SOUZA KOBÍ, ESCRIVENTE, MAT. 94/23713.			
AV-8-Mat.17054 - Prenotado sob o nº 67.774 de 03.03.2026 = CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE = Nos termos do requerimento firmado em 19.02.2026, pelo representante da Caixa Econômica Federal, e em conformidade com o art. 26 da Lei 9.514/97, tendo em vista que os devedores devidamente notificados, não purgaram a mora no prazo legal, fica desta forma, consolidada a propriedade resolúvel do imóvel, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Apresentou e aqui ficou arquivado o Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, acompanhado do DARI no valor de R\$ 2.840,00, recolhido pelo contribuinte em 12.02.2026, expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura desta Comarca, sob o nº 84790-9. EMOLUMENTOS: Cotados sobre o valor atribuído de R\$ 142.000,00: Emolumentos R\$ 839,62, Fetj R\$ 167,92, Fundperj R\$ 41,98, Funperj R\$ 41,98, Funarpen R\$ 50,37, Pmcmv R\$ 16,79, Iss R\$ 42,82, Selo: R\$ 3,27. Recibo nº 10622 de 03.03.2026. Volta Redonda (RJ), 03 de março de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico EFAZ 21148 ANS. Assinado digitalmente por EDUARDA SOUZA KOBÍ, ESCRIVENTE, MAT. 94/23713.			

CONFERIDO POR

"QUEM NÃO REGISTRA, NÃO É DONO" (ART. 530 DO CÓDIGO CIVIL)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/795BN-847SV-ZB3QY-6QFTM>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça de Volta Redonda-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Wellington Claudio Pinho de Castro
Oficial de Registro
Avenida Paulo de Frontin, n.º 1.042, ATERRADO, Volta Redonda / RJ
E-mail: rgi.2of@gmail.com
Telefone: (24)3071-2814

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17054 / CNM: 090365.2.0017054-55 / Recibo: 10622 / Data da Certidão: 04/03/2026.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE VOLTA REDONDA			
Avenida Paulo de Frontin, n.º 1.042 - VOLTA REDONDA - RJ			
Telefone: 2430712814			
Registro de Imóveis			
WELLINGTON CLAUDIO PINHO DE CASTRO			
Oficial de Registro			
FICHA 1			
Matrícula	Livro	Data de Abertura	CNM
17054	2	15/10/2019	090365.2.0017054-55
AV-9-Mat.17054 – Prenotado sob o nº 67.774 de 03.03.2026 = <u>CANC. DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u> = Nos termos do requerimento, firmado em 19.02.2026, para constar que, em conformidade com o artigo 1.488 C/CC e Parte extrajudicial e em razão da consolidação propriedade, fica cancelado o registro da propriedade fiduciária que grava o imóvel constante da presente matrícula, objeto do R-4 desta. EMOLUMENTOS: Cotados sobre o valor atribuído de R\$ 89.416,00: Emolumentos R\$ 583,89, Fetj R\$ 116,77, Fundperj R\$ 29,19, Funperj R\$ 29,19, Funarpen R\$ 35,03, Pmcmv R\$ 11,67, Iss R\$ 29,77, Selo: R\$ 3,27. Recibo nº 10622 de 03.03.2026. Volta Redonda (RJ), 03 de março de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico EFAZ 21149 YAC. Assinado digitalmente por EDUARDA SOUZA KOBÍ, ESCRIVENTE, MAT. 94/23713.			

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/795BN-847SV-ZB3QY-6QFTM>