



Validate this
document here

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0045679-77

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 sob nº 00.360.305/0001-04, que revendo em seu poder e Cartório, o **Livro 2** de Registro Geral de Imóveis, dele à **ficha 01**, verificou constar a seguinte matrícula: **MATRÍCULA nº 45.679. IMÓVEL: APARTAMENTO nº 203 - 2º andar, Bloco "C", Tipo 02, do empreendimento denominado RESIDENCIAL VILA JARDIM, com seu acesso pela Rua A - Vila Jardim, sob o nº 02, bairro ROMA I, zona urbana, nesta cidade, com área privativa principal de 51,58m² e área privativa acessória de 10,35m², correspondente à vaga de garagem nº 102, vinculada à unidade, perfazendo a área privativa total de 61,93m²; e, mais, área comum de 9,9380m². A unidade possui área real total de 71,8680m² e fração ideal correspondente a 0,003153 da ÁREA DE TERRA 1A-1, assim descrita e caracterizada: Inicia-se a descrição no vértice P1A2 de coordenadas (N=7.500.441,319 e E= 594.020,849); do vértice P1A2 segue até o vértice P6E4 de coordenadas (N=7.500.445,697 e E=594.025,519) na extensão de 6,40m; do vértice P6E4 segue até o vértice P6E3 de coordenadas (N=7.500.448,884 e E=594.039,151) na extensão de 14,0m; do vértice P6E3 segue até o vértice P6E2 de coordenadas (N= 7.500.512,352 e E=594.106,843) na extensão de 92,79m, do vértice P6E2 segue até o vértice P6E1 de coordenadas (N=7.500.598,224 e E=594.252,587) na extensão de 169,16m; do vértice P6E1 segue até o vértice P1J de coordenadas (N=7.500.601,950 e E=594.199,122) na extensão de 54,01m; do vértice P1J segue até o vértice P1A de coordenadas (N=7.500.623,096 e E=594.134,311) na extensão de 68,16m; do vértice P1A segue até o vértice P1A1 de coordenadas (N=7.500.481,441 e E=593.983,229) na extensão de 207,10m; do vértice P1A1 segue a extensão de 55,0m até vértice P1A2 vértice inicial da descrição, fechando assim um perímetro de 666,62m e uma área de 16.229,98m². Confrontando do vértice P1A2 ao vértice P6E1 limita-se por divisa com a Área 1A-3, com extensão de 282,35m, do vértice P6E1, confrontando com a Área 1 até o vértice P1A com extensão de 122,17m, do vértice P1A ao vértice P1A1 limita-se por divisa à direita confrontando com a Área dos Herdeiros de Elza Teixeira Vianna, com extensão de 207,10m; do vértice P1A1 ao vértice P1A2 (início da descrição) limita-se por divisa à direita confrontando com a Área 1A-2, com extensão de 55,00m. A referida área está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM - Datum SAD - 69, Referentes ao Meridiano Central 45° WGr cuja descrição se inicia no Vértice P1A2 de coordenadas (N=7.500.441,319 e E=594.020,849). Área Total 16.229,98m² e perímetro de 666,62m; **inscrição municipal nº 3.341.0009.155.9. PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAIS VOLTA REDONDA SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ**

(Continua no verso)

Certidão expedida em conformidade o Artigo 1.055 § 2º da Consolidação Normativa deste Estado.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L868-C64GX-SDYGA-YE8DW>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here

CNM: 093559.2.0045679-77

sob o nº 17.375.140/0001-47, com registro na JUCERJA sob o NIRE nº 332.0941728-2, em 24/04/2018. **TÍTULO DE AQUISIÇÃO: Havido**, a Área A-1 com 37.098,70m², consoante escritura pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 051/053v do Livro 278-NG, ato nº 026, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda, em 12/06/2013, devidamente registrada sob o R.5/33.413; e posterior desmembramento que originou a Área 1A-1, com 16.229,98m² e perímetro de 666,62m, objeto da matrícula nº 38.288 averbado sob o AV.1/38.288 e a incorporação do Empreendimento Residencial Vila Jardim, registrada sob o R.2/38.288, neste Serviço Registral. **REGISTROS ANTERIORES:** Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrículas 33.413 e 38.288 - 1º Ofício desta Comarca. **AV.1/45.679. DATA: 05 de maio de 2021 - 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 001, sob o nº R.7/38.288.** Prenotado sob o nº 131.340, em data de 26/04/2021. 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, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDSI 19612 GGX. **E MAIS: AV.2/45.679. DATA: 05 de maio de 2021 - BAIXA DE HIPOTECA** - Nos termos da Cláusula 1.7 do Contrato nº 8.7877.1107294-2, 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 26/03/2021, **proceda-se a averbação para constar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da presente matrícula, registrada sob o nº R.7/38.288 e averbada sob o nº AV.1/45.679, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas.** Prenotado sob o nº 131.340, em data de 26/04/2021. 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, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDSI 19613 QTR. **E MAIS: R.3/45.679. DATA: 05 de maio de 2021 - COMPRA E VENDA** - Pelo Contrato nº 8.7877.1107294-2, 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 26/03/2021, firmado por **RESIDENCIAIS VOLTA REDONDA SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Paulo de Frontin, nº 522, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 17.375.140/0001-47, com registro na JUCERJA sob o NIRE nº 332.0941728-2, **como vendedora, e EMERSON EDUARDO SALES JARDIM**, brasileiro, motorista de veículos de transporte de cargas, nascido em 17/12/1980, filho de Eduardo Pereira Jardim e Roselena Sales Jardim, portador da carteira de identidade nº 124908179, expedida pelo IFP/RJ e CNH nº 01865413736, expedida pelo DETRAN/RJ, em 02/07/2015, inscrito no CPF sob o nº 091.406.907-17, **e sua mulher ALINE PINTO DE OLIVEIRA SALES**, brasileira, administradora, nascida em 06/05/1989, filha de Francisco de Assis Augusto de Oliveira e Denise Pinto, portadora da carteira de identidade nº 222743064, expedida pela SECC/RJ, em

Continua na folha 2

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L868-C64GX-SDYGA-YE8DW>



Validate this
document here

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0045679-77

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

13/12/2013, inscrita no CPF sob o nº 121.482.007-71, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 em 17/05/2008, residentes e domiciliados nesta cidade, **como compradores**, que a primeira vendeu aos segundos, mediante condições constantes do contrato, o imóvel da presente matrícula, pela quantia de R\$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), satisfeita da seguinte forma: R\$38.017,00 - recursos próprios; R\$5.215,94 - recursos da conta vinculada do FGTS e R\$151.767,06 - financiamento concedido pela credora. Valor da compra e venda do terreno é de R\$9.081,15. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 71256-6, na agência da CEF, no valor de R\$2.382,32, em 12/04/2021 e avaliação fiscal no valor de R\$195.000,00. **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 Certidão de Ações Cíveis, expedida pelo Cartório do Distribuidor desta comarca, datada de 01/03/2021 e Certidão da Justiça Federal deste Estado, datada de 19/04/2021; estando a credora e os compradores cientes das ações constantes das certidões. Foram apresentadas: Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - Certidão de Regularidade Fiscal nº 2021.1.1751761-9 datada de 01/03/2021; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 25/11/2020; 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 27/01/2021; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada de 01/12/2020. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 01815.21.05.05.52.423 datada de 05/05/2021. Prenotado sob o nº 131.340, em data de 23/04/2021. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4 R\$863,73; Lei 3.217/99-R\$172,74; Lei 4.664/05-R\$43,18; Lei 111/06-R\$43,18; Lei 6.281/12-R\$34,54; Lei 6.370/12 R\$16,88. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$195.000,00. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDSI 19614 HVV. **E MAIS: R.4/45.679.** **DATA: 05 de maio de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Contrato nº 8.7877.1107294-2, 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 26/03/2021, que **EMERSON EDUARDO SALES JARDIM, e sua mulher ALINE PINTO DE OLIVEIRA SALES**, já qualificados, **tornaram-se devedores fiduciários 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\$151.767,06 (cento e cinquenta e um mil, setecentos e sessenta e sete reais e seis centavos), sendo o prazo de construção/legalização 20/09/2021 e de Amortização de 360 meses, a ser

(Continua no verso)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L868-C64GX-SDYGA-YE8DW>



Validate this document here

CNM: 093559.2.0045679-77

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L868-C64GX-SDYGA-YE8DW>

pago pelo Sistema de Amortização - PRICE, com prestações mensais e consecutivas de R\$1.077,85, incluindo seguro de R\$32,20 e tarifa de administração de R\$25,00, totalizando R\$1.135,05, a taxa de juros nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a; vencendo-se o primeiro encargo mensal em 23/04/2021. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, **os devedores/fiduciantes alienam à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel matriculado sob o nº 45.679.** Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$195.000,00. Demais condições: constantes do contrato. Prenotado sob o nº 131.340, em data de 26/04/2021. 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\$151.767,06. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDSI 19615 PXW. **E MAIS: AV.5/45.679. DATA: 31 de outubro de 2025 - NOTIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 08/09/2025, apresentado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, procede-se a presente averbação para constar, que em razão da inadimplência dos mutuários-adquirentes do imóvel constante desta matrícula, **EMERSON EDUARDO SALES JARDIM e sua mulher ALINE PINTO DE OLIVEIRA SALES**, acima qualificados, foram encaminhadas as notificações ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, no endereço: Apartamento nº 203, do bloco C, do empreendimento denominado Residencial Vila Jardim, Roma, nesta cidade, em virtude de diligências feitas em 13/09/2025 às 14:00; 17/09/2025 às 16:50; 20/09/2025 às 09:50 e 23/09/2025 às 13:10, as pessoas mencionadas encontravam-se em local ignorado, incerto ou inacessível. Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, **os devedores foram devidamente intimados 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 151.310. Selo Eletrônico de Fiscalização EEEXS 98663 AKQ (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.6/45.679. DATA: 29 de janeiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelo Ofício nº 626134/2025, datado de 07/01/2026, **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 dos devedores fiduciantes EMERSON EDUARDO SALES JARDIM e sua mulher ALINE PINTO DE OLIVEIRA SALES**, acima qualificados, **não terem purgado a mora, no prazo legal, embora devidamente intimados na forma da lei.** Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 84317-2, na agência da Caixa Econômica Federal, no valor de R\$4.113,01 em data de 09/12/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$205.650,80. A DOI será enviada à SRF local no prazo legal. Prenotado sob o nº 153.229, em data de 21/01/2026. Selo Eletrônico de Fiscalização EFBE 88031

Continua na folha 3



Validate this
document here

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0045679-77

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

SAW (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. **Era o que se continha em dita matrícula aqui fielmente transcrita, dela constando todos os eventuais ônus existentes.** Eu, Flavia Sellani Franco, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/23025, digitei e conferi. Eu, Raquel Inocência da Costa, Substituta, mat. 94/14942, subscrevo e assino eletronicamente. Final da certidão do Lº 2, ficha 01, matrícula 45.679. Volta Redonda, 30 de janeiro de 2026.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VOLTA REDONDA

Pedido nº 26/000484

Certidão emitida em 30/01/26 às 10:03hs.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBE 88053 SWH



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, matrícula 45.679.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8L868-C64GX-SDYGA-YE8DW>