

Valide aqui
este documento**1º Ofício**

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

42283

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 - Têls (24) 3347-1950 - 3347-3100**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

- **APARTAMENTO** nº 507 - 4º andar, Bloco 02, Tipo 02, do empreendimento denominado **RESIDENCIAL CAMPO BELLO**, situado na Rua "F", bairro **ÁGUA LIMPA**, zona urbana, nesta cidade, com área privativa 42,36m² e área de uso comum de 7,85m²; área real total 50,21m², com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº B-02 A 507, demarcada, situada em área de uso comum, com área mínima correspondente a 9,90m², e respectiva fração ideal de 0,885333% da ÁREA A-8-C, com as seguintes características e confrontações: partindo do ponto 72 confrontando com Área A-8 remanescente até o ponto 72-J, sendo que do ponto 72 ao ponto 72-A, mede 19,85m; do ponto 72-A ao ponto 72-B, mede 46,55m; do ponto 72-B ao ponto 72-C, mede 21,31m; do ponto 72-C ao ponto 72-D, mede 32,71m; do ponto 72-D ao ponto 72-E, mede 10,00m; do ponto 72-E ao ponto 72-F, mede 20,00m; do ponto 72-F ao ponto 72-G, mede 20,00m; do ponto 72-G ao ponto 72-H, mede 20,00m; do ponto 72-H ao ponto 72-I, mede 13,18m; do ponto 72-I ao ponto 72-J, mede 12,83m; do ponto 72-J confrontando com a Rua "I" e Área A-5 Loteamento Mirante do Bosque, até o ponto 67, mede 37,32m; do ponto 67 confrontando com a Área A-5 Loteamento Mirante do Bosque, até o ponto 71, sendo que do ponto 67 ao ponto 68, mede 47,68m; do ponto 68 ao ponto 69, mede 58,24m; do ponto 69 ao ponto 70, mede 19,50m; do ponto 70 ao ponto 71, mede 63,24m; do ponto 71 confrontando com a Área A-5 Loteamento Mirante do Bosque, Rua "F" e Área A-5-A Recanto do Bosque IV, até o ponto 72, fechando a poligonal do ponto de partida, mede 51,53m, tendo a área total de 9.142,18m².

- **PROPRIETÁRIA:** **AC4 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Oscar de Almeida Gama, nº 359, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 28.781.257/0001-47, com registro na JUCERJA sob o NIRE nº 332.1042784-9, em 23/11/2017.

- **TÍTULO DE AQUISIÇÃO:** A unidade autônoma é proveniente de registro de incorporação imobiliária do Empreendimento Residencial Campo Bello, registrado na matrícula nº 40.210 sob o R.2/40.210, que recaiu sobre a ÁREA A-8-C com 9.142,18m², que foi havido através da Integralização de Capital registrada na mesma matrícula sob o R.3/40.210.

- **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula nº 40.210 - 1º Ofício desta Comarca.

AV.1/42.283. DATA: 18 de setembro de 2018. - EXISTÊNCIA DE
Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBN6V-HS2UT-X97QR-BU9V2>



Valide aqui
este documento

HIPOTECA - Procede-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.6/40.210. Prenotado sob o nº 121.249, em data de 29/08/2018. 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, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. epdew

Selo de Fiscalização Eletrônico: ECRB 32950 RZD

AV.2/42.283. DATA: 12 de setembro de 2018.- BAIXA DE HIPOTECA - Nos termos da Cláusula 1.7 do Contrato Nº 8.7877.0400486-4, 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 17/08/2018, **procede-se a averbação para constar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da presente matrícula, registrada sob o nº R.6/40.210 e averbada sob o nº AV.1/42.283, conforme autorização da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas.** Prenotado sob o nº 121.249, em data de 29/08/2018. 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, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. epdew

Selo de Fiscalização Eletrônico: ECRB 32951 RQP

R.3/42.283. DATA: 18 de setembro de 2018. - COMPRA E VENDA - Pelo Contrato Nº 8.7877.0400486-4 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 17/08/2018, firmado por **AC4 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, acima qualificada, como **vendedora**, e **MARCOS VINÍCIOS ROSA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, nascido em 24/07/1996, filho de Antonio Gomes Ferreira e Silvana Rosa Pacheco, portador da CNH nº 06278165884, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/01/2016, e inscrito no CPF sob o nº 153.745.007-75, residente e domiciliado nesta cidade, e **MAYARA APARECIDA LEANDRO DE SA**, brasileira, solteira, secretária, nascida em 17/03/1996, filha de Adailton Domingos de Sá e Maria Aparecida Leandro de Sá, portadora da carteira de identidade nº 286180005, expedida pelo SECC/RJ, em 14/04/2014, e inscrita no CPF sob o nº 170.550.137-04, residente e domiciliada nesta cidade, **como compradores**, que a primeira vendeu aos segundos, mediante condições constantes do contrato, o imóvel da presente matrícula, pela quantia de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBN6V-HS2UT-X97QR-BU9V2>

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

42283

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

reais), satisfeito da seguinte forma: R\$9.533,70 - recursos próprios; R\$2.666,30 - valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$15.100,00 - valor do desconto complemento concedido pelo FGTS; e R\$105.700,00 - financiamento concedido pela credora. O valor da compra e venda do terreno é de R\$10.269,53. Foi apresentada a guia Dari nº 64598-2, acompanhada do Certificado de Benefício Fiscal, datado de 30/08/2018, referente a isenção do ITBIM, conforme Lei 2395/89 - Processo nº 12249/2018. 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 2018.1.0908542-0, datada de 03/09/2018; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 20/07/2018; 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 38736, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Volta Redonda/RJ em 09/04/2018. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 0181518091838773, datada de 18/09/2018. Prenotado sob o nº 121.249, em data de 29/08/2018. 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\$178.000,00. Eu, Sônia (Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. *[Assinatura]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: ECRB 32952 BXP

R.4/42.283. DATA: 18 de setembro de 2018. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Contrato Nº 8.7877.0400486-4 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 17/08/2018, que **MARCOS VINÍCIOS ROSA FERREIRA, e MAYARA APARECIDA LEANDRO DE SA,** já qualificados, tornaram-se devedores fiduciários da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBN6V-HS2UT-X97QR-BU9V2>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciária, da quantia de R\$105.700,00 (cento e cinco mil e setecentos reais), sendo o prazo de construção de 21 meses e de amortização de 360 meses, pelo Sistema de Amortização - PRICE, em prestações mensais e consecutivas de R\$535,56, incluindo seguro de R\$23,56, totalizando R\$559,12, a taxa de juros nominal 4,5000% a.a., taxa de juros efetiva 4,5939% a.a, vencimento do primeiro encargo mensal em 18/09/2018. 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 42.283.** Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$178.000,00. Demais condições: constantes do contrato. Prenotado sob o nº 121.249, em data de 29/08/2018. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1 R\$750,69; Lei 3.217/99-R\$150,13; Lei 4.664/05-R\$37,53; Lei 111/06-R\$37,53; Lei 6.281/12-R\$30,02; Lei 6.370/12-R\$15,01. Fonte: valor da dívida R\$105.700,00. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. *Renata Papa*

Selo de Fiscalização Eletrônico: ECRB 32953 EBC

AV.5/42.283. DATA: 09 de julho de 2019. Pelo requerimento datado de 19/06/2019, procede-se a averbação para constar que encontra-se registrada no Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula 40.210, sob o nº R.8/40.210, a **Instituição do Condomínio do Empreendimento RESIDENCIAL CAMPO BELLO;** bem como encontra-se averbada sob o nº AV.7/40.210, a **construção de nº 640/507 do Bloco 02, tabelada pela Rua "F", com área de 50,21m², inscrição municipal nº 3.220.0002.095.8.** Prenotado sob o nº 124.708, em data de 03/07/2019. 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, Valda da Silva Freitas, matrícula 94/0164, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. *Valda da Silva Freitas*

Selo de Fiscalização Eletrônico: ECZE 60267 EJF

Consulte a validade do selo em: <https://www3.tjri.jus.br/sitepublico>

AV.6/42.283. DATA: 23 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 dos mutuários-adquirentes do imóvel constante desta matrícula, **MARCOS VINICIOS ROSA FERREIRA e MAYARA APARECIDA LEANDRO DE SÁ,** acima qualificados, que foi encaminhada a notificação ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, no endereço: Rua F, nº 640, apartamento nº 507, bloco 02, Residencial Campo Bello, nesta cidade, em



Valide aqui
este documento

1º Ofício

de Volta Redonda - RJ

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM: 093559.2.0042283-80

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

42.283

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

virtude de diligências feitas em 06/08/2025 às 14:20, 11/08/2025 às 11:00, 14/08/2025 às 17:20 e 16/08/2025 às 12:00, os devedores fiduciantes encontravam-se em local ignorado, incerto ou inacessível. Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, os devedores foram devidamente intimados por Edital publicado no Diário de Registros de Imóveis Eletrônico, edições de 28/08/2025, 29/08/2025 e 01/09/2025, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da respectiva intimação, 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 150.530. Selo Eletrônico de Fiscalização **EEXS 96056 KSX** (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.7/42.283. DATA: 02 de dezembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Ofício nº 609094/2025, datado de 19/11/2025, 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 dos devedores fiduciantes **MARCOS VINÍCIOS ROSA FERREIRA** e **MAYARA APARECIDA LEANDRO DE SA**, 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 83751-2, no valor de R\$ 3.754,44 em data de 30/10/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$ 187.722,20. Prenotado sob o nº 152.496, em data de 28/11/2025. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFAO 35661 PRJ** (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 42283, 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, Patrícia de Souza Lopes - Escrevente, matrícula 94/0990, conferi, vistei e assino eletronicamente. Volta Redonda, 03/12/2025, às 09:09hs. Pedido nº 25/009590.

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 - **EFAO/35641 XVR**



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

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA Nº42283, CUJO O ÚLTIMO ATO É O DE Nº AV. 7/42283.

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/PBN6V-HS2UT-X97QR-BU9V2>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr