Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: **093559.2.0044106-43**

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FFMT7-KA9NJ-EK2P5-BBZ7S

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento 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 o 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:44.106. DATA: 28 de janeiro de 2020. APARTAMENTO nº 603 - 6º andar, Bloco "D", Tipo 2, do empreendimento denominado RESIDENCIAL VILA JARDIM, situado na Estrada Francisco Villela Arantes, bairro ROMA I, zona urbana, nesta cidade**, com área privativa principal 51,58m2 e área privativa acessória de 10,35m2, correspondente à **vaga de garagem nº 216**, vinculada à unidade, perfazendo a área privativa total 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

(Continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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. **Que o APARTAMENTO constante desta matrícula - trata-se de obra Projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. PROPRIETÁRIA: 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, 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.1/44.106. DATA: 28 de janeiro de 2020 - EXISTÊNCIA DE 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.9/38.288.** Prenotado sob o nº 126.958, em data de 09/01/2020. 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$2,11. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. **E MAIS: AV.2/44.106. DATA: 28 de janeiro de 2020 - BAIXA DE HIPOTECA -** Nos termos da Cláusula 1.7 do Contrato Nº 8.7877.0741408-7, 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 19/12/2019, **procede-se a averbação para constar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da presente matrícula, registrada sob o nº R.9/38.288 e averbada sob o nº AV.1/44.106, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas.** Prenotado sob o nº 126.958, em data de 09/01/2020. 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$2,11. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. **E MAIS: R.3/44.106. DATA: 28 de janeiro de 2020 - COMPRA E VENDA** - Pelo Contrato nº 8.7877.0741408-7, por

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FFMT7-KA9NJ-EK2P5-BBZ7S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FFMT7-KA9NJ-EK2P5-BBZ7S

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 19/12/2019, 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 LUCAS CARVALHO DA CRUZ BARBOSA**, brasileiro, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, nascido em 25/05/1996, filho de Ronaldo José Barbosa e Josiane Carvalho da Cruz Barbosa, portador da carteira de identidade nº 25773334-5, expedida pela SECC/RJ, em 15/05/2014, inscrito no CPF sob o nº 168.046.147-80, **e sua mulher RAFAELA RODRIGUES DE SOUZA**, brasileira, empregada doméstica, nascida em 26/02/1999, filha de Rogério José de Souza e Sirley Maria Rodrigues de Souza, portadora da carteira de identidade nº 269160461, expedida pela SECC/RJ, em 21/08/2017, inscrita no CPF sob o nº 175.184.837-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, em 23/10/2017, 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$160.091,00 (cento e sessenta mil e noventa e um reais), satisfeita da seguinte forma: R$35.049,54 - recursos próprios; R$4.950,46 - recursos da conta vinculada do FGTS; R$2.977,00 - desconto complemento concedido pelo FGTS e R$117.114,00 - financiamento concedido pela credora. Valor da compra e venda do terreno é de R$8.631,79. Pago Imposto de Transmissão pela guia DARI nº 68239-0, na agência da CEF, no valor de R$975,00, em 23/12/2019, em conformidade com o artigo 13, alínea c, da Lei Municipal nº 2.395/1989, inserido através do artigo 9º da Lei Municipal nº 5.430/2017 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 ações distribuídas em face da vendedora, conforme certidão de Ações Cíveis do Cartório do Distribuidor desta Comarca, expedida em 04/12/2019; Certidão da Justiça Federal deste Estado, datada de 03/12/2019, estando a credora e o compradores cientes das ações constantes da certidão. Foram apresentadas ainda: Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - Certidão de Regularidade Fiscal nº 2020.1.1401276-3, datada de 09/01/2020; Certidão Negativa de Débitos em Dívida

(Continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 16/09/2019; 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 13/12/2019; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada de 31/08/2019; Certidão Negativa de Débito nº 3040/2019, expedida pelo Prefeitura Municipal de Volta Redonda/RJ, datada de 21/10/2019. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 01815.20.01.28.29.385, datada de 28/01/2020. Prenotado sob o nº 126.958, em data de 09/01/2020. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1 R$828,71; Lei 3.217/99-R$165,74; Lei 4.664/05-R$41,43; Lei 111/06-R$41,43; Lei 6.281/12-R$33,14; Lei 6.370/12 R$16,20. 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. **E MAIS: R.4/44.106. DATA: 28 de janeiro de 2020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Pelo Contrato nº 8.7877.0741408-7, 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 19/12/2019, que **LUCAS CARVALHO DA CRUZ BARBOSA, e sua mulher RAFAELA RODRIGUES DE SOUZA**, já qualificados, tornaram-se devedores fiduciantes 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$117.114,00 (cento e dezessete mil, cento e quatorze reais), sendo o prazo de construção/legalização 20/12/2021 e de Amortização de 360 meses, pelo Sistema de Amortização PRICE, com prestações mensais e consecutivas de R$740,23, incluindo seguro de R$25,94, totalizando R$766,17, a taxa de juros nominal de 6,5000% a.a. e efetiva de 6,6971% a.a; vencendo-se o primeiro encargo mensal em 20/01/2020. 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 44.106**. 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 126.958, em data de 09/01/2020. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1 R$810,19; Lei 3.217/99-R$162,03; Lei 4.664/05-R$40,50; Lei 111/06-R$40,50; Lei 6.281/12-R$32,40; Lei 6.370/12 R$16,20. Fonte: valor da dívida R$117.114,00. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. **E MAIS: AV.5/44.106. DATA: 09 de dezembro de 2021.** Pelo requerimento datado de 11/11/2021, procede-se a averbação para constar que encontra-se registrada no Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula

Continua na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FFMT7-KA9NJ-EK2P5-BBZ7S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FFMT7-KA9NJ-EK2P5-BBZ7S

38.288, sob o nº R.14/38.288, a **Instituição do Condomínio do Empreendimento RESIDENCIAL VILA JARDIM;** bem como encontra-se averbada sob o nº AV.16/38.288, a **construção de nº 02/603 do Bloco D, com seu acesso pela Rua A - Vila Jardim, inscrição municipal nº 3.341.0009.251-2.** Prenotado sob o nº 134.206, em data de 30/11/2021. 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$2,20. Eu, Raquel Inocêncio da Costa - matrícula 94/14942), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. **E MAIS: AV.6/44.106. DATA: 10 de fevereiro de 2026 - NOTIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 23/09/2025, 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, **LUCAS CARVALHO DA CRUZ BARBOSA, e sua mulher RAFAELA RODRIGUES DE SOUZA,** acima qualificados, foram encaminhadas as notificações ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, nos endereços: rua A - Vila Jardim, nº 02, apartamento nº 603, bloco D, Residencial Vila Jardim, Roma, nesta cidade, em virtude de diligência feita em 04/10/2025 às 14:00, foi informado que os devedores fiduciantes não residem no local, e as pessoas mencionadas encontravam-se em local ignorado, incerto ou inacessível; e na Travessa Joana Onofrio da Silva, nº 47, Vila Brasília, nesta cidade, em virtude de diligência feita em 09/10/2025 às 11:00, foi informado que os devedores fiduciantes não residem no local, e as pessoas mencionadas encontravam-se em local ignorado, incerto ou inacessível. E ainda, foram encaminhadas as notificações ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, para intimação, nos endereços: rua das Palmeiras, nº 410, Vila Buarque, nesta cidade, em virtude de diligência feita em 10/12/2025 às 10:52, foi informado que os devedores fiduciantes não residem no local, sendo então, o endereço dos destinatários incerto e não sabido; e na rua das Palmeiras, nº 286, apartamento nº 713, Catumbi, São Paulo-SP, a notificação não foi entregue pessoalmente no endereço fornecido, em virtude que o CEP indicado na carta de notificação não pertence à "Rua das Palmeiras". Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, **os devedores foram devidamente intimados por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 15/01/2026, 16/01/2026 e 19/01/2026,** 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

(Continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

cobrança e intimação, sob pena das disposições contidas no parágrafo 7°, art. 26 da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n° 151.544. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFBE 88263 ERX** (Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/). Ato assinado eletronicamente por Wesley Careli Fernandes, Substituto, matrícula n° 94/23024. **E MAIS: AV.7/44.106. DATA: 29 de maio de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelo Ofício n° 630235/2025, datado de 17/03/2026, **procede-se a averbação nos termos do artigo 26, parágrafo 7° da Lei 9.514/97, da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE,** referente ao imóvel constante da presente matrícula, **em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, c/ sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o n° 00.360.305/0001-04, em virtude dos devedores fiduciantes LUCAS CARVALHO DA CRUZ BARBOSA, e sua mulher RAFAELA RODRIGUES DE SOUZA,** acima qualificados, **não terem purgado a mora, no prazo legal, embora devidamente intimados na forma da lei**. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari n° 84961-8, na agência da Caixa Econômica Federal, no valor de R$4.148,50 em data de 10/03/2026 e avaliação fiscal no valor de R$207.425,02. A DOI será enviada à SRF local no prazo legal. Prenotado sob o n° 154.309, em data de 15/04/2026. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFCX 35568 IEZ** (Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/). Ato assinado eletronicamente por Wesley Careli Fernandes, Substituto, matrícula n° 94/23024. **Certifica mais, que exceto o ônus descrito no R.4/44.106, não constam outros nesta Circunscrição, até a presente data; inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias.** Era o que se continha em dito registro aqui fielmente transcrito. Eu, Wesley Careli Fernandes, Substituto, matrícula 94/23024, digitei, conferi e assino eletronicamente. Final da certidão do L° 2, ficha 01, mat. 44.106. Volta Redonda, 01 de junho de 2026.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VOLTA REDONDA
Pedido nº 26/002867
Certidão emitida em 01/06/26 às 11:24hs.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFCX 35946 WYB

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

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Fundac:	1,24
Fundpgt:	1,24
Funpgalerj	1,24
I.S.S.:	6,53
Selo Fis.:	3,27
Total:	193,41

Final da certidão do L° 2, ficha 01, mat. 44.106

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FFMT7-KA9NJ-EK2P5-BBZ7S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar