

Valide aqui
este documento**1º Ofício**

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

40581

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

IMÓVEL: APARTAMENTO n° 502 - 5° andar, Bloco "B", Tipo 01, do empreendimento denominado RESIDENCIAL VILA JARDIM, situado na Estrada Francisco Villela Arantes, bairro ROMA I, zona urbana, nesta cidade, com área privativa principal de 50,89m² e área privativa acessória de 10,35m², correspondente a vaga de garagem n° 150, vinculada à unidade, perfazendo a área privativa total de 61,24m²; e, mais, área comum de 9,8076m². A unidade possui área real total de 71,0476m² e fração ideal correspondente a 0,003112 da **ÁREA DE TERRA 1A-1**, assim descrita e caracterizada: Inicia-se a descrição no vértice PlA2 de coordenadas (N=7.500.441,319 e E=594.020,849); do vértice PlA2 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 PlJ de coordenadas (N=7.500.601,950 e E=594.199,122) na extensão de 54,01m; do vértice PlJ segue até o vértice PlA de coordenadas (N=7.500.623,096 e E=594.134,311) na extensão de 68,16m; do vértice PlA segue até o vértice PlAl de coordenadas (N=7.500.481,441 e E=593.983,229) na extensão de 207,10m; do vértice PlAl segue a extensão de 55,0m até vértice PlA2 vértice inicial da descrição, fechando assim um perímetro de 666,62m e uma área de 16.229,98m². Confrontando do vértice PlA2 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 PlA com extensão de 122,17m, do vértice PlA ao vértice PlAl limita-se por divisa à direita confrontando com a Área dos Herdeiros de Elza Teixeira Vianna, com extensão de 207,10m; do vértice PlAl ao vértice PlA2 (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 PlA2 de coordenadas (N=7.500.441,319 e E=594.020,849). Área Total 16.229,98m² e perímetro de 666,62m. **PROPRIETÁRIA:** RESIDENCIAIS VOLTA REDONDA SPE LTDA, com sede na Rua José Fulgêncio de Carvalho Netto, n° 99, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o n° 17.375.140/0001-47. **REGISTROS ANTERIORES:** L° 2- Registro Geral, ficha 01, matrículas 33.413 e 38.288 - 1° Ofício desta Comarca.

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CPNP-MX9CJ-S3ZA3-6Q854>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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CPNP-MX9CJ-S3ZA3-6Q854>

R.1/40.581. DATA: 27 de novembro de 2017. - COMPRA E VENDA - Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, com força de escritura pública, datado de 26/06/2017, firmado por **RESIDENCIAIS VOLTA REDONDA SPE LTDA**, acima qualificada, representada por seus procuradores, Daniel de Figueiredo Gonçalves, brasileiro, economista, divorciado, portador da carteira de identidade nº 06074575-46, expedida pela SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 889.937.445-72, residente em Nova Lima/MG, e Genésio Pereira Espírito Santo, brasileiro, engenheiro civil, divorciado, portador da carteira de identidade nº 0510526799, expedida pela SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 869.956.855-04, residente em São Paulo/SP, consoante procuração lavrada às fls. 017, do Lº 673-P, em 02/03/2017, no Serviço Notarial do 10º Ofício da Comarca de Belo Horizonte/MG, devidamente confirmada por meio do site: <https://censec.org.br>, como vendedora, e **RODRIGO DE SOUZA ALMEIDA**, brasileiro, nascido em 01/06/1984, solteiro, servidor público estadual, portador da CNH nº 03302978624, expedida pelo DETRAN/RJ em 24/06/2016, inscrito no CPF sob o nº 111.552.887-42, residente em Barra Mansa/RJ, como comprador, que a primeira vendeu ao segundo, mediante condições constantes do contrato, o imóvel da presente matrícula, pela quantia de R\$144.500,00 (cento e quarenta e quatro mil e quinhentos reais), satisfeita da seguinte forma: R\$14.450,00 - recursos próprios e R\$130.050,00 - financiamento concedido pela credora. Valor da fração ideal do terreno R\$8.666,43. Pago Imposto de Transmissão pela guia DARI nº 61283-9, na agência do Banco Itaú, no valor de R\$1.999,50, em 23/08/2017 e avaliação fiscal no valor de R\$165.000,00. 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. Foram apresentadas ainda: 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 12/09/2017; Certidão Negativa de Débito da Secretaria de Estado de Fazenda - Certidão de Regularidade Fiscal nº 2017.1.0644558-3, datada de 17/11/2017; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa - Procuradoria Geral do Estado, datada de 10/11/2017 e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada de 09/11/2017. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 0181517112720936, datada de 27/11/2017, certificando a inexistência de decretação de indisponibilidade, em nome da vendedora. Prenotado sob o nº 118.147. EMOLUMENTOS: Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4 R\$1.491,93; Lei 3.217/99 R\$298,38; Leis 489/590 R\$14,44; Lei 4.664/05 R\$74,59; Lei 111/06 R\$74,59; Lei 6.281/12 R\$59,67 e Lei 6.370/12 R\$29,17. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$165.000,00. Eu, RS (Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
ECFC 89913 MMB
Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tri.jus.br/sitrepública>

Continua na folha 2

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

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

40581

FICHA

2

Registro Geral (Livro 2)

Rua Ver. Luiz da Fonseca Guimarães, 149 - Atterrado - Volta Redonda-RJ - CEP 27213-320
CNPJ 30.442.628/0001-08 - Tels (24) 3347-1950 - 3347-3100

R.2/40.581. DATA: 27 de novembro de 2017. - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, com força de escritura pública, datado de 26/06/2017, que **RODRIGO DE SOUZA ALMEIDA**, já qualificado, tornou-se devedor 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\$130.050,00 (cento e trinta mil e cinquenta reais), sendo o prazo de construção de 24 meses e de Amortização de 360 meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, com prestações mensais e consecutivas de R\$1.497,18, incluindo prêmios de seguros de R\$36,02 e taxa de administração de R\$25,00, totalizando R\$1.558,20, a taxa de juros balcão nominal de 10,4815% a.a. e efetiva de 11,00% a.a.; prestações mensais e consecutivas de R\$1.373,42, incluindo prêmios de seguros de R\$36,02 e taxa de administração de R\$25,00, totalizando R\$1.434,44, a taxa de juros reduzida nominal de 9.3396% a.a. e efetiva 9.7500% a.a., vencendo-se o primeiro encargo mensal em 26/07/2017. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, **o devedor/fiduciante aliena à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel matriculado sob o nº 40.581.** Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$165.000,00. Demais condições: constantes do contrato. Prenotado sob o nº 118.147. EMOLUMENTOS: Tab.20.1.1 R\$1.458,55; Lei 3.217/99 R\$291,71; Leis 489/590 R\$14,44; Lei 4.664/05 R\$72,92; Lei 111/06 R\$72,92; Lei 6.281/12 R\$58,34 e Lei 6.370/12 R\$29,17. Fonte: valor da dívida R\$130.050,00. Eu, Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
ECFC 89914 CSO
Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tj.rj.br/sfepublica>

AV.3/40.581. DATA: 26 de outubro de 2020. Pelo requerimento datado de 10/08/2020, procede-se a averbação para constar que encontra-se registrada no Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula 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

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CPNP-MX9CJ-S3ZA3-6Q854>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

AV.13/38.288, a construção de nº 02/502 do Bloco B, com seu acesso pela Rua A - Vila Jardim, inscrição municipal nº 3.341.0009.114-1. Prenotado sob o nº 129.336, em data de 19/10/2020. 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 da Silva Freitas, (Valda da Silva Freitas), matrícula 94/0194, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Selo de Fiscalização Eletrônico: EDNQ 73980 ZAL

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

AV.4/40.581. DATA: 20 de outubro de 2025 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 29/07/2025, apresentado pela **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 do mutuário-adquirente do imóvel constante desta matrícula, **RODRIGO DE SOUZA ALMEIDA**, acima qualificado, foi encaminhada a notificação ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, no endereço: Apartamento nº 502, bloco B, do empreendimento Residencial Vila Jardim, situado na estrada Francisco Vilela Arantes, Roma I, nesta cidade, no dia 16/08/2025 às 14:00, foi informado que o devedor fiduciante não reside no local e encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível. E foi encaminhada a notificação ao Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Barra Mansa/RJ, para intimação, no endereço: Rua Olavo Bilac, 302, São Luiz, Barra Mansa/RJ, no dia 27/08/2025 às 09:34, foi informado que o devedor fiduciante não reside no local e encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível. Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, o devedor foi devidamente intimado por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 24/09/2025, 25/09/2025 e 26/09/2025, 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 150.725. Selo Eletrônico de Fiscalização **EEXS 97781 CRF** (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.5/40.581. DATA: 23 de dezembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Ofício nº 607585/2025, datado de 03/12/2025, 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 do devedor fiduciante **RODRIGO DE SOUZA ALMEIDA**, acima qualificado, não ter purgado a mora, no prazo legal, embora



Valide aqui
este documento

1º *Ofício*

de Volta Redonda - RJ

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM: 093559.2.0040581-45

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

40.581

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

devidamente intimado na forma da lei. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 84110-2, no valor de R\$ 3.492,49 em data de 19/11/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$ 174.624,70. Prenotado sob o nº 152.779, em data de 16/12/2025. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFAO 37267 WUX** (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 40581, 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, vi e assino eletronicamente. Volta Redonda, 23/12/2025, às 12:28hs. Pedido nº 25/010210.

Emolumentos....: **R\$ 108,60** - Fundrat.....: **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/37276 HEW



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

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA Nº40581, CUJO O ÚLTIMO ATO É O DE Nº AV. 5/40581.

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/3CPNP-MX9CJ-S3ZA3-6Q854>