

Valide aqui
este documento**1º Ofício**

de Volta Redonda - RJ

DATA DA ABERTURA DA MATRÍCULA: 11/03/2022

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**Registro de Imóveis**

MATRÍCULA

47092

FICHA

1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- APARTAMENTO n° 204 - 2° andar, Bloco "E", Tipo 02, do empreendimento denominado RESIDENCIAL VILA JARDIM, com seu acesso pela Rua A - Vila Jardim, sob o n° 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 n° 59, 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 n° 3.341.0009.284.9.**

- PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAIS VOLTA REDONDA SPE LTDA, sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o n° 17.375.140/0001-47, com registro na JUCERJA sob o NIRE n° 332.0941728-2, em 24/04/2018.

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMXVL-QJB4U-9STH3-SAR3K>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

- **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 n° 026, do Serviço Notarial do 1° 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 n° 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:** L° 2-Registro Geral, ficha 01, matrículas 33.413 e 38.288 - 1° Ofício desta Comarca.

AV.1/47.092. DATA: 11 de março de 2022 - 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 L° 2, ficha 001, sob o n° R.11/38.288. Prenotado sob o n° 135.281, em data de 03/03/2022. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1-R\$60,78; Lei 3217/99-R\$12,15; Lei 4664/05-R\$3,03; Lei 111/06-R\$3,03; Lei 6281/12-R\$2,43 e Lei 6370/12-R\$1,21. Eu, *[assinatura]* (Cátia Regina Azevedo), matrícula 94/5821, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. *[assinatura]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: EDZV 52464 SPH

Consulte a validade do selo em: <https://www.3.tirj.jus.br/sitepublico>

AV.2/47.092. DATA: 11 de março de 2022 - BAIXA DE HIPOTECA - Nos termos da Cláusula 1.7 do Instrumento Particular de Compra e Venda - Programa Casa Verde e Amarela, com força de escritura pública, datado de 01/02/2022, procede-se a averbação para constar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da presente matrícula, registrada sob o n° R.11/38.288 e averbada sob o n° AV.1/47.092, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas. Prenotado sob o n° 135.281, em data de 03/03/2022. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.4-1-R\$60,78; Lei 3217/99-R\$12,15; Lei 4664/05-R\$3,03; Lei 111/06-R\$3,03; Lei 6281/12-R\$2,43 e Lei 6370/12-R\$1,21. Eu, *[assinatura]* (Cátia Regina Azevedo), matrícula 94/5821, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. *[assinatura]*

Selo de Fiscalização Eletrônico: EDZV 52465 JHG

Consulte a validade do selo em: <https://www.3.tirj.jus.br/sitepublico>

R.3/47.092. DATA: 11 de março de 2022 - COMPRA E VENDA - Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda - Programa Casa Verde e Amarela, com força de escritura pública, datado de 01/02/2022, firmado por RESIDENCIAIS VOLTA REDONDA SPE LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Paulo de Frontin, n° 522, bairro Aterrado, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o n° 17.375.140/0001-47, com registro na JUCERJA sob o NIRE n°

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMXVL-QJB4U-9STH3-SAR3K>

Valide aqui
este documento

1º Ofício

de Volta Redonda - RJ

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

47092

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

Continuação da ficha 1

332:0941728-2, como vendedora, e THIAGO SOUZA DE OLIVEIRA AFONSO, brasileiro, solteiro, que declara no instrumento não manter união estável, empresário, portador da carteira de identidade nº 292642923; expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/11/2019, inscrito no CPF sob o nº 163.879.447-24, residente e domiciliado nesta cidade, como comprador, que a primeira vendeu ao segundo, 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\$39.000,00 - recursos próprios e R\$156.000,00 - 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 73921-9, na agência da CEF, no valor de R\$2.340,00, em 10/02/2022 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 17/01/2022 e Certidão da Justiça Federal deste Estado; estando a credora e o comprador ciente 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 2022.1.2220455-9, datada de 08/03/2022; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 11/11/2021; 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 22/11/2021; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada de 28/12/2021. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 01815.22.03.11.38.608, datada de 11/03/2022. Prenotado sob o nº 135.281, em data de 11/03/2022. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4 R\$953,76; Lei 3.217/99-R\$190,75; Lei 4.664/05-R\$47,68; Lei 111/06-R\$47,68; Lei 6.281/12-R\$38,15; Lei 6.370/12-R\$48,64. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$195.000,00. Eu, *[assinatura]* (Cátia Regina Azevedo - matrícula 94/5821), Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Selo de Fiscalização Eletrônico: EDZV 52466 XUV

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

R.4/47.092. DATA: 11 de março de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMXVL-QJB4U-9STH3-SAR3K>

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

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Casa Verde e Amarela, com força de escritura pública, datado de 01/02/2022, que **THIAGO SOUZA DE OLIVEIRA AFONSO**, 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\$156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais), sendo o prazo de construção/legalização 25 e de Amortização de 360 meses, pelo Sistema de Amortização PRICE, com prestações mensais e consecutivas de R\$1.107,91, incluindo seguro de R\$30,84 e tarifa de administração de R\$25,00, totalizando R\$1.163,75, a taxa de juros nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a.; vencendo-se o primeiro encargo mensal em 02/03/2022. 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 47.092. 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 135.281, em data de 03/03/2022. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1-R\$932,46; Lei 3.217/99-R\$186,49; Lei 4.664/05-R\$46,62; Lei 111/06-R\$46,62; Lei 6.281/12-R\$37,29; Lei 6.370/12-R\$18,64. Fonte: valor da dívida R\$156.000,00. Eu, *[assinatura]* (Cátia Regina Azevedo), matrícula 94/5821, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDZV 52467 JLY**

Consulte a validade do selo em: <https://www.3.tjri.jus.br/sitepublico>

AV.5/47.092. DATA: 10 de outubro de 2025 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 07/07/2025, 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 do mutuário-adquirente do imóvel constante desta matrícula, **THIAGO SOUZA DE OLIVEIRA AFONSO**, acima qualificado, que foi encaminhada a notificação ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, nos endereços: Rua A - Vila Jardim, nº 02, apartamento nº 204, bloco E, Residencial Vila Jardim, bairro Roma I, nesta cidade, em virtude de diligências feitas em 16/07/2025, às 12:40, 19/07/2025 às 15:30, 26/07/2025 às 17:00, 02/08/2025 às 10:40, o devedor fiduciante encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível; e na Avenida Trezentos e Vinte e Quatro, nº 3/201, bairro Sessenta, nesta cidade, em virtude de diligência feita em 02/08/2025, às 13:20, foi informado que o devedor fiduciante não reside no local e encontrava-se em local em local ignorado, incerto ou inacessível. Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, o devedor foi devidamente intimado por Edital publicado no Diário de Registros de Imóveis Eletrônico, edições de 08/09/2025, 09/09/2025 e 10/09/2025, 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



Valide aqui
este documento

1º Ofício

de Volta Redonda - RJ

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM: 093559.2.0047092-09

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

47.092

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

pena das disposições contidas no parágrafo 7º, art. 26 da Lei 9.514/97. Prenotado sob o nº 150.392. Selo Eletrônico de Fiscalização **EEXS 97283 DDW** (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.-

AV.6/47.092. DATA: 08 de dezembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Ofício nº 606790/2022, datado de 26/11/2025, 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 do devedor fiduciante THIAGO SOUZA DE OLIVEIRA AFONSO**, acima qualificado, **não ter purgado a mora, no prazo legal, embora devidamente intimado na forma da lei**. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 84124-4, na agência da Caixa Econômica Federal, no valor de R\$ 4.108,52 em data de 19/11/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$ 205.426,20. Prenotado sob o nº 152.558, em data de 03/12/2025. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFAO 36113 ETT** (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.-

Certifico que, esta cópia é reprodução autêntica da ficha da matrícula 47.092, 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, Flavia Sellani Franco, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/23024, digitei e conferi. Eu, Raquel Inocêncio da Costa, Substituta, matrícula 94/14942, subscrevo e assino eletronicamente. Volta Redonda, 08/12/2025, às 17:02hs. Pedido nº 25/009718.

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/36120 CWI



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

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA Nº 47.092, CUJO O ÚLTIMO ATO É O DE Nº AV.6/47.092.

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/VMXVL-QJB4U-9STH3-SAR3K>

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



onr