



Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0045896-08

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 **COOPERATIVA DE CREDITO DOS PROPRIETARIOS DA INDUSTRIA DE RO - CNPJ 03.358.914/0001-17**, 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: 45.896. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE DE TERRA Nº 01**, situado entre as Ruas Canadá e Honduras, bairro Vila Americana, zona urbana, nesta cidade, com as seguintes características e confrontações: frente com a Rua Canadá, mede 19,43m; na junção da Rua Canadá com a Rua Honduras, mede em linha curva 15,00m; frente com a Rua Honduras, mede 18,00m; à direita confrontando com o lote nº 03, mede 20,00m; à esquerda confrontando com o lote nº 1-A e lote nº 08, mede 35,02, tendo a área total de 811,05m²; e mais a construção nele edificada tabelada pela Rua Canadá, sob o nº 270, com área de 178,90m², inscrição municipal 6.009.0003.000-1. **PROPRIETÁRIO: POLO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, estabelecida na Avenida Pará, nº 479, Vila Mury, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 04.367.119/0001-58, registrada na JUCERJA sob o NIRE 33.2.0668826-9 e com sua quarta alteração contratual consolidada datada de 27/10/2011, registrada na JUCERJA sob o nº 00002260868, em 24/11/2011. **TÍTULO DE AQUISIÇÃO:** Havido o lote nº 01 com 811,05m², resultante do desmembramento do lote nº 01 com 2.331,00m², adquirido consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 048/049v, do Lº 356-NG, ato nº 023, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ, em 18/09/2020, registrada na matrícula 28.730 sob o R.9/28.730, deste Serviço Registral; averbação da construção sob o AV.5/28.730 e desmembramento averbado sob o nº AV.10/28.730, deste Serviço Registral. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula 28.730 - 1º Ofício desta Comarca. **AV.1/45.896. DATA: 02 de julho de 2021 - DESMEMBRAMENTO** - Nos termos do requerimento datado de 08/03/2021 e tendo em vista a Certidão nº 0049/2021, expedida pela municipalidade em data de 25/06/2021, e planta do desmembramento aprovada pela PMVR através do processo nº 17.817/2020, datado de 25/06/2021 e RRT SIMPLES nº SI10531971I00CT001, no valor de R\$97,95 em 05/03/2021, procede-se a averbação para constar que o **LOTE DE TERRA nº 01, constante da presente matrícula é resultante do**

(Continua no verso)

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/WNB3W-UGUXK-N58TZ-WRUXX>



Valide aqui
este documento

CNM: 093559.2.0045896-08

desmembramento do LOTE DE TERRA nº 01, com área de 2.331,00m², matriculado no Lº 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula nº 28.730, deste Serviço Registral. Prenotado sob o nº 132.250, em data de 30/06/2021. EMOLUMENTOS: Tab.20.4-2 R\$367,12; Lei 3217/99 R\$73,42; Lei 4664/05 R\$18,35; Lei 111/06 R\$18,35; Lei 6281/12 R\$14,68 e Lei 6370/12 R\$7,34. Eu, (Valda da Silva Freitas), Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDUD 41977 JDP Consulte a validade do selo em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. E MAIS. R.2/45.896.**

DATA: 14 de outubro de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Cédula de Crédito Bancário - CCB nº da cédula 949090, datada de 20/09/2022, por **AVILA & MOURA - COMÉRCIO DE FRIOS LTDA**, com sede na Avenida Presbiteriana nº 1935, bairro Vila Mury, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 05.955.872/0001-27, **como emitente**, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS**, com sede na Rua 25 de Março, nº 29, Centro, Cachoeiro de Itapemirim/ES, inscrita no CNPJ sob o nº 03.358.914/0001-17, **na qualidade de credora, no valor contratado de R\$2.545.239,39** (dois milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, duzentos e trinta e nove reais e trinta e nove centavos), a ser pago em 60 parcelas mensais, calculadas conforme Sistema de Amortização denominado PERCENTUAL INFORMADO, com data de vencimento da primeira parcela em 25/11/2022 e data de vencimento da operação 25/10/2027. Natureza do Empréstimo - capital de giro; forma de pagamento do crédito: débito automático; praça e local de pagamento: Volta Redonda/RJ. A taxa de juros remuneratórios: 0,5000% a.m/6,1677% a.a; juros de mora: 1,00% a.m; índice de correção: certificado depósito interbancário; percentual do índice de correção: 100,00%; valor total devido: R\$2.555.239,39; valor liberado: R\$2.5000.000,00 (97,84%); total de despesas: R\$55.239,39 (2,16%) sendo, tarifas: R\$10.000,00 (0,39%); IOF + IOF adicional: R\$45.239,39 (1,77%). **Em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela emitente junto à credora, a garantidora fiduciante, POLO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, estabelecida na Avenida Pará, nº 479, Vila Mury, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 04.367.119/0001-58, **aliena à COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS, em caráter fiduciário, o imóvel constante desta matrícula**, de sua propriedade, dentre outro. Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$978.000,00. Demais condições: constantes da cédula. Foi apresentada: 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, emitida em 18/01/2022. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 0181522101444841. Prenotado sob o nº 137.893 em 30/09/2022. EMOLUMENTOS: Tab.20.1.1 e Tab.01.4 R\$3.637,64; Lei 3.217/99 R\$727,52; Lei 4.664/05 R\$181,88; Lei 111/06 R\$181,88; Lei 6.281/12 R\$145,50 e Lei 6.370/12 R\$72,44. Fonte: R\$1.277.619,69. Eu, Juliana Moreira

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNB3W-UGUXK-N58TZ-WRUXX>



Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0045896-08

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

da Silva Gonçalves, matrícula 94/18839, Escrevente, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEGF 42183 WOH** Consulte a validade do selo em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>. E MAIS. **AV.3/45.896.** **DATA: 27 de junho de 2025 - NOTIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 24/01/2025, apresentado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS**, acima qualificada, procede-se a presente averbação para constar, que em razão da inadimplência da mutuária-adquirente do imóvel constante desta matrícula, **POLO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, acima qualificada, e da emitente **AVILA & MOURA - COMÉRCIO DE FRIOS LTDA**, foi encaminhada as notificações ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, nos endereços: Rua Canadá, nº 270, Vila Americana, nesta cidade; Rua 41-C, Loja Comercial nº 02, Condomínio do Edício Comfort Vila, nº 1.433, Santa Cecília, nesta cidade; Rua Engenheiro José Assis de Melo, nº 79, Jardim Amália, nesta cidade; Avenida Presbiteriana, nº 1935, Vila Mury, nesta cidade; Avenida Pará, nº 479, Vila Mury, nesta cidade, **em virtude da diligência feita em 07/02/2025 às 16:00, Carlos Magno Alves Delgado de Avila, sócio da empresa Polo Construção e Incorporação Ltda, foi localizado, tomou conhecimento e recebeu a notificação**, deixando de notificar Luis Claudio Alves Delgado de Avila e Maria de Lourdes Albuquerque de Avila, pois encontravam-se em local ignorado, incerto ou inacessível. E, ainda foi encaminhada a notificação ao 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, para intimação, no endereço: Rua da Quitanda, nº 86, Sal. 901, Centro, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de diligência feita no dia 21/03/2025 às 10:50, foi informado que a devedora não está estabelecida no local e seus representantes são desconhecidos no endereço indicado. Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, **os devedores foram devidamente intimados por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 20/05/2025, 21/05/2025 e 22/05/2025**, 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 148.317. Eu, Janaína Gomes de Moura - matrícula 94/19891 - CPF 058.314.257-54, Substituta, digitei e conferi. Selo Eletrônico de Fiscalização **EEXS 90259 VXC** Consulte a validade do selo em: <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/> E MAIS. **AV.4/45.896. DATA: 19 de agosto de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelo Ofício nº 558129/2025, (Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNB3W-UGUXK-N58TZ-WRUXXX>



Valide aqui
este documento

CNM: 093559.2.0045896-08

datado de 15/07/2025, **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 **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS**, com sede em Cachoeiro do Itapemirim/ES, inscrita no CNPJ sob o nº 03.358.914/0001-17, em virtude da fiduciante **POLO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA** e da devedora **AVILA & MOURA COMERCIO DE FRIOS LTDA ME**, acima qualificadas, **não terem purgado a mora, no prazo legal, embora devidamente intimadas na forma da lei.** Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 82892-0, na agência do Bradesco, no valor de R\$19.560,00 em data de 14/07/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$978.000,00. Prenotado sob o nº 150.883, em data de 13/08/2025. Selo Eletrônico de Fiscalização **EEXS 93636 UAD** (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. E MAIS. **AV.5/45.896. DATA: 27 de novembro de 2025. AVERBAÇÃO DE LEILÕES NEGATIVOS** - Pelo requerimento datado de 27/10/2025, **procedo esta averbação para constar que a COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS**, com sede em Cachoeiro de Itapemirim/ES, inscrita no CNPJ sob o nº 03.358.914/0001-17, **realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 29/09/2025 e o segundo em 30/09/2025**, conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCEES sob o nº 051/2006, por meio do site www.colodeteleiloes.com.br, **sem que tenha havido licitantes, ficando dessa forma consolidada a propriedade plena do imóvel em nome da COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS.** Prenotado sob o nº 152.007. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFAO 35344 DZT** (Consulte a validade do selo em: <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>). Ato assinado eletronicamente por Valda da Silva Freitas, Escrevente, matrícula 94/0194. E MAIS. **AV.6/45.896. DATA: 27 de novembro de 2025. BAIXA DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo requerimento datado de 07/11/2025, **procede-se a averbação do cancelamento do registro da propriedade fiduciária, incidente sobre o imóvel constante desta matrícula, registrada sob o nº R.2/45.896, em virtude da consolidação da propriedade em nome da credora COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS e do exercício do direito de preferência.** Prenotado sob o nº 152.007. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFAO 35345 XAP** (Consulte a validade do selo em: <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>). Ato assinado eletronicamente por Valda da Silva Freitas, Escrevente, matrícula 94/0194. **Certifica mais, que sobre o referido imóvel, não constam ônus reais nesta Circunscrição, até a presente data; inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias.** Era o que se continha em dito registro aqui fielmente transcrito. Eu, Patrícia de Souza Lopes, Escrevente, matrícula 94/0990, conferi. Eu, Raquel Inocência

Continua na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNB3W-UGUXK-N58TZ-WRUXX>



Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

CNM: 093559.2.0045896-08

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

da Costa, Substituta, matrícula 94/14942, vistei e assino eletronicamente. Final da certidão do Livro 2, à ficha 01, matrícula 45.896. Volta Redonda, 28 de novembro de 2025.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VOLTA REDONDA

Pedido nº 25/009469

Certidão emitida em 28/11/25 às 10:22hs.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFAO 35404 JZX



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

Emol.:	108,60
Ressag:	2,17
FETJ:	21,72
Fundperj:	5,43
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
I.S.S.:	5,72
SELO F.:	2,87
Total:	158,45

Final da certidão expedida do Livro 2, à ficha 01, matrícula 45.896.

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/WNB3W-UGUXK-N58TZ-WRUXX>