



Valide aqui
este documento



de Volta Redonda - RJ

DATA DA ABERTURA DA MATRÍCULA: 21/10/2022

Registro Geral (Livro 2)

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

CNM: 093559.2.0047870-03

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

47870

FICHA

1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **APARTAMENTO RESIDENCIAL** nº 301, terceiro pavimento, situado na Rua "A", sob o nº 284, loteamento Village Sul II, no bairro JARDIM BELVEDERE, zona urbana, nesta cidade, com área de 129,70m², denominado **CONDOMÍNIO "E"**, com área de construção privativa 93,20m²; construção comum 36,50m²; construção total 129,70m²; fração ideal do solo 16,67%; **com direito a uma vaga acessória de garagem**, localizada no pavimento térreo, indissolúvelmente ligada à unidade; edificado em terreno designado por **lote de terra nº 15 da quadra "B"**, que mede no todo: 12,00m de largura na frente, confinando com a dita via pública; 27,00m de comprimento pelo lado direito, confinando com o lote nº 16 e servidão; 27,00m de comprimento pelo lado esquerdo, confinando com o lote nº 14; 12,00m de largura nos fundos, confinando com o lote nº 29, tendo a área total de 324,00m²; **inscrição municipal nº 3.330.0076.004.3.**

- **PROPRIETÁRIOS: NELSON RANGEL DE AZEREDO**, aposentado, portador da carteira de identidade nº 06232731-7, expedida pelo IFP/RJ em 16/07/1981 e CNH nº 00835885007, expedida pelo DETRAN/RJ em 14/03/2019, inscrito no CPF sob o nº 619.788.097-00, **e sua mulher MARIA DA GLÓRIA ALVES DE AZEREDO**, do lar, portadora da carteira de identidade nº 006.728.753-2, expedida pela DIC/RJ em 25/05/2001, inscrita no CPF sob o nº 055.038.807-90, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, em data de 31/05/1980, residentes e domiciliados nesta cidade.

- **TÍTULO DE AQUISIÇÃO:** Havido conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às folhas 108/109v, do Livro 263-NG, ato nº 053, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda/RJ, em 25/01/2012, registrada na matrícula nº 34.225, deste Serviço Registral, sob o nº R.2/34.225.

- **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula nº 34.225 - 1º Ofício desta Comarca.

R.1/47.870. DATA: 21 de outubro de 2022 - COMPRA E VENDA - Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 041/044, do Lº 388-NG, ato nº 019, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ, em 07/10/2022, firmada por **NELSON RANGEL DE AZEREDO e sua mulher MARIA DA GLÓRIA ALVES DE AZEREDO**, acima qualificados, **como vendedores**, e **CAIO CESAR PIRES MACHADO**, brasileiro, autônomo, portador da carteira de identidade nº 246366439-DIC/RJ e CNH nº

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZCV6-Z82V9-DSJHM-VR2SP>

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

06126384428, expedida pelo DETRAN/RJ em 23/10/2018, inscrito no CPF sob o nº 139.846.127-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, em 07/02/2022, com ANA LÚCIA GOMES BITTENCOURT MACHADO, brasileira, advogada, portadora da carteira de identidade nº 22.394.783-9, expedida pela DIC/RJ em 21/08/2009, inscrita no CPF sob o nº 143.533.707-74, residente e domiciliado nesta cidade, **como comprador**, que os primeiros venderam ao segundo o imóvel matriculado sob o nº 47.870, pela quantia de R\$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), pago em espécie. Consultas de Informações no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nºs 0181522102100561, 0181522102135552, 0181522102141559, 0181522102157554, feitas em 21/10/2022. A DOI será enviada à SRF local no prazo legal. Prenotado sob o nº 138.065, em data de 14/10/2022. EMOLUMENTOS: Tab.20.1.1 e Tab.01.5 R\$2.021,75; Lei 3.217/99 R\$404,35; Lei 4.664/05 R\$101,08; Lei 111/06 R\$101,08; Lei 6.281/12 R\$80,87; Lei 6.370/12 R\$40,13. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$389.400,00. Eu, Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEGX 64910 GFZ**Consulte a validade do selo em: <https://www.3.tjri.jus.br/sitepublico>

R.2/47.870. DATA: 20 de junho de 2023 - COMPRA E VENDA - Pelo Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com força de escritura pública, datado de 23/05/2023, firmado por **CAIO CESAR PIRES MACHADO**, técnico de mecânica, portador da CNH nº 06126384428, expedida pelo DETRAN/RJ em 23/10/2018, inscrito no CPF sob o nº 139.846.127-02, e sua mulher **ANA LUCIA GOMES BITTENCOURT MACHADO**, portadora da carteira de identidade nº 22.394.783-9, expedida pela DIC/RJ em 21/08/2009 e CNH nº 04932101418, expedida pelo DETRAN/RJ em 04/01/2023, inscrita no CPF sob o nº 143.533.707-74, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, em 07/02/2022, residentes e domiciliados nesta cidade, **como vendedores**, e **CLEBER SANTOS DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, que declara no instrumento não manter união estável, servidor público estadual, portador da carteira de identidade nº 12011487-1, expedida pelo IFP/RJ em 14/05/1996, inscrito no CPF sob o nº 077.841.737-92, residente e domiciliado em Rio das Ostras/RJ, **como comprador**, que os primeiros venderam ao segundo, mediante condições constantes do contrato, o imóvel da presente matrícula, pela quantia de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), satisfeito da seguinte forma: R\$120.000,00 - recursos próprios e R\$480.000,00 - financiamento concedido pela credora. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 77296-8, na agência da CEF, no valor de R\$7.200,00, em 07/06/2023 e avaliação fiscal no valor de R\$600.000,00. A DOI será enviada a SRF local no prazo legal. Consultas Negativas de Informações feitas no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nºs 0181523061611870, 0181523061632873, 0181523061633871, 0181523061646874, datadas de 16/06/2023, de decretações de indisponibilidades e inexistências de escrituras lavradas, na forma da Lei 11.441/07, em nome dos vendedores; bem como consultas de inexistência de indisponibilidades na Central Nacional de Indisponibilidade (Prov. 39/2014 - CNJ), datadas de 16/06/2023. Prenotado sob o nº 140.779,

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZCV6-Z82V9-DSJHM-VR2SP>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



de Volta Redonda - RJ

CNM: 093559.2.0047870-03

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

47870

FICHA

2

Registro Geral (Livro 2)

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

Continuação da ficha 1

em data de 15/06/2023. **1ª Aquisição.** Eu, Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442 - CPF nº 986.604.467-04, Substituta, digitei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEKI 24509 SRN**

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

R.3/47.870. DATA: 20 de junho de 2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Contrato por Instrumento Particular de Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, com força de escritura pública, datado de 23/05/2023, que **CLEBER SANTOS DE OLIVEIRA**, 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\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), a ser paga em 360 meses, no prazo de amortização, pelo Sistema de Amortização - PRICE, em prestações mensais e consecutivas de R\$4.057,05, incluindo prêmios de seguros de R\$224,88 e tarifa de administração de R\$25,00, totalizando R\$4.306,93, a taxa de juros balcão nominal de 9.5598% a.a. e 0.7937% a.m. e efetiva de 9.9900% a.a e 0.7966% a.m., vencendo-se o 1º encargo mensal em 23/06/2023. 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 47.870.** Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$600.000,00. Demais condições constantes do contrato. Prenotado sob o nº 140.779, em data de 15/06/2023. **1ª aquisição.** Eu, Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442 - CPF nº 986.604.467-04, Substituta, digitei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEKI 24510 XAM**

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

AV.4/47.870. DATA: 20 de junho de 2023 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Procede-se a esta averbação para constar a **emissão da Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº 1.4444.2027909-4 Série 0523**, em data de 23/05/2023, sendo **credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, e **devedor: CLEBER SANTOS DE OLIVEIRA**, acima qualificado, no valor de R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), com as condições gerais da dívida constante do instrumento firmado em 23/05/2023 e registrado

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZCV6-Z82V9-DSJHM-VR2SP>

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

sob o nº R.3/47.870. Prenotado sob o nº 140.779, em data de 15/06/2023. **Averbação feita conforme o artigo 18 parágrafo 6º da Lei 10.931/2004.** Eu, Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442 - CPF nº 986.604.467-04, Substituta, digitei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEKI 24511 SDC**

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

AV.5/47.870. DATA: 26 de abril de 2024 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Pelo Instrumento Particular datado de 26/09/2023, procede-se a averbação para constar que o imóvel constante da presente matrícula, **acha-se submetido a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno**, a qual se encontra registrada no **Lº 3-Auxiliar, ficha 01, sob o nº 1816**, deste Serviço Registral, cujo edifício passou a denominar-se "**CONDOMÍNIO GRAN BELVEDERE**". Prenotado sob o nº 144.516, em data de 18/04/2024. Eu, Janaína Gomes de Moura - matrícula 94/19891 - CPF 058.314.257-54, Substituta, digitei e conferi.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização EERZ 55239 WPZ
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

AV.6/47.870. DATA: 16 de maio de 2024 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 31/10/2023, apresentado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, procede-se a presente averbação para constar, que em razão da inadimplência do mutuário-adquirente do imóvel constante desta matrícula, **CLEBER SANTOS DE OLIVEIRA**, acima qualificado, foi encaminhada a notificação ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, no endereço: Rua Gercio Bernardo Nunes, nº 284, apto 301, Village Sul II, Jardim Belvedere, nesta cidade, em virtude de diligência feita em 29/11/2023, foi informado que o devedor fiduciante encontrava-se em local ignorado, incerto ou inacessível. Que foi encaminhada a notificação ao Ofício Unico de Rio das Ostras/RJ, no endereço: Rua Ayrton Senna, nº 05, Cidade Beira Mar, Rio das Ostras/RJ, em virtude de diligências feitas em 04/03/2024 às 12:12; 20/03/2024 às 15:28 e 26/03/2024 às 09:10, o devedor fiduciante encontrava-se em local ignorado. Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, o devedor foi devidamente intimado por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 17/04/2024, 18/04/2024 e 19/04/2024, 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 142.620. Eu, Janaína Gomes de Moura - matrícula 94/19891 - CPF 058.314.257-54, Substituta, digitei e conferi.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização EERZ 56223 PLR
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>



Valide aqui
este documento

1º *Ofício*

de Volta Redonda - RJ

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM: 093559.2.0047870-03

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

47.870

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

AV.7/47.870. DATA: 29 de dezembro de 2025. - CANCELAMENTO NOTIFICAÇÃO - Pelo Ofício nº 426035 datado de 10/12/2025, apresentado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **procede-se a esta averbação para cancelar a notificação averbada sob o AV.6/47.870.** Prenotado sob o nº 152.887, em data de 22/12/2025. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFAO 37464 LSG** (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.8/47.870. DATA: 21 de maio de 2026 - NOTIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 25/02/2026, apresentado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, procede-se a presente averbação para constar, que em razão da inadimplência do mutuário-adquirente do imóvel constante desta matrícula, **CLEBER SANTOS DE OLIVEIRA**, acima qualificado, foi encaminhada a notificação ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, no endereço: Apartamento nº 301, Cond. E, Condomínio Gran Belvedere, situado na rua Gercio Bernardo Nunes, nº 284, Village Sul II, Lote 15, Quadra B, Jardim Belvedere, nesta cidade, **em virtude de diligências feitas em 05/03/2026 às 13:40; 13/03/2026 às 17:30; 14/03/2026 às 09:50**, a pessoa mencionada 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 20/04/2026, 22/04/2026, 23/04/2026, 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 cobrança e intimação, sob pena das disposições contidas no parágrafo 7º, art. 26 da Lei 9.514/97. Prenotado sob o nº 153.647. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFCX 35106 SXO** (Consulte a validade do selo em: <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>). Ato assinado eletronicamente por Wesley Careli Fernandes, substituto, matrícula nº: 94/23024.-

AV.9/47.870. DATA: 17 de junho de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Ofício nº 675481/2026, datado de 29/05/2026, **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,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LZCV6-Z82V9-DSJHM-VR2SP>

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



Valide aqui
este documento

1º *Ofício*

de Volta Redonda - RJ

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM: 093559.2.0047870-03

Registro de Imóveis

MATRÍCULA

47.870

FICHA

03-V

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

inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em virtude do devedor fiduciante **CLEBER SANTOS DE OLIVEIRA**, 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 83864-0, no valor de R\$ 13.389,62 em data de 28/10/2025 e avaliação fiscal no valor de R\$ 669.481,06. A DOI será enviada à SRF local no prazo legal. Prenotado sob o nº 155.136, em data de 15/06/2026. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFCX 36978 TUX** (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 47870, 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, 17/06/2026, às 14:15hs. Pedido nº 26/004835.

Emol.:	124,08	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EFCX 36995 YKS  Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/
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	

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA Nº47870, CUJO O ÚLTIMO ATO É O DE Nº AV. 9/47870.

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/LZCV6-Z82V9-DSJHM-VR2SP>