Valide aqui
este documento

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

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 Sarmento Filho
Titular do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ

Certifica,

atendendo a requerimento de **CAIXA ECONÔMICA 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: 45.507. IMÓVEL: APARTAMENTO nº 404 - 4º andar, Bloco "C", Tipo 02, do empreendimento denominado RESIDENCIAL VILA JARDIM, com seu acesso pela Rua A - Vila Jardim, sob o nº 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 nº 173**, 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

(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/5NNGN-9FL55-R4SJ4-U78WK

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; **inscrição municipal n° 3.341.0009.172-9. 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. **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.1/45.507. DATA: 23 de março de 2021 - 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 L° 2, ficha 001, sob o n° R.7/38.288.** Prenotado sob o n° 130.915, em data de 17/03/2021. 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$1,10. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDRG 07694 DQP.** Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico. **E MAIS: AV.2/45.507. DATA: 23 de março de 2021 - BAIXA DE HIPOTECA -** Nos termos da Cláusula 1.7 do Contrato n° 8.7877.1067026-9, 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com força de escritura pública, datado de 22/02/2021, **procede-se a averbação para constar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel da presente matrícula, registrada sob o n° R.7/38.288 e averbada sob o n° AV.1/45.507, conforme autorização da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, permanecendo a hipoteca sobre as demais unidades não liberadas.** Prenotado sob o n° 130.915, em data de 17/03/2021. 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$1,10. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDRG 07695 ZUX.** Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico. **E MAIS: R.3/45.507. DATA: 23 de março de 2021 - COMPRA E VENDA** - Pelo Contrato n° 8.7877.1067026-9, por Instrumento Particular de Compra e Venda

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5NNGN-9FL55-R4SJ4-U78WK

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/5NNGN-9FL55-R4SJ4-U78WK

de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com força de escritura pública, datado de 22/02/2021, 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 HUELITON DE AGUIAR PAULA**, brasileiro, motorista de veículos de transporte de carga, nascido em 02/07/1981, filho de José Carvalho de Paula e Sonia Maria de Aguiar Paula, portador da carteira de identidade nº 127863140, expedida pela SECC/RJ, em 07/11/2016, inscrito no CPF sob o nº 088.186.097-26, **e sua mulher VALQUIRIA MEDEIROS DE SANTANA DE AGUIAR**, brasileira, administradora, nascida em 11/01/1993, filha de Valdeci José da Silva de Santana e Vânia Lucia Vieira Medeiros, portadora da carteira de identidade nº 262926033, expedida pela SECC/RJ, em 22/02/2016, inscrita no CPF sob o nº 153.081.737-45, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, em 30/08/2012, 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$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais, satisfeita da seguinte forma: R$36.649,32 - recursos próprios; R$2.578,22 - recursos da conta vinculada do FGTS e R$155.772,46 - financiamento concedido pela credora. Valor da compra e venda do terreno é de R$9.081,15. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 70940-9, na agência da CEF, no valor de R$2.342,27, em 10/03/2021 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 11/12/2020 e Certidão da Justiça Federal deste Estado, datada de 08/12/2020; estando a credora e os compradores cientes das ações constantes das certidões. F Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - Certidão de Regularidade Fiscal nº 2020.1.1673980-6 datada de 25/11/2020; Coram apresentadas:ertidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 25/11/2020; 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 25/11/2020; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, datada

(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

de 01/12/2020. Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 01815.21.03.23.30.444, datada de 23/03/2021. Prenotado sob o nº 130.915, em data de 17/03/2021. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1 R$863,73; Lei 3.217/99-R$172,74; Lei 4.664/05-R$43,18; Lei 111/06-R$43,18; Lei 6.281/12-R$34,54; Lei 6.370/12 R$16,88. 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. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDRG 07932 LYO.** Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico. **E MAIS: R.4/45.507. DATA: 23 de março de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Pelo Contrato nº 8.7877.1067026-9, 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com força de escritura pública, datado de 22/02/2021, que **HUELITON DE AGUIAR PAULA, e sua mulher VALQUIRIA MEDEIROS DE SANTANA DE AGUIAR**, 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$155.772,46 (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e setenta e dois reais e quarenta e seis centavos), sendo o prazo de construção/legalização 20/09/2021 e de Amortização de 360 meses, pelo Sistema de Amortização PRICE, com prestações mensais e consecutivas de R$1.106,30, incluindo seguro de R$52,56 e tarifa de administração de R$25,00, totalizando R$1.183,86, a taxa de juros nominal de 7,6600% a.a. e efetiva de 7,9347% a.a; vencendo-se o primeiro encargo mensal em 19/03/2021. 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 45.507.** 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 130.915, em data de 17/03/2021. EMOLUMENTOS: (correspondente a 50% dos emolumentos) Tab.20.1.1 R$844,44; Lei 3.217/99-R$168,88; Lei 4.664/05-R$42,22; Lei 111/06-R$42,22; Lei 6.281/12-R$33,77; Lei 6.370/12 R$16,88. Fonte: valor da dívida R$155.772,46. Eu, Renata Papa de Oliveira Marques de Carvalho Dias - matrícula 94/11462, Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDRG 07933 DFX.** Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico. **E MAIS: AV.5/45.507. DATA: 23 de dezembro de 2025 - NOTIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 29/09/2025, 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, **HUELITON DE AGUIAR PAULA e sua mulher VALQUIRIA MEDEIROS DE SANTANA DE AGUIAR**, acima qualificada, foi encaminhada as

Continua na folha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5NNGN-9FL55-R4SJ4-U78WK

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/5NNGN-9FL55-R4SJ4-U78WK

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

notificações ao Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Volta Redonda, para intimação, nos endereços: Apartamento nº 404 do bloco "C", situado na Rua A - Vila Jardim do empreendimento Residencial Vila Jardim, Roma I, nesta cidade, **em virtude de diligências feitas em 17/10/2025 às 15:00; 21/10/2025 às 17:00; 23/10/2025 às 14:00; 25/10/2025 às 10:00, as pessoas mencionadas encontravam-se em local ignorado, incerto ou inacessível** e na rua "A", nº 190, Roma, nesta cidade, **em virtude de diligências feitas no dia 17/10/2025 às 15:00; 21/10/2025 às 17:00; 23/10/2025 às 14:00; 25/10/2025 às 10:00, as pessoas mencionadas encontravam-se em local ignorado, incerto ou inacessível.** Posteriormente, por solicitação da credora fiduciária, **os devedores foram devidamente intimados por Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, edições de 26/11/2025, 27/11/2025 e 28/11/2025,** 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 151.632. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFAO 37263 WZV** (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. **E MAIS: AV.6/45.507. DATA: 17 de junho de 2026. - CANCELAMENTO NOTIFICAÇÃO -** Pelo Ofício nº 632120/2025 datado de 02/02/2026, apresentado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** já qualificada, procede-se a esta averbação para cancelar a notificação averbada sob o **AV.5/45.507.** Prenotado sob o nº 155.071, em data de 10/06/2026. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFCX 36976 GQF** (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. **E MAIS: AV.7/45.507. DATA: 21 de julho de 2026. - NOTIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 01/06/2026, apresentado pela credora **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, **HUELITON DE AGUIAR PAULA e sua mulher VALQUIRIA MEDEIROS DE SANTANA DE AGUIAR,** acima qualificados, foram notificados em data de 26/06/2026, sendo VALQUIRIA MEDEIROS DE SANTANA DE AGUIAR, intimada na pessoa do procurador HUELITON DE AGUIAR PAULA, conforme cláusula de "outorga de procurações", constante do instrumento firmado em 22/02/2021, conforme certidão expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício desta comarca, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a

(Continua no verso)

Valide aqui
este documento

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 pena das disposições contidas no parágrafo 7°, art. 26 da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n° 155.194. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFCX 17580 YII** (Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/). Ato assinado eletronicamente por Raquel Inocêncio da Costa, Substituta, matrícula n° 94/14942. **E MAIS: AV.8/45.507. DATA: 09 de setembro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Pelo Ofício n° 711172/2026, datado de 21/08/2026, **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 HUELITON DE AGUIAR PAULA, e sua mulher VALQUIRIA MEDEIROS DE SANTANA DE AGUIAR**, acima qualificados, **não terem purgado a mora, no prazo legal, embora devidamente intimados na forma da lei, consoante AV.7/45.507**. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari n° 84584-1, na agência da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no valor de R$4.134,53 em data de 15/01/2026 e avaliação fiscal no valor de R$206.726,60. A DOI será enviada à SRF local no prazo legal. Prenotado sob o n° 156.291, em data de 02/09/2026. Selo Eletrônico de Fiscalização **EFEC 98435 FAN** (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. **Era o que se continha em dita matrícula aqui fielmente transcrita, dela constando todos os eventuais ônus existentes.** Eu, Wesley Careli Fernandes, Substituto, matrícula 94/23024, digitei, conferi e assino eletronicamente. Final da certidão do L° 2, ficha 01, mat. 45.507. Volta Redonda, 10 de setembro de 2026.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VOLTA REDONDA
Pedido nº 26/007470
Certidão emitida em 10 de setembro de 2026 às 08:43:48hs.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EFEC/98700 NRI

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 expedida do L° 2, ficha 01, mat. 45.507.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5NNGN-9FL55-R4SJ4-U78WK

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