



Valide aqui  
este documento

CNM: 093559.2.0046065-83

**1º Ofício**

de Volta Redonda - RJ

DATA DA ABERTURA DA MATRÍCULA: 25/08/2021

## Registro de Imóveis

**MATRÍCULA**

46065

**FICHA**

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

#### IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- CASA RESIDENCIAL nº 290 - DUPLEX, TÉRREO e 1º PAVIMENTO, situada na Rua "C", loteamento denominado "RESIDENCIAL MATA ATLÂNTICA", zona urbana, nesta cidade, com área de 166,51m², denominada CONDOMÍNIO "A", com área de construção privativa de 166,51m²; área de construção total de 166,51m²; área de terreno privativo de 127,57m², com as seguintes características e confrontações: frente com a Rua "C", mede 5,50m em linha reta; à direita, confrontando com o condomínio "B" construção 292, mede 23,22m em linha reta; à esquerda, confrontando com o lote nº 02, mede 23,22m em linha reta; nos fundos, confrontando com a servidão, mede 5,50m em linha reta; terreno total de 127,57m². **A referida unidade possui uma vaga de garagem de 21,36m², na área privativa da construção, no térreo, ligada à unidade, fração ideal de 50,04% do terreno designado por lote de terra nº 03 quadra M, que mede no todo: 11,00m de largura na frente, para a Rua "C"; 23,14m de comprimento pelo lado direito, confrontando com o lote nº 04; 23,22m de comprimento pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 02; 11,00m de largura nos fundos, confrontando com a servidão, perfazendo uma área total de 254,95m²; inscrição municipal nº 3.333.0196.000.9.**

- PROPRIETÁRIA: F.G. DUQUE EMPREENDIMENTOS EIRELI, estabelecida na Rua Doutor Remy Vianna, nº 64, loja, Vila Orlandélia, Barra Mansa/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 18.442.951/0001-86.

- TÍTULO DE AQUISIÇÃO: Havido, o terreno conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às folhas 236/237v, do Livro 355-NG, ato nº 102, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda/RJ, em data de 08/09/2020, devidamente registrada na matrícula nº 44.639, sob o nº R.2/44.639; averbação da construção sob o nº AV.3/44.639 e Escritura Pública de Instituição, Discriminação e Especificação de Condomínio, lavrada às fls. 031/032, do Lº 368-NG, ato nº 016, do Serviço Notarial do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ, em data de 12/08/2021, devidamente registrada na matrícula nº 44.639, sob o R.5/44.639, todos neste Serviço Registral.

- REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-Registro Geral, ficha 01, matrícula nº 44.639 - 1º Ofício desta Comarca.

R.1/46.065. DATA: 23 de fevereiro de 2022 - COMPRA E VENDA - Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, com força de escritura pública, datado de 01/02/2022, firmado por

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2T6B-LMCCX-G6CYN-9RAZZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2T6B-LMCCX-G6CYN-9RAZZ>

3. **DUQUE EMPREENDIMENTOS EIRELI**, acima qualificada, como **vendedora**, e **ALFREDO PEIXOTO DE OLIVEIRA NETO**, brasileiro, divorciado, que não mantém união estável, dentista, portador da CNH nº 00866574503, expedida pelo DETRAN/RJ em 05/12/2019 onde consta o documento de identidade nº 081489148-IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 010.104.277-92, 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\$620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais), satisfeito da seguinte forma: R\$150.000,00 - recursos próprios e R\$470.000,00 - financiamento concedido pela credora. Pago Imposto de Transmissão pela guia Dari nº 73861-1, na agência do Santander, no valor de R\$12.656,00, em 03/02/2022 e avaliação fiscal no valor de R\$632.800,00. A DOI será enviada a SRF local no prazo legal. Foram apresentadas: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida em 08/02/2022; Certidão Negativa de Débitos da Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - Certidão de Regularidade Fiscal nº 01-2022/947680, emitida em 21/01/2022; Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado, datada de 18/01/2022; Certidão Positiva com Efeitos de 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 11/11/2021. Consulta de Informação no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 0181522022346959, feita em 23/02/2022. Prenotado sob o nº 135.048, em data de 09/02/2022. EMOLUMENTOS: Tab.20.1.1; Tab.01.5 e Tab.01.4 R\$2.588,78; Lei 3.217/99 R\$517,75; Lei 4.664/05 R\$129,43; Lei 111/06 R\$129,43; Lei 6.281/12 R\$103,55; Lei 6.370/12 R\$50,90. Fonte: avaliação fiscal no valor de R\$632.800,00. Eu, ROSILENE ABRANTE SIQUEIRA, (Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDZV 51836 MBE**

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

**R.2/46.065. DATA: 23 de fevereiro de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Contrato por Instrumento Particular de Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, com força de escritura pública, datado de 01/02/2022, que **ALFREDO PEIXOTO DE OLIVEIRA NETO**, já qualificado, tornou-se devedor fiduciante da **COOPERATIVA DE CREDITO MUTUO SERRA MAR LTDA**, com sede no Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 86.803.939/0001-00, na qualidade de credora fiduciária, da quantia de R\$470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais), a ser paga em 180 parcelas, mensais e consecutivas, pelo Sistema de Amortização Constante, com taxa de juros remuneratórios: 0,72% ao mês e 8,99% ao ano acrescido de 100,00% do CDIPAD-CDI PADRAO UBR; custo efetivo total 0,72% ao mês e 9,12% ao ano, com valor aproximado das parcelas de R\$9.625,99, sendo o vencimento da primeira parcela em 23/07/2022 e vencimento final em 23/06/2037. 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 **COOPERATIVA DE CREDITO MUTUO SERRA MAR LTDA**, em caráter fiduciário, o imóvel matriculado sob o nº 46.065. Valor da garantia para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97: R\$620.000,00.

Continua na ficha 2





Valide aqui  
este documento



de Volta Redonda - RJ

CNM:093559.2.0046065-83

## Registro de Imóveis

MATRÍCULA

46065

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

Demais condições constantes do contrato. Prenotado sob o nº 135.048, em data de 09/02/2022. EMOLUMENTOS: Tab.20.1.1 R\$2.186,64; Lei 3.217/99 R\$437,32; Lei 4.664/05 R\$109,33; Lei 111/06 R\$109,33; Lei 6.281/12 R\$87,46; Lei 6.370/12 R\$40,61. Fonte: valor da dívida R\$470.000,00. Eu, ED, (Rosilene Abrante Siqueira - matrícula 94/12442), Substituta, digitei, conferi, subscrevo e assino.

Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDZV 51837 IOJ**

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

**R.3/46.065. DATA: 08 de julho de 2024. INCORPORAÇÃO** - Por força de requerimento datado do 27/02/2024, instruído com a Ata Sumária da Assembleia Geral -\*Extraordinária Conjunta, realizada em 01/11/2022, arquivada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Estado do Rio Grande do Sul nº 9105296, em 10/08/2023, procedo o registro para constar que a COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO SERRA MAR LTDA, foi incorporada pela COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS DE PORTO ALEGRE LTDA - UNICRED PORTO ALEGRE, com sede na Avenida Venâncio Aires, 988, bairro Farroupilha, Porto Alegre-Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ sob o nº 94.433.109/0001-66 - NIRE nº 43400006541; valor da alienação: R\$470.000,00. **Apresentou certidão nº 0124/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Volta Redonda, em 20/06/2024, certificando que de acordo com a Lei municipal nº 2395/1989, não houve a ocorrência do fato gerador do ITBIM na cessão realizada nos autos do processo administrativo nº 20277/2000.** Consulta de Informação feita no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça nº 0181524070304371, datada de 03/07/2024, certificando a inexistência de decretação de indisponibilidade, em nome de COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO SERRA MAR LTDA; bem como consultas de inexistência de indisponibilidades na Central Nacional de Indisponibilidade (Prov. 39/2014 - CNJ), datadas de 03/07/2024. A DOI será enviada à SRF local no prazo legal. Prenotado sob o nº 145.514 em 02/07/2024. Eu, Valda da Silva Freitas-CPF nº 837.191.217-04, matrícula 94/0194, Escrevente, digitei e conferi.

Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização EESF 56418 KTZ

Consulte a validade do selo em:

<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

**AV.4/46.065. DATA: 06 de novembro de 2024 - NOTIFICAÇÃO - Nos**

Continua no verso....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2T6B-LMCCX-G6CYN-9RAZZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



CNM: 093559.2.0046065-83

Valide aqui  
este documento

termos do requerimento datado de 28/06/2024, apresentado pela credora COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS DE PORTO ALEGRE LTDA - UNICRED PORTO ALEGRE, acima qualificada, procede-se a presente averbação para constar que em razão da inadimplência do mutuário-adquirente do imóvel constante desta matrícula, ALFREDO PEIXOTO DE OLIVEIRA NETO, acima qualificado, que foi notificado em datas de 29/07/2024 e 02/10/2024, conforme certidões expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício desta comarca, 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 pena das disposições contidas no parágrafo 7º, art. 26 da Lei 9.514/97. Prenotado sob o nº 145.546. 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 EETT 55370 IFF  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

AV.5/46.065. DATA: 06 de dezembro de 2024 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelo Ofício nº 426472, datado de 27/11/2024, 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 ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS DE PORTO ALEGRE LTDA - UNICRED PORTO ALEGRE, com sede na Avenida Venâncio Aires, 988, bairro Farroupilha, Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 94.433.109/0001-66, em virtude do devedor fiduciante, ALFREDO PEIXOTO DE OLIVEIRA NETO, 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 81180-7, na agência do Banco do Brasil, no valor de R\$12.622,00 em data de 26/11/2024 e avaliação fiscal no valor de R\$631.100,00. Prenotado sob o nº 147.608, em data de 29/11/2024. 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 EEVC 11823 SPJ  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

Certifico que, esta cópia é reprodução autêntica da ficha da matrícula 46.065, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73, contendo 02 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 94/23025, conferi. Eu, Raquel Inocêncio da Costa, Substituta, Matrícula 94/14942, viestei e assino eletronicamente. Volta Redonda, 06/12/2024, às 10:42hs. Pedido nº 24/010092.

Emolumentos....	R\$ 98,00	-	Fundgrat.....	R\$ 1,96
Lei 3217.....	R\$ 19,60	-	Fundperj.....	R\$ 4,90
Funperj.....	R\$ 4,90	-	Funarpen.....	R\$ 5,88
ISS.....	R\$ 5,16	-	Selo.....	R\$2,59
Total.....	R\$ 142,99			

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização: EEVC/11844 GJV



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/>

**CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA Nº46.065, CUJO O ÚLTIMO ATÓO É O DE Nº AV.5/46.065.**

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/X2T6B-LMCCX-G6CYN-9RAZZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital