Valide aqui
este documento

IMÓVEL: Apartamento 101 (cento e um), do bloco 01, do Condomínio denominado "RESIDENCIAL VÁRZEA DAS MOÇAS", situado na Estrada Velha de Maricá nº 9780, e sua respectiva fração ideal de 0,010746 do lote de terreno nº 10-B, do loteamento "FAZENDA MOFREITA", em Várzea das Moças, no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrito na PMN sob o nº 216.528-0, medindo o terreno no seu todo: 59,00m de frente; 198,50m pelo lado direito, onde confronta com o lote 10-A; e 201,50m pelo lado esquerdo, em confrontação com terras de Ewerton Xavier, tendo formato triangular, com a área de 5.820,00m². Tendo o imóvel direito a utilização privativa de parte do terreno, nela compreendida a área de construção, conforme instituição de condomínio registrada sob nº 100 da matrícula 12.241-A. **PROPRIETÁRIA: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR,** inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, com sede nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 12.241-A. Niterói, 18 de março de 2010. Eu, ____ Escrevente, digitei. E eu, ____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

AV.01/34.006. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO – ÁREA DA SERRA DA TIRIRICA). Existe averbado sob nº 02, na matrícula 12.241-A, em 25/04/2006, os Ofícios/IEF/RJ/PR/Nºs 1624 e 366-A, datados de 27/10/2005 e 23/02/2006, expedidos pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, Fundação Instituto Estadual de Florestas – IEF/RJ, instruídos com memorial descritivo e planta de demarcação da área de preservação ambiental da Serra da Tiririca, assinados por Nestor Prado Jr., Engenheiro Florestal, Administrador do PEST – IEF/RJ, Mat. 0807-8 CREA 53.356-D. **"Memorial descritivo da área liberada para edificação no lote nº 10-B da Estrada Velha de Marica:** Partindo do ponto inicial "A", localizado na extremidade frontal do segmento de reta caracterizado como lado direito do dito lote, seguindo com um segmento curvo medindo 59,00m, caracterizado como frente para a Estrada Velha de Marica, encontra-se o ponto "B". Com uma deflexão a esquerda e um segmento reto de 131,45m, caracterizado como lado esquerdo do lote, encontra-se o ponto "C" (ponto inicial da divisa da área de preservação ambiental da Serra da Tiririca). Deste ponto com ângulo de 54°59'39" e um segmento reto de 27,15m, encontra-se o ponto "D", do qual com ângulo de 160°27'57" e um segmento reto de 9,98m, encontra-se "E", (ponto terminal da divisa da área de preservação ambiental da Serra da Tiririca). Do qual com o ângulo de 161°32'49" e com segmento reto de 102,66m, caracterizado como lado direito, encontra-se o ponto inicial "A". Com área de A igual a 4.839,40m². A área remanescente de "B" igual a 980,60m², fica sendo área de preservação ambiental da Serra da Tiririca. Responsável técnico (a). NESTOR PRADO Jr. Engenheiro Florestal, Administrador do PEST-IEF-RJ, Mat. 0807-8, CREA 53.356-D". Niterói, 18 de março de 2010. Eu, ____ Escrevente, digitei. E eu, ____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-.-.-.-.-.-.-

AV.02/34.006. (CONSIGNAÇÃO DE OFÍCIO). Existe averbado sob nº 03, na matrícula nº 12.241-A, em 25/09/2007, a Consignação de Ofício com o seguinte teor: "Através do Ofício nº 290/2007/OF, extraído do processo nº 2007.002.019466-6 em 21.09.2007, o Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Niterói, Drº Plínio Pinto Coelho Filho, faz observar nos autos do processo acima referido, no que diz respeito ao imóvel objeto desta matrícula, é o seguinte: "Tendo em vista a promulgação em 03.09.2007, de Projeto de Lei Estadual nº 3238/2006, pelo Excelentíssimo Senhor Governador do estado do Rio de Janeiro, cuja cópia segue anexa, a qual estabelece a área do perímetro definitivo do Parque Estadual da Serra da Tiririca (PEST), criado pela Lei Estadual 1901, de 29.11.1991, a ser doravante observado, faço cessar os efeitos da determinação deste Juízo contida no ofício 1214/2004-MXD-CART,

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSPH6-K7S69-JKVPT-6FXWJ

.onr

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

CARTÓRIO 16º NITERÓI

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.006 | 001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

datado de 19/11/2004, especificamente, informando nada opor ao registro do Contrato de Compra e Venda de Imóvel e Produção de Empreendimento Habitacional, dentro do PAR – PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL DO GOVERNO FEDERAL, ato jurídico perfeito, firmado em 23 de julho de 2007, no imóvel constante da matrícula 12.241-A do cartório da 7ª Circunscrição do Registro Geral de Imóveis de Niterói, mantida a manifestação *prévia do IEF – ISTITUTO ESTADUAL DE FLORESTA, conforme averbação AV.02/12.241-A em 25 de abril de 2006*", mencionada na AV.01 desta matrícula. Niterói, 18 de março de 2010. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de registro de Imóveis, subscrevo.-.

AV.03/34.006. Protocolo 113.660. (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO). Através do instrumento particular datado de 29/12/2009, a Convenção do Condomínio denominado **"RESIDENCIAL VÁRZEA DAS MOÇAS"**, foi registrada nesta Circunscrição sob o nº 775 do *Registro Auxiliar, em 18/03/2010.* Niterói, 18 de março de 2010. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. -.-.-.-.-.-

(R).1 ato
ROX59826 IIM

R.04 / 34.006. Protocolo 141.925. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já acima qualificado. **ADQUIRENTE: GILSINETE DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 11275579-8, *expedida pela SSP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 089.539.627-06, residente e domiciliada na* Estrada Vicoso Jardim, nº852 casa 05, Ititioca, Niterói - RJ. Através do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa Minha Vida - Renda até R$ 1.395,00, datado de 06/05/2010, o transmitente vendeu aos adquirentes o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R$50.000,00 (cinquenta mil reais)**, com recursos do FAR, fundo de arrecadamento residencial, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, PMCMV, integralizados através parcelamento concedido pelo FAR, para compra e venda. Foi apresentado o certificado declatório nº CIS.081.14, datado de 01/08/2014, no qual consta que foi reconhecida a Isenção de Pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBIM, na operação imobiliária acima discriminada. Foi realizada em 20/05/2016 a consulta de nº 0108016052024142, prevista no artigo 242, VI, "h", item 02 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e nesta data a CNIB nº 7247.0f0b.d94e.c8b6.8932.2aa2.e2a5.0ed8.eddc.909b. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBQD38800 ZNP. Niterói, 15 de junho de 2016. Eu, Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-.

R.05 / 34.006. Protocolo. 141.925. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORA FIDUCIANTE: GILSINETE DE OLIVEIRA, já acima qualificada. **CREDOR FIDUCIÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já acima qualificado. **ANUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 04, Lotes ¾, em Brasília / DF, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04. Através do Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida, renda até R$ 1.395,00, datado de 06/05/2010, o imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em propriedade fiduciária nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do empréstimo por esta concedida à devedora fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSPH6-K7S69-JKVPT-6FXWJ

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

de R$ 50.000,00, sendo R$ 44.000,00 na forma de subsídio e **R$ 6.000,00 (seis mil reais)**, na forma de parcelamento, financiamento concedido pelo FAR, a ser reposto no prazo de 120 (cento e vinte) meses amortização, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 06/06/2010, prestação essa calculada pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, composta da parcela de amortização no valor inicial de R$50,00. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, *tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e o credor fiduciário possuidor indireto.* Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R$ 50.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBOD38801 HTU. Niterói, 15 de junho de 2016. Eu Escrevente, digitei. E eu, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-.

AV06 / 34.006. Protocolo 176.596 . (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com o instrumento de autorização para cancelamento da propriedade fiduciária - financiamento de crédito imobiliário datado de 18/03/2024 (referente ao contrato nº 171000003418), com firma(s) reconhecida(s), fica averbado que a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária, registrado sob o R.05 acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 05 de abril de 2024. Ato praticado por FRV - Matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERV 18331 XKP.

R.07 / 34.006. Protocolo 176.597. (AQUISIÇÃO). **TRANSMITENTE(S): GILSINETE DE OLIVEIRA**, acima qualificada, residente e domiciliada na Estrada Velha de Maricá, nº 9780, apartamento 101, bloco 1, Várzea das Moças, Niterói, RJ. . **ADQUIRENTE(S): DAFFENY TATIANE MENEZES ROCHA**, brasileira, solteira, gerente, portadora da carteira de identidade nº 299143172, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 171.042.597-08, residente e domiciliada na Rua Conrado Barbosa, nº 200, apartamento 704, bloco 07, Fonseca, Niterói, RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 8.4444.3352485-6, datado de 28/03/2024, o (a/s) transmitente(s) vendeu(ram) ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R$ 55.400,00 com recursos próprios; e b)) R$ 221.600,00 do financiamento concedido pelo(a) credor(a). O ITBI devido foi recolhido em 27/03/2024 , no valor de R$ 5.540,00, através da guia nº SMF/15080979/2024, tendo para base de cálculo o valor de R$ 277.000,00. Niterói, 05 de abril de 2024. Ato praticado por FRV - Matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERV 18332 VVE.

R.08 / 34.006. Protocolo 176.597. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). **DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S): DAFFENY TATIANE MENEZES ROCHA**, acima qualificada. **CREDOR (A/ES) FIDUCIÁRIO(A): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente à(ao) credor(a), na forma da Lei nº 9.514/97, em garantia da dívida no valor de **R$ 221.600,00 (duzentos e vinte e um mil, seiscentos reais)**, a ser pago em 420 (quatrocentos e vinte) prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - Price, sendo a primeira prestação composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R$ 1.662,62, com vencimento para 25/04/2024, tornando-se o(a/s) devedor

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSPH6-K7S69-JKVPT-6FXWJ

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

(a/es) fiduciante(s) possuidor(a/es) direto(s) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a/es) indireto(a/s), sendo atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão, o valor de R$ 277.491,14, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 05 de abril de 2024. Ato praticado por FRV - Matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERV 18333 MOE.

AV.09 / 34.006. Protocolo 180.421. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 572347/2025 expedido e assinado eletronicamente, por Gilberto Silva Nunes, em 13/03/2025, contendo Edital de Intimação em face de **DAFFENY TATIANE MENEZES ROCHA,** publicações nºs. 1614/2025, 1615/2025 e 1616/2025, publicado por três vezes consecutivas em 20/05/2025, 21/05/2025 e 22/05/2025, todos eletronicamente, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado **foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito** no valor de **R$12.744,42 (doze mil, setecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e dois centavos),** posicionados em 12/03/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 8.4444.3352485-6 firmado em 28/03/2024, registrado sob o nº 08 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 06 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEIV 07268 JLA. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovier Matrícula 94/15480 - - - - - - - - - - - - - - -

AV.10 / 34.006. Protocolo 182.535. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Conforme requerimento datado de 09/08/2025, firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, Brasília - DF., antes qualificada, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em seu favor, pelo valor de **R$ 282.289,28 (duzentos e oitenta e dois mil, duzentos e oitenta e nove reais e vinte e oito centavos),** após serem cumpridas todas as formalidades do artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo legal sem purgação do débito, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a **restrição de disponibilidade** decorrente do artigo 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o imóvel somente poderá ser alienado após o leilão público. O imposto de transmissão no valor de R$ 5.645,79, foi recolhido em 04/09/2025, conforme guia de ITBI nº SMF/15097696/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R$ 282.289,28. Niterói, 25 de setembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQS 66952 INS. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS NASCIMENTO Matrícula 94/14593.-. -

CERTIFICO e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no **INTEIRO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1 do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art 13 e Art 14 § 3º do Prov 39/2014).Para a realização de qualquer negócio imobiliário, Consulte o site a seguir: www.indisponibilidade.org.br

Emol.:124,08	20%:24,81	Pedido:26/001315	Poder Judiciário - TJERJ
5%:6,20	5%:6,20		Corregedoria Geral da Justiça
6%:7,44	2%:2,48		Selo Eletrônico de Fiscalização
ISS: 2,53	Selo :3,27		EFCA 72141 WKY
Total: 177,01		Data:02/03/26	Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KSPH6-K7S69-JKVPT-6FXWJ

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