



2º Ofício de Justiça de Niterói-RJ
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição
RUA MIGUEL DE FRIAS 169, LOJA 01, ICARAÍ, Niterói / RJ
E-mail: cartorio@2oficioniteroi.com.br
Telefone: (21)99305-1284

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9488 / CNM: 089052.2.0009488-81 / Recibo: 124847 / Data da Certidão: 16/06/2026.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel; Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem; O referido é verdade e dou fé. Eu, Gabriel de Almeida Mosa, Matrícula 94/23729, assino eletronicamente. Niterói, 16 de junho de 2026.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 2,53 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,41.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDA 60759 FIA

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 16/06/2026 16:54

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9488 / CNM: 089052.2.0009488-81 / Recibo: 124847 / Data da Certidão: 16/06/2026.

089052.2.0009488-81

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	9.488	FICHA Nº 01
REGISTRO GERAL		
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 9.488, VINDA DE FLS. 59, LIV. 2-AH.		
IMÓVEL: na Rua Fagundes Varela, nº. 499, compreendendo prédio residencial, no 2º subdistrito do 1º distrito deste município e seu respectivo terreno designado pela letra "C", medindo: 14,00m. de frente para a rua Fagundes Varela; 14,00m. nos fundos, onde confronta com o terreno do qual se desmembrou, 30,00m. de frente a fundos, em ambos os lados, a direita confronta com o lote "B"; pelo esquerdo, com o prédio 503 da citada rua Fagundes Varela; inscrito na PMN sob o nº. 45.225-0.- PROPRIETÁRIO: ENIEL DA COSTA FARNESE, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CI 06536833-4 do IFP de 02/09/88, CPF nº. 713.897.847-20, residente na Av. Nilo Peçanha, 749.- A Escrevente: .- O Responsável: 		
R. Nº. 07 - MAT. 9.488 - 12/03/2015. - CREDORA: LECCA CFI S/A, doravante denominada simplesmente financeira, com sede a Rua do Carmo, 08, 7º andar, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.652.226/0001-16.- EMITENTE: DLM 764 COMÉRCIO DE PLÁSTICOS E TECIDOS LTDA - EPP., inscrito no CNPJ nº. 06.972.239/0001-00, com sede na Rua Elói Mendes, nº. 1500, compl. Galpão10, Praia, Duque de Caxias/RJ.- TERCEIROS GARANTIDORES: 1) ARINALDO ALVES FERRAZ, solteiro, nascido em 13/12/1959, portador da identidade CNH nº. 00542057984, expedida pelo DETRAN/RJ em 08/09/2010, e CPF nº. 581.419.877-04, residente na Rua Rachel de Queiroz, nº. 30, LT. 04, QD. 05, Cond. Quintas Rio, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ; 2) ENIEL DA COSTA FARNESE, solteiro, nascido em 27/09/1959, portador da identidade RG nº. 06.536.833-4, expedida pelo DETRAN/RJ em 03/04/2009, e CPF nº. 713.897.847-20, residente na Rua Gastão Cruls, nº. 756, Centro, Duque de Caxias/RJ.- TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. - Cédula de Crédito Bancário emitida em 23/12/2014.- Valor do Crédito: R\$1.500.000,00. Número de prestações: 24; Valor das Prestações: R\$80.150,76, Taxa Efetiva Mensal: 1,90%; Taxa Efetiva Anual: 25,34%; Valor IOF Financiador: R\$23.857,70; Tarifa de Emissão de Contrato (TC): R\$7.500,00; Primeiro Vencimento: 23/03/2015; Vencimento Final: 23/02/2017; Custo Efetivo ao mês (CET): 2,05%; Custo Efetivo ao Ano (CET): 27,96%; Multa Contratual: 2%; Prazo de Carência: 5 dias úteis da data do vencimento da parcela da presente cédula. Comissão de liquidação antecipada: Coeficiente: 30% - Valor máximo: R\$150.000,00.- Valor do imóvel R\$1.850.000,00, para fins do Artigo 24 § 6 e § 7 e Artigo 27 - uma vez consolidada em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do Artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel, conforme dispõe a Lei nº. 9.514/1997.- Demais condições na cédula.- Consulta de Informação nº. 0106815031210023, realizada em 12/03/2015.- Prenotação: livro 1-I, folhas 111vº, número 96.481, em 11/02/2015.- (Emols.: R\$3.146,21; Fetj: R\$629,24; Fundperj: R\$157,31; Funperj: R\$157,31; Funarpen: R\$125,84; PMCMV: R\$62,35; Mut/Act.: R\$12,24; Prenotação: R\$23,69; Total: R\$4.314,19).- A Escrevente: .- O Responsável: 		
Selo Eletrônico Número: EATC 28103 TUN		
AV. Nº. 08 - MAT. 9.488 - 28/09/2017. - Por requerimento assinado em 24/08/2017, com firma reconhecida, a LECCA CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S.A. ("LECCA"), com sede a Rua do Carmo, nº. 08, 11º andar parte, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 07.652.226/0001-16, autorizou o <u>cancelamento da alienação fiduciária</u> registrada sob o nº. 07, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula, o		

RUA ALMIRANTE TEFFÊ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9488 / CNM: 089052.2.0009488-81 / Recibo: 124847 / Data da Certidão: 16/06/2026.

089052.2.0009488-81

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI	
REGISTRO DE IMÓVEIS	
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI	
MATRÍCULA Nº	9.488
FICHA Nº	01
REGISTRO GERAL	
que é feito.- Prenotação: livro 1-L, folhas 193, número 103.732, em 29/08/2017.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> - O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado).	
Selo Eletrônico Número: ECGI 41749 DYT	
R. Nº. 09 - MAT. 9.488 - 08/02/2019.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDORA FIDUCIÁRIA: LOTUS SECURITIZADORA DE ATIVOS EMPRESARIAIS S/A., inscrita no CNPJ sob o nº. 15.077.619/0001-71, com sede na Cidade de São Paulo/SP, na Av. Angélica, nº. 1996, 9º andar, Consolação.- DEVEDOR FIDUCIANTE: ENIEL DA COSTA FARNESE, brasileiro, solteiro, nascido em 27/09/1959, portador da identidade RG nº. 06.536.833-4, expedida pelo IFP/RJ, e CPF nº. 713.897.847-20, residente na Rua Gastão Cruis, nº. 756, Centro, Duque de Caxias/RJ.- TÍTULO: Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças assinado em 06/11/2018.- Dívida Total Garantida: R\$600.000,00. Prazo: 120 meses contados a partir de 01 de Novembro de 2018, com a possibilidade de pagamento e vencimento antecipados, conforme previsto nos ajustes integrantes da Obrigação Garantida. Encargos: Taxa de juros de mora de 1% ao mês, além de correção monetária e multas contratuais que atinjam até 10%. Valor atribuído ao imóvel para efeito de venda em público leilão: R\$950.000,00.- Demais condições no instrumento particular.- Foi realizada a consulta de informação nº. 01068.19.02.08.53.455, em 08/02/2019, do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro, e código HASH nº. 3cf7.ec5f.d0c0.485d.9cc8.1380.dbc8.7705.6737.e190, em 08/02/2019, da Central Nacional de Indisponibilidade.- Prenotação nº. 107.381, em 29/01/2019.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> - O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado).	
Selo Eletrônico Número: ECXK	
AV. Nº. 10 - MAT. 9.488 - 30/12/2020 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Por Termo de Quitação e Liberação de Garantia assinado em 09/11/2020, com firma reconhecida, firmado pela credora fiduciária LOTUS SECURITIZADORA DE ATIVOS EMPRESARIAIS S/A., inscrita no CNPJ sob o nº. 15.077.619/0001-71, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o nº. 09 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação nº. 111.593, em 12/11/2020.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> - O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado).	
Selo Eletrônico Número: EDPX 82949 VZZ	
R. Nº. 11 - MAT. 9.488 - 04/10/2021.- CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL - TRANSMITENTE: ENIEL DA COSTA FARNESE, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 27/09/1959, natural do Rio de Janeiro/RJ, filho de Agenor Alcides Farnese e Nilza da Casa Farnese, portador da identidade RG nº. 06.536.833-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03/04/2009, e CPF nº. 713.897.847-20, residente e domiciliado na Rua Prefeito José Carlos Lacerda, 756, Centro, Duque de Caxias/RJ.- ADQUIRENTE: VARELA GERENCIAMENTO DE CADASTROS E COBRANÇAS LTDA ME, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº. 42.352.365/0001-25, com sede na Rua Prefeito José Carlos Lacerda, 756, parte, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, Rio de Janeiro/RJ.- TÍTULO: Contrato Social assinado em 16/06/2021, registrado na JUCERJA em 16/06/2021, sob o nº. 33211407981 - 00004086012.- Valor: R\$52.000,00. O ITBI foi pago no valor de R\$6.363,63, em 24/08/2021, através da Guia de Recolhimento nº. SMF/15053627/2021, Código de Arrecadação: 92090778.	

RUA ALMIRANTE TEFFÊ Nº 645 - LOJAS 101/102 - NITERÓI - TELS. 2719-1277 / 2717-2173

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por GABRIEL DE ALMEIDA MOSA - 16/06/2026 16:54

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9488 / CNM: 089052.2.0009488-81 / Recibo: 124847 / Data da Certidão: 16/06/2026.

089052.2.0009488-81

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NITERÓI		
MATRÍCULA Nº	9.488	FICHA Nº 02
REGISTRO GERAL		
Valor de Avaliação: R\$370.181,53.- Foram apresentadas as certidões exigidas por Lei.- Foi realizada a consulta de informação nº. 01068.21.10.04.09.713, em 04/10/2021, do Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro, e código HASH nº. c6b6.f031.454c.256d.a914.8963.db71.af14.0f51.10cf, em 04/10/2021, da Central Nacional de Indisponibilidade.- Prenotação nº. 114.270, em 31/08/2021.- A Escrevente: <u>[Assinatura]</u> (Amáble Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861).- O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado - Matrícula 90/319). Selo Eletrônico Número: EDUN 78565 FNN R. Nº. 12 - MAT. 9.488 - 20/12/2021.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Cédula de Crédito Bancário nº. 19.0181.606.0000295/53, e Termo de Constituição de Garantia com Alienação Fiduciária, ambos assinados em 17/11/2021, em que figura como emitente a pessoa jurídica MARAN MATERIAIS PARA SILK SCREEN E SIGNS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 11.356.473/0001-42, com sede na Rua Domingos Lopes, nº 716, loja A, Madureira/RJ, a proprietária VARELA GERENCIAMENTO DE CADASTROS E COBRANÇAS LTDA ME, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº. 42.352.365/0001-25, com sede na Rua Prefeito José Carlos Lacerda, 756, parte, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de devedora fiduciante e garantidora, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lote ¼, em Brasília/DF, pelo valor de R\$810.000,00. Valor financiado R\$840.748,42. Valor líquido: R\$783.248,10. Prazo Total: 24 meses. Valor da prestação: R\$40.097,19. Valor Total das Parcelas R\$962.332,56. Data da Liberação: 17/11/2021. Data Vencimento da 1ª prestação 17/12/2021. Data vencimento da operação 17/11/2023. IOF R\$16.751,90. Taxa de juros anual 14,16%. TAC R\$10.000,00. Taxa de juros (mensal): Pós fixada. Taxa de juros balcão 2,20%. Taxa de juros reduzida 1,11%. Forma de Pagamento: Sem carência, com pagamento de 24 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros. Custo Efetivo Total: Taxa Balcão CET Mensal 2,81% ao mês; CET Anual 40,12% ao ano. Taxa Reduzida CET Mensal 1,70% ao mês; CET Anual 22,71% ao ano. Detalhamento do CET: Valor Total do Contrato: R\$840.748,42; Valor Liberado ao Cliente: R\$783.248,10; Despesas: R\$57.500,32; IOF: R\$16.751,90; TAC: R\$10.000,00; Seguro Prestamista: R\$30.748,424. Prestações mensais calculadas pela Tabela Price, tomando o valor do empréstimo e a taxa de rentabilidade pactuada, acrescida da TR, se a operação for pós fixada. Demais condições na cédula.- Prenotação nº. 115.126, em 22/11/2021.- O Escrevente: <u>[Assinatura]</u> (Roney Lopes Falbo - Matrícula 94/6631).- O Oficial: <u>[Assinatura]</u> (Bruno Mangini de Paula Machado - Matrícula 90/319). Selo Eletrônico Número: EDUN 71155 EMQ AV. Nº. 13 - 25/02/2026 - INTIMAÇÃO - Por requerimento expedido em 26/09/2023, procede-se a presente averbação para constar que, em cumprimento ao disposto no artigo 26, § 1º e 3º, da Lei 9.514/97, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, requereu junto a este Oficial de Registro de Imóveis a intimação pessoal da devedora fiduciante VARELA GERENCIAMENTO DE CADASTROS E COBRANÇAS LTDA ME, retro qualificada, para pagamento do débito no valor de R\$ 313.855,77, atualizado em 25/09/2023, das parcelas em atraso da Cédula de Crédito Bancário nº. 19.0181.606.0000295/53, e Termo de Constituição de Garantia com Alienação Fiduciária, ambos assinados em 17/11/2021, objeto do R. Nº. 12 acima, sendo que, haja vista terem sido negativas as notificações extrajudiciais, conforme Certidões do 12º		

CONTINUA NO VERSO

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saes

Guarany Magalhães de Paula Machado
Substituta
Matr. 94/22462

Guarany Magalhães de Paula Machado
Tabelião / Oficial Substituto
Matr. 94/22462

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9488 / CNM: 089052.2.0009488-81 / Recibo: 124847 / Data da Certidão: 16/06/2026.

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI			
Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição			
MATRÍCULA Nº	LIVRO	FICHA Nº	CNM
9.488	2	02-V	089052.2.0009488-81

Ofício de Niterói/RJ, datada de 18/01/2024, e do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, datadas de 04/01/2024 e 09/02/2026, promoveu-se a intimação por Edital Eletrônico publicado sob os n.ºs. 1558/2025 em 21/02/2025, 1559/2025 em 24/02/2025 e 1560/2025 em 25/02/2025, pelo Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, e, uma vez transcorrido o prazo legal para pagamento do débito, não foi efetuada a purgação da mora pela devedora fiduciante junto a este Oficial do Registro de Imóveis.- Prenotação n.º. 120.770, em 16/06/2023.- Selo Eletrônico Número: **EFBN 60756 AWB**.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/22462.- - - - -

AV. Nº. 14 - 15/06/2026.- INSCRIÇÃO MUNICIPAL - Por requerimento datado de 01/06/2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui a inscrição municipal n.º. 045.225-0 na Prefeitura Municipal de Niterói, conforme fez prova com documentos comprobatórios que ficam arquivados neste registro.- Prenotação n.º. 132.269, em 01/06/2026.- Selo Eletrônico Número: **EFDA 60500 RZB**.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/22462.- - - - -

AV. Nº. 15 - 15/06/2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Por requerimento firmado pela credora fiduciária abaixo qualificada, assinado em 20/05/2026, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei 9.514/97, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º. 00.360.305/0001-04, imóvel este dado em garantia na alienação fiduciária pela devedora fiduciante VARELA GERENCIAMENTO DE CADASTROS E COBRANÇAS LTDA ME, retro qualificada, uma vez que, devidamente intimado, transcorreu o prazo legal sem a purgação da respectiva mora. Valor da Consolidação: R\$ 810.000,00. O ITBI foi pago no valor de R\$ 16.200,00, através da Guia de Recolhimento n.º. SMF/15106240/2026, Código de Arrecadação: 34780925. Valor de Avaliação: R\$ 810.000,00.- Prenotação n.º. 132.269, em 01/06/2026.- Selo Eletrônico Número: **EFDA 60501 EOM**.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/22462.- - - - -

AV. Nº. 16 - 15/06/2026.- CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Por requerimento assinado em 20/05/2026, firmado pela proprietária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, retro qualificada, em razão da consolidação de propriedade objeto da averbação AV. Nº. 15 acima, e nos termos do artigo 1.488, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o n.º. 12 acima, que gravava e onerava o imóvel objeto desta matrícula.- Prenotação n.º. 132.269, em 01/06/2026.- Selo Eletrônico Número: **EFDA 60502 VDQ**.- A Escrevente, Amábil Pettine da Rocha - Matrícula 94/13861.- Ato assinado eletronicamente por Giovanna Mangini de Paula Machado, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/22462.- - - - -