



Validate this document here



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.085

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - natário e registrador

IMÓVEL: Apartamento 303 (trezentos e três), do bloco 03, do Condomínio denominado "RESIDENCIAL VÁRZEA DAS MOÇAS", situado na Estrada Velha de Maricá nº 9780, e sua respectiva fração ideal de 0,010697 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 216.607-2, 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, *[assinatura]* Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01/34.085. (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, *[assinatura]* Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]* Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02/34.085. (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, faça cessar os efeitos da determinação deste Juízo contida no ofício 1214/2004-MXD-CART,



Validate this document here



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.085

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 - INSTITUTO 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, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de registro de Imóveis, subscrevo.

AV.03/34.085. 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, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R).1 ato
ROX59905 DYJ

R.04 / 34.085. Protocolo 138.369. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já acima qualificado. ADQUIRENTE: ADENILZA DA SILVA GERIMIAS, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da cédula de identidade nº 096624853, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob nº 036.875.687/41, residente e domiciliada na Estrada Velha de Maricá, nº 9780, bloco 03, aptº 303, Varzea das Moças, 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 a adquirente 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.160.14, datado de 05/08/2014, 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 20/10/2015 a consulta de nº 0108015102021850, 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 630e. ea33. 287c. 541f. 84b2. c179. 77e2. 5094. a1ce. b349. Selo de Fiscalização Eletrônico:EBFD43531 DFD. Niterói, 26 de outubro de 2015. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

R.05 / 34.085. Protocolo. 138.369. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORA FIDUCIANTE: ADENILZA DA SILVA GERIMIAS, 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

Continua na ficha 002

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J52QK-2HK3S-P4K77-E3LVF>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validate this document here



CNM: 088666.2.0034085-09

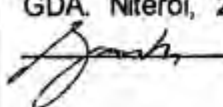
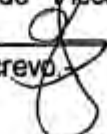
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.085

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

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 aos devedores fiduciários destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição 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 os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 50.000,00, e de acordo com as cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônica:EBFD43532 GDA. Niterói, 26 de outubro de 2015. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.06 / 34.085. Protocolo 175.985. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com o instrumento de autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Parcelamento de Dívida do Crédito Imobiliário - PAR/FAR datado de 02/01/2024 (referente ao contrato nº 171000032503), com firma reconhecida, 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, 30 de janeiro de 2024. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônica: EEQV 26341 FCP.

R.07 / 34.085. Protocolo 175.986. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: ADENILZA DA SILVA GERIMIAS, já acima qualificada. **ADQUIRENTE: ALEX SANDRO FERREIRA TORRES JUNIOR**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 255793853, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 143.016.807-21, residente e domiciliado na Rua Conrado Barbosa de Souza, Nº 200, Apartamento 704, Bloco 07, Fonseca, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 8.4444.3261047-3, datado de 19/01/2024, a transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e tres mil reais)**, integralizados da seguinte forma: **a) R\$ 48.600,00** com recursos próprios; e **b) R\$ 194.400,00** com recursos do financiamento concedido pela credora. O ITBI devido foi recolhido em 25/01/2024, no valor de R\$ 4.860,00, através da guia nº SMF/15079372/2024, tendo para base de cálculo o valor de R\$ 243.000,00. Niterói, 30 de janeiro de 2024. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônica: EEQV 26342 PPE.

R.08 / 34.085. Protocolo 175.986. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: ALEX SANDRO FERREIRA TORRES JUNIOR, acima qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Asa Sul, Brasília - DF. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi **alienado fiduciariamente**, na forma da Lei nº 9.514/97, à credora

Continua no verso

Rua Maestro Felício Toledo, nº 519, Loja 101 - Centro - Niterói - RJ

Tel/Fax. 2722.0065

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J52QK-2HK3S-P4K77-E3LVF>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validate this document here



CNM: 088666.2.0034085-09

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.085

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

em garantia da dívida no valor de R\$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais), a ser pago em 420 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$ 1.466,63, com vencimento para 19/02/2024, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$ 243.000,00. Niterói, 30 de janeiro de 2024. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQV 26343 HLS.

AV.09 / 34.085. Protocolo 178.986. (INTIMAÇÃO). Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária - Ofício nº 529638/2024, expedido em 25/10/2024, instruído com os editais nºs 1706, 1707 e 1708, publicados consecutivamente nos dias 26, 29 e 30 de setembro de 2025, fica averbada a intimação do devedor fiduciante **ALEX SANDRO FERREIRA TORRES JUNIOR**, inscrito no CPF sob o nº 143.016.807-21, para efetuar a purga da mora relativa aos encargos mensais vencidos, que posicionados em 25/10/2024, correspondem ao valor de R\$ 7.798,06 (sete mil, setecentos e noventa e oito reais e seis centavos), sujeitos à atualização monetária, aos juros de mora e às despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, somando-se, também, os encargos que vencerem no prazo desta intimação, oriundos do contrato nº 8.4444.3261047-3, firmado em 19/01/2024, registrado sob o R.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, 19 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEFI 44477 KCT. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574 - - - - -

AV.10 / 34.085. Protocolo 184.253. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 02/02/2026, firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da mesma, pelo valor de R\$ 248.972,50 (duzentos e quarenta e oito mil e novecentos e setenta e dois reais e cinquenta 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\$ 4.979,45, foi recolhido em 28/01/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15102422/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$

CONTINUA NA FOLHA 3

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J52QK-2HK3S-P4K77-E3LVF>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here

248.972,50. Niterói, 12 de fevereiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBV 99536 KAX. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovier Matrícula 94/15480

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 REPERSECUTÓRIAS** 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
5%:6,20	5%:6,20
6%:7,44	2%:2,48
ISS: 2,53	Selo :3,27
Total: 177,01	

Pedido:26/001094



Data:19/02/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBV 99930 PWE
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J52QK-2HK3S-P4K77-E3LVF>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

