



Validate this document here



## Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.063

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

**IMÓVEL:** Apartamento 404 (quatrocentos e quatro), do bloco 02, 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 216.585-0, 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 5.820,00m<sup>2</sup>. 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.01/34.063. (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 Maricá: 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 Maricá, 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 4.839,40m<sup>2</sup>. A área remanescente de "B" igual a 980,60m<sup>2</sup>, 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.02/34.063. (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, façam cessar os efeitos da determinação deste Juízo contida no ofício 1214/2004-MXD-CART,



Validate this document here



## Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.063

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, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho, Oficial de registro de Imóveis, subscrevo. ....

**AV.03/34.063. 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, Nelson Leal Bastos Filho, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. ....

(R).1 ato  
ROX59883 SYQ

**R.04 / 34.063. Protocolo 138.469. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR**, já acima qualificado. **ADQUIRENTES: 1)-NEIDE ROSA DE ANDRADE**, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 12461378-7, expedida pela SSP/ RJ, inscrita no CPF sob o nº 083.509.627-04, residente e domiciliada na Travessa Aurelino Cardoso, nº 39, casa A, Cubango, Niterói - RJ e **2)-RONALDO TRINDADE**, brasileiro, divorciado, porteiro, portador da Carteira de Identidade nº 00366133840, expedido pelo CNH/DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 020.821.747-94, residente e domiciliado na Travessa Aurelino Cardoso, nº 39, casa A, Cubango, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no programa minha casa minha vida, renda até R\$ 1.395,00, datado de 17/05/2010, 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 declaratório nº CIS.138.14, datado de 04/08/2014, 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 07/10/2015 a consulta de nº 0108015100701018, 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 o CNIB nº 9b2e. 120d. b39a. b307. a570. 9147. 2c3e. d701. ca84. 6c67. Salo de Fiscalização Eletrônico:EBFD43485 NWS. Niterói, 19 de outubro de 2015. Eu, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, Nelson Leal Bastos Filho, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo. ....

**R.05/34.063. Protocolo. 138.469. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: 1)-NEIDE ROSA DE ANDRADE e 2)-RONALDO TRINDADE**, já acima qualificados. **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 compra direta de

Continua na ficha 002

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3EQR-2N4BD-96PZQ-ZWH8C>



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





CNM: 088666.2.0034063-75

Validate this document here

## Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.063

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no programa minha casa, minha vida, renda até R\$ 1.395,00, datado de 17/05/2010, 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 aos devedores fiduciários destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição de R\$ 50.000,00, sendo R\$ 37.570,88 na forma de subsídio e **R\$ 12.429,12(doze mil, quatrocentos e vinte e nove reais e doze centavos)**, 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\$ 103,57. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciária possuidora direta 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 são as constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBFD43486 FVH. Niterói, 19 de outubro de 2015. Eu, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

**AV.06 / 34.063. Protocolo 176.349. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA).** De acordo com o instrumento de autorização para cancelamento da propriedade fiduciária - financiamento de crédito imobiliário datado de 12/01/2024 (referente ao contrato nº 171000054257), com firma reconhecida, fica averbado que o credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR**, acima qualificado, representado pela **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, 08 de março de 2024. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERI29660 RAE.

**R.07 / 34.063. Protocolo 176.350. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: 1) NEIDE ROSA DE ANDRADE**, residente e domiciliada na Estrada Velha de Maricá, Número 9780, Bloco 02 Apartamento 404, Várzea das Moças, Niterói - RJ, acima qualificada; **2) RONALDO TRINDADE**, portador da carteira de identidade nº 081099665, expedida pelo DETRAN/RJ, residente e domiciliado na Estrada Velha de Maricá, Número 9780, Bloco 02, Apartamento 404, Várzea das Moças, Niterói - RJ, já acima qualificado. **ADQUIRENTE: BRUNO EDUARDO DE OLIVEIRA GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, gerente, portador da carteira de identidade nº 274735778, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 162.183.647-98, residente e domiciliado na Rua Tenente Antonio João, Número 15, Apartamento 303, Brasilândia, São Gonçalo - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 8.4444.3309065-1, datado de 29/02/2024, os transmitentes vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**, integralizados da seguinte forma: **a) R\$ 48.000,00 com recursos próprios; e b) R\$ 192.000,00 com recursos do financiamento concedido pela credora.** O ITBI devido foi recolhido em 06/03/2024, no valor de R\$ 4.800,00, através da guia nº SMF/15078955/2024, tendo para base de cálculo o valor de R\$ 240.000,00. Niterói, 12 de março de 2024. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERO25392 KAF.

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/A3EQR-2N4BD-96PZQ-ZWH8C>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





Validate this document here



CNM: 088666.2.0034063-75

## Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.063

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

**R.08 / 34.063. Protocolo 176.350. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: BRUNO EDUARDO DE OLIVEIRA GONÇALVES, já 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 em garantia da dívida no valor de **R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil 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\$ 1.444,43, com vencimento para 25/03/2024, 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\$ 240.000,00. Niterói, 12 de março de 2024. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERO 25393 KCE.**

**AV.09 / 34.063. Protocolo 179698. (INTIMAÇÃO).** Através do requerimento de intimação de alienação fiduciária, solicitado pelo Ofício nº 554509/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 27/12/2024, instruído com os editais eletrônicos nºs 1702/2025; 1703/2025; e, 1704/2025, publicado por três vezes consecutivas em 22, 23 e 24 de setembro de 2025, fica averbado que o devedor fiduciante **BRUNO EDUARDO DE OLIVEIRA GONÇALVES** - CPF: 162.183.647-98, foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito, cujo valor dos encargos posicionados em 27/12/2024, correspondeu a **R\$ 7.670,17**, sujeitos à atualização monetária, aos juros de mora e às despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, somando-se, também, o(s) encargo(s) que vencer(em) no prazo desta intimação, oriundo do Contrato nº 844443309065-1, relativo ao imóvel objeto da presente matrícula, firmado em 29/02/2024, registrado sob o R.08 acima, sob pena de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 28 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEFI 44509 OZJ. Assinado Eletronicamente por Hugo Alexandre Souza Junqueira Lopes Matrícula 94/9488. - - - - -

**AV.10 / 34.063. Protocolo 184.189. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE).** Através do requerimento datado de 27/01/2026, instruído pelo Ofício nº 554509/2024 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\$ 245.680,70 (duzentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e oitenta**

CONTINUA NA FOLHA 3

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3EQR-2N4BD-96PZQ-ZWH8C>



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





Validate this document here



CARTORIO de NITERÓI

CNM: 088666.2.0034063-75


Matricula: 34.063 Página: 03

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Registro Geral | Livro Nº 2 | Matrícula Eletrônica

reais e setenta 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\$ 4.913,61, foi recolhido em 08/01/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15102011/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 245.680,70. Niterói, 03 de fevereiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBS 22005 RSV. Assinado Eletronicamente por Janice Oliveira da Silva Matrícula 94/4666 - - - - -

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A3EQR-2N4BD-96PZQ-ZWH8C

<p><b>CERTIFICO</b> e dou fé que a presente <b>CERTIDÃO</b> 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.</p> <p><b>CERTIFICO</b> que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no <b>INTERO TEOR</b> nesta cópia reprográfica, abrangendo <b>ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS</b> 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.</p> <p><b>CERTIFICO</b>, 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: <a href="http://www.indisponibilidade.org.br">www.indisponibilidade.org.br</a></p>												
<table> <tr><td>Emol.:124,08</td><td>20%:24,81</td></tr> <tr><td>5%:6,20</td><td>5%:6,20</td></tr> <tr><td>6%:7,44</td><td>2%:2,48</td></tr> <tr><td>ISS: 2,53</td><td>Selo :3,27</td></tr> <tr><td>Total: 177,01</td><td></td></tr> </table>	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		<p>Pedido:26/000827</p>  <p>Data:03/02/26</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EFBV 99207 PPY Consulte a validade do selo em: <a href="http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/">http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/</a></p>
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												



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

