



Validate this document here



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.029

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Apartamento 401 (quatrocentos 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 216.551-2, 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.01/34.029. (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 4.839,40m². 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.02/34.029. (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,

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q486Q-DT9CT-7KKKX-55YGQ>



Validate this document here



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.029

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, _____ Oficial de registro de Imóveis, subscrevo.

AV.03/34.029. 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
ROX59849 NTQ

R.04 / 34.029. Protocolo 141.904. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, já acima qualificado. ADQUIRENTES: BRUNO DE JESUS LEMOS, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da carteira de identidade nº 118023696, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 081.007.247-50, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com SIMONE MACHADO OLIVEIRA LEMOS, brasileira, auxiliar administrativa, portadora da carteira de identidade nº 108473141, expedida pelo DIC/RJ, inscrita no CPF sob o nº 074.691.937-90, residentes e domiciliados na Estrada Velha de Maricá, nº 9780, apartamento 401, bloco 01, Várzea das Moças, 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 26/04/2010, 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 declaratório nº CIS.104.14, 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 0108016052012216, 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 05fe. e1a8. 0ef6. 30f9. c756. 1099. 06a7. c1a4. 1b2d. b022. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBOD 38737 VSU. Niterói, 07 de junho de 2016. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Substituto, subscrevo.-.

R.05 / 34.029. Protocolo. 141.904. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: BRUNO DE JESUS LEMOS, e sua mulher SIMONE MACHADO OLIVEIRA LEMOS, 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 ¼, em Brasília / DF, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04. Através do instrumento

Continua na ficha 002

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q486Q-DT9CT-7KKKX-55YGQ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 088666.2.0034029-80

Validate this document here


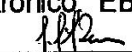
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.029

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

particular de compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no programa minha casa, minha vida, renda até R\$ 1.395,00, datado de 26/04/2010, 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 a devedora fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição de R\$ 50.000,00, sendo R\$ 0,00 na forma de subsídio e **R\$ 50.000,00(cinquenta 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\$ 416,66. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores direto 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: EBOD 38738 PXO. Niterói, 07 de junho de 2016. Eu  Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.06 / 34.029. Protocolo 178572. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com o termo de quitação - PMCMV - Faixa 1 - Recursos FAR - Lei nº 10.406/2002 - Código Civil - art. 320 - Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Garantia Imobiliária (Cancelamento de Alienação Fiduciária e outras Avenças), datado de 13/08/2024, referente ao contrato nº 171000034344, com firma reconhecida, o credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, acima qualificado, declarou que a dívida apurada no citado contrato de financiamento, firmado em 06/05/2010, encontra-se plenamente quitado, ficando desta forma averbado o cancelamento da propriedade fiduciária, registrado sob o R.05 acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 06 de novembro de 2024. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEVJ 33234 XDM.

R.07 / 34.029. Protocolo 178572. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: BRUNO DE JESUS LEMOS, portador da CNH nº 00240352476, expedida pelo Detran/RJ, e seu cônjuge **SIMONE MACHADO OLIVEIRA LEMOS**, ambos acima qualificados. **ADQUIRENTE: GABRIEL DE OLIVEIRA ROCHA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, gerente, portador da carteira de identidade nº 267472538, expedida pelo Detran/RJ, inscrito no CPF sob o nº 066.592.297-36, residente e domiciliado na Rua Raul Penido nº 516, Brasilândia, São Gonçalo/RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 8.4444.3327415-9, datado de 16/08/2024, os transmitentes venderam ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 35.000,00 com recursos próprios; e, b) R\$ 140.000,00 com recursos do financiamento concedido pela credora, conforme adiante registrado. O imposto de transmissão no valor de R\$ 3.672,09, foi recolhido em 17/09/2024, conforme a guia de ITBI nº SMF/15085606/2024, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 183.604,39. Niterói, 06 de novembro de 2024. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEVJ 33235 QRL.

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/Q486Q-DT9CT-7KKKX-55YGQ>



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: 088666.2.0034029-80

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.029

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

R.08 / 34.029. Protocolo 178572. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: GABRIEL DE OLIVEIRA ROCHA DA SILVA, acima qualificado. **CREatora FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente à credora, na forma da Lei nº 9.514/97, em garantia da dívida no valor de **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta 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\$ 1.059,57, com vencimento em 16/09/2024, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão, o valor de R\$ 175.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 06 de novembro de 2024. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEVJ 33236 NFI.

AV.09 / 34.029. Protocolo 181.558. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 602973/2025 expedido e assinado eletronicamente, por Leni Franco Dias, em 23/06/2025, contendo Edital de Intimação em face do devedor **GABRIEL DE OLIVEIRA ROCHA DA SILVA**, acima qualificado, nºs. 1697/2025, 1698/2025, 1699/2025, publicado por três vezes consecutivas em 15/09/2025, 16/09/2025 e 17/09/2025, 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\$ 6.857,03 (seis mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e três centavos)**, posicionado em 23/06/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 8.44443327415-9 firmado em 16/08/2024, registrado sob o nº 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, 22 de setembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQS 66897 ZMP. Assinado Eletronicamente por Janice Oliveira da Silva Matrícula 94/4666 - - - - -

AV.10 / 34.029. Protocolo 183.380. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 29/01/2026, 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\$ 177.606,30 (cento e setenta e sete mil e seiscentos e seis reais e trinta 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**

CONTINUA NA FOLHA 3

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q486Q-DT9CT-7KKX-55YGQ>



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



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\$ 3.794,41, foi recolhido em 05/11/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15099898/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 189.720,66. Niterói, 25 de fevereiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBV 99776 YLC. 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	Pedido:26/001282	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 71766 GVX
Total: 177,01			Consulte a validade do selo em:
		Data:26/02/26	http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q486Q-DT9CT-7KKKX-55YGG>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

