Valide aqui
este documento

CARTÓRIO 16º NITERÓI

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.052 | 001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Apartamento 301 (trezentos e um), do bloco 02, do Condomínio denominado "RESIDENCIAL VÁRZEA DAS MOÇAS", situado na Estrada Velha de Maricá nº 9780, e sua respectiva fração ideal de 0,010746 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 216.574-4, 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.01/34.052. (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.02/34.052. (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/QD6T4-CDQYL-P8YUS-KYC3C

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

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 matricula 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.03/34.052. 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
ROX59872 OWX

R.04 / 34.052. Protocolo 141.924. (AQUISIÇÃO). <u>TRANSMITENTE</u>: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já acima qualificado. **<u>ADQUIRENTES</u>: GISELE CRISTINA BARBOSA FERREIRA**, auxiliar escritorio, portadora da Carteira de Identidade nº 212295828, expedida pela DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 121.756.007-69 e seu marido **EZEQUIEL FERREIRA CORREA**, auxiliar de escritorio, portador da Carteira de Identidade nº 03760728930, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 108.216.147-03, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Viçoso Jardim, nº 34 , Cubango, 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.127.14, 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 30/05/2016 a consulta de nº 0108016053050706 , 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 2447. 9ded. 9207. 71ce. dfb4. ee7b. 80cb. c503. 4c88. 6a20. Selo de Fiscalização Eletrônico:EBOD38676 SKY. Niterói, 06 de junho de 2016. Eu________ Escrevente, digitei. E eu, ________ Substituto, subscrevo.-.

R.05 / 34.052. Protocolo. 141.924. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). <u>DEVEDORES FIDUCIANTES:</u> GISELE CRISTINA BARBOSA FERREIRA e seu marido **EZEQUIEL FERREIRA CORREA**, já acima qualificados. **<u>CREDOR FIDUCIÁRIO</u>: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já acima qualificado. **<u>ANUENTE</u>: 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

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QD6T4-CDQYL-P8YUS-KYC3C

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

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 aos devedores fiduciantes destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição de R$ 50.000,00, sendo R$ 36.930,08 na forma de subsidio e **R$ 13.069,92 (treze mil e sessenta e nove reais e noventa e dois 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$108,91. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei 9.514/97, foi indicado o valor de R$ 50.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônico:EBOD38677 TPG. Niterói, 06 de junho de 2016. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Substituto, subscrevo.-.

AV.06 / 34.052. Protocolo 149.347. (CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). De acordo com a Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Parcelamento de Dívida do Crédito Imobiliário PAR/FAR, datada de 04/08/2017, com firma reconhecida, fica averbado que *a credora fiduciária* **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, *acima qualificada*, autorizou o cancelamento do registro da propriedade fiduciária que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECNX 76818 YDT. Niterói, 18 de maio de 2018. Eu, _____ Substituto, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

R.07 / 34.052. Protocolo 156.586. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: GISELE CRISTINA BARBOSA FERREIRA, e seu marido **EZEQUIEL FERREIRA CORREA**, residentes e domiciliados na Estrada Velha de Maricá, nº 9780, bloco 02, apartamento 301, Várzea das Moças, Niterói, RJ. **ADQUIRENTE: YGOR FERREIRA E SILVA**, brasileiro, solteiro, tecnólogo, portador da carteira nacional de habilitação nº 05175223685, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 098.979.197-16, residente e domiciliado na Rua Fontes, nº 371, Paraíso, São Gonçalo, RJ. Através da escritura lavrada em 12/02/2020, nas Notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, no livro 760, folhas 040/041, ato 17, os transmitentes venderam ao adquirente o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)**, constando do título que o ITBI foi recolhido em 03/02/2020, no valor de R$ 4.000,00, pela guia de recolhimento nº SMF/15038003/2020, código de arrecadação nº 82381380, sendo atribuído para base de cálculo pela Secretaria Municipal de Fazenda, o valor de R$ 200.000,00. Foram realizadas em 03/06/2020, as consultas de nºs 01080.20.06.03.29.487 e 01080.20.06.03.13.482, previstas no artigo 242, VI, "h", item 2 da Consolidação Normativa e Aviso nº 995/2012 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e nesta data as CNIB nºs 2ded. 754b. f081. 40e8. 239e. 4631. bd16. 3b45. 21ab. 3575; cd13. 785a. fe09. 6a01. aa07. 8098. 6109. e7a3. 7b1a. 26a6. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDLB 97731 XQX. Niterói, 03 de junho de 2020. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Substituto, subscrevo.-.

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QD6T4-CDQYL-P8YUS-KYC3C

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 16 NITERÓI

CNM: 088666.2.0034052-11

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.052	002

Nelson Leal Bastos Filho – notário e registrador

R.08 / 34.052. Protocolo 173.319. (AQUISIÇÃO). **TRANSMITENTE: YGOR FERREIRA E SILVA**, analista de sistema, portador da carteira de identidade nº 203842174, expedida pela SECC/RJ, residente e domiciliado na Rua São Miguel, Nº 500, complexo 32, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, já acima qualificado. **ADQUIRENTE: GUILHERME LUIZ MACIEL SILVA**, brasileiro, solteiro, analista de sistema, portador da carteira de identidade nº 300421435, expedida pela SECC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 171.845.887-89, residente e domiciliado na Rua Professor Raul Penido, nº 254, apartamento 102, Brasilândia, São Gonçalo/RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 8.4444.2973251-2, datado de 17/05/2023, o transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)**, integralizados da seguinte forma: **a)** R$ 35.200,00 com recursos próprios; e, **b)** R$ 140.800,00 do financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal, para compra e venda. O ITBI devido foi recolhido em 29/05/2023, no valor de R$ 1.408,00, através da guia nº SMF/15072179/2023, tendo para base de cálculo o valor de R$ 176.000,00. Niterói, 06 de maio de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENE 91349 EHU.

R.09 / 34.052. Protocolo 173.319. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). **DEVEDOR FIDUCIANTE: GUILHERME LUIZ MACIEL SILVA**, 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$ 140.800,00 (cento e quarenta mil e oitocentos reais)**, a ser paga em 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R$ 1.064,06, com vencimento para 19/06/2023, 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$ 176.000,00. Niterói, 06 de junho de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EENE 91350 AGT.

AV.10 / 34.052. Protocolo 177.357. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 491350/2024 expedido e assinado eletronicamente, por Flavia Andrade Bezerra de Melo, em 13/06/2024, contendo Edital de Intimação em face de **GUILHERME LUIZ MACIEL SILVA**, nºs. 1516/2024, 1517/2024, 1518/2024, publicado por três vezes consecutivas em 23/12/2024, 24/12/2024 e 26/12/2024, 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$ 20.556,39 (vinte mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e nove centavos)**, posicionado em 16/12/2024, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 8.4444.2973251-2, firmado em 17/05/2023, registrado sob o nº 09 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, 21 de janeiro de 2025. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEWE 53070 XKI

Continua na ficha 003

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QD6T4-CDQYL-P8YUS-KYC3C

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 16 NITERÓI

CNM: 088666.2.0034052-11

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.052 | 003

Registro de Imóveis do 7º Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

AV.11 / 34.052. Protocolo 180.652. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 28/03/2025, 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$ 179.688,57 (cento e setenta e nove mil e seiscentos e oitenta e oito reais e cinquenta e sete 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$ 3.593,77, foi recolhido em 27/03/2025, através da Guia de ITBI nº SMF/15091896/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R$ 179.688,57. Niterói, 14 de abril de 2025. Ato praticado por GMP - Matrícula nº 94/13219. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXE 22382 GOR.

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.:108,60 20%:21,72 5%:5,43 5%:5,43 6%:6,51 2%:2,17 ISS: 2,22 Selo :2,87 Total: 154,95	Pedido:25/002638 Data:24/04/25	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EEXJ 57162 EZP 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/QD6T4-CDQYL-P8YUS-KYC3C

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