



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.039

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Apartamento 103 (cento e três), do bloco 02, do Condomínio denominado "RESIDENCIAL VÁRZEA DAS MOÇAS", situado na Estrada Velha de Maricá nº 9780, e sua respectiva fração ideal de 0,010698 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 216.561-1, 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, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.01/34.039. (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, Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02/34.039. (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 aqui
este documento



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.039

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.03/34.039. 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
ROX59859 GGR

R.04 / 34.039. Protocolo 141.917. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já acima qualificado. ADQUIRENTE: EDMO LOPES. 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 ao 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.114.14, datado de 01/08/2014, no qual consta que foi reconhecida a Isenção de Pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBM, na operação imobiliária acima discriminada. Foi realizada em 01 de julho de 2016 a consulta de nº 0108016070103745, 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 99a8. d31e. 8822. 36ca. 1197. 85bc. 8f25. 69ba. f15c. d6e0. Selo de Fiscalização Eletrônico:EBQH76160 ENC. Niterói, 06 de julho de 2016. Eu _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

R.05 / 34.039. Protocolo. 141.917. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: EDMO LOPES, já acima qualificado. CREDOR FIDUCIÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já acima qualificado. ANUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, 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 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 ao devedor fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição de R\$ 50.000,00, sendo R\$ 43.520,00 na forma de subsídio e R\$ 6.480,00 (seis mil e quatrocentos

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YH3D-QWT5G-A64HF-27VJV>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0034039-50

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.039

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

e oitenta 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\$54,00. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto 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:EBQH76161 NZY. Niterói, 06 de julho de 2016. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.06 / 34.039. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - QUALIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO).

Procede-se a presente averbação, na forma do artigo 213, I, a, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, para constar que, a **qualificação do proprietário EDMO LOPES é a seguinte: brasileiro, solteiro, aposentado, nascido em 10/05/1944, portador da carteira de identidade nº 1340723, expedida pela SSP/RJ, em 11/07/1972, inscrito no CPF sob o nº 458.320.647-04, residente na Estrada Velha de Maricá, nº 9.780, apartamento 103, bloco 02, Várzea das Moças, Niterói/RJ, o que deixou de constar no R.04 acima. Niterói, 17 de novembro de 2023. Ato praticado por AFB - Matrícula nº 94/5841, Substituta.-.**

AV.07 / 34.039. Protocolo 175.275. (CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA).

De acordo com o Instrumento de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Parcelamento de Dívida do Crédito Imobiliário - PAR/FAR, (referente ao contrato nº 171000213985), com firma reconhecida, fica averbado que o credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, antes qualificado, autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária, registrada sob o R.05 acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 30 de novembro de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEPX 13368 BFL.

R.08 / 34.039. Protocolo 175.276. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: EDMO LOPES,

administrador, portador da carteira nacional de habilitação nº 01479759969, expedida pelo DETRAN/RJ, já acima qualificado. ADQUIRENTE: CARLOS OTAVIO LIMA SANTOS, brasileiro, solteiro, gerente, portador da carteira de identidade nº 119427359, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 100.557.437-57, residente e domiciliado na Rua Humberto Sales, nº 31, apartamento 201, Brasilândia, São Gonçalo/RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 8.4444.3181269-2, datado de 24/11/2023, o transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 286.000,00 (duzentos e oitenta e seis mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 57.200,00 com recursos próprios; e, b) R\$ 228.800,00 do financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal, para compra e venda. O ITBI devido foi recolhido em 27/11/2023, no valor de R\$ 5.720,00, através da guia nº SMF/15077105/2023, tendo para base de cálculo o valor de R\$ 286.000,00. Niterói, 30 de novembro de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEPX 13369 UIY.

R.09 / 34.039. Protocolo 175.276. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE:

Continua no verso ...

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

Tel/Fax. 2722.0065

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YH3D-QWT5G-A64HF-27VJV>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



CNM: 088666.2.0034039-50

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.039

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

CARLOS OTAVIO LIMA SANTOS, 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\$ 228.800,00 (duzentos e vinte e oito mil e oitocentos reais)**, a ser paga em 411 (quatrocentos e onze) prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$ 2.244,77, com vencimento para 22/12/2023, 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\$ 286.000,00. Niterói, 30 de novembro de 2023. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEPX 13370 HBV.

AV.10 / 34.039. Protocolo 177.539. (INTIMAÇÃO). Conforme intimação procedida pelo Cartório do 16º Ofício de Niterói, nos termos do Ofício nº 496724/2024 de 28/06/2024 da Caixa Econômica Federal, cuja notificação pelo cartório do RTD do 4º Ofício de Niterói restou negativa em face do Sr. **CARLOS OTAVIO LIMA SANTOS**, e-mail enviado na data de 22/07/2024 e consequentes publicações do edital de nºs 1486/2024; 1487/2024; e, 1488/2024, publicadas online no Diário Registral em 07/11/2024; 08/11/2024; e, 11/11/2024, fica averbado que o devedor fiduciante acima qualificado **foi intimado a efetuar a purga da mora relativa ao débito** oriundo do Contrato nº 844443181269-2 firmado em 24/11/2023 acima registrado sob o nº 09 no valor de R\$11.837,19, 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, 05 de maio de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXQ 82277 TBA.-.

AV.11 / 34.039. Protocolo 179.653. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Conforme requerimento datado de 23/12/2024, firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, fica averbada a **consolidação da propriedade** em seu favor, do imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R\$288.323,86**, 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\$5.766,48, foi recolhido em 17/12/2024, conforme guia de ITBI nº SMF/15089381/2024, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$288.323,86. Niterói, 05 de maio de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15.480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXQ 82278 HCK.-.

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 **INTERO 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.: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:25/002892



Data:06/05/25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEXW 56705 RLE
Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YH3D-QWT5G-A64HF-27VJV>