



Valide aqui
este documento



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.065

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Apartamento 406 (quatrocentos e seis), 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 216.587-6, 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.01/34.065. (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, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

AV.02/34.065. (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

34.065

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.03/34.065. 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.04 / 34.065. Protocolo 139.653. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já acima qualificado. ADQUIRENTE: COSME SANTIAGO RIBEIRO, brasileiro, divorciado, porteiro, portador da Carteira de Identidade nº 057001760, expedido pelo SSP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 785.773.577-91, residente e domiciliado na Estrada Velha de Marica nº 9780, AP 406, BI 02, 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 31/05/2010, o transmitente vendeu aos 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.140.14, 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 03/03/2016 a consulta de nº 0108016030342297, 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 1d83. cd62. b468. c747. 9e50. 2a78. 02f1. e450. 616f. 0841. Setor de Fiscalização Eletrônico:EBKW85848 SAG. Niterói, 09 de março de 2016. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Substituto, subscrevo.-**

R.05 / 34.065. Protocolo. 139.653. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: COSME SANTIAGO RIBEIRO 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 31/05/2010, 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

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV79C-5UJ9A-FLPGB-3NECR>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0034065-69

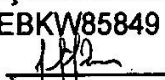
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.065

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

concedida ao devedor fiduciante destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição de R\$ 50.000,00, sendo R\$ 43.443,32 na forma de subsídio e R\$ 6.556,68(seis mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e sessenta e oito 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\$54,63. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-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 Eletrônico:EBKW85849 FQU. Niterói, 09 de março de 2016. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Substituto, subscrevo.-.

AV.06 / 34.065. Protocolo 175.340. (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 21/11/2023 (referente ao contrato nº 171000031724), 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. Niterói, 04 de dezembro de 2023. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEPV 72147 FLH.

R.07 / 34.065. Protocolo 175.341. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: COSME SANTIAGO RIBEIRO, acima qualificado. **ADQUIRENTE: PHABLO ISRAEL FERNANDES DE LIMA**, brasileiro, solteiro, gerente, portador da carteira de identidade CNH nº 07786178604, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 184.693.857-04, residente e domiciliado na Rua Riodades nº 45, apartamento 1608, bloco 02, Fonseca, Niterói/RJ. Através do contrato por instrumento particular de venda e compra com alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.4444.3188569-0, datado de 24/11/2023, o transmitente vendeu ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$ 60.000,00 com recursos próprios; e, b) R\$ 240.000,00 com recursos do financiamento concedido pela credora, adiante registrado. O imposto de transmissão foi recolhido em 28/11/2023, no valor de R\$ 6.000,00, através da guia de ITBI nº SMF/150777433/2023, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 300.000,00. Niterói, 04 de dezembro de 2023. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEPV 72148 QAB.

R.08 / 34.065. Protocolo 175.341. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: PHABLO ISRAEL FERNANDES DE LIMA, acima qualificado. **CREDORE FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF. 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\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**, a ser paga em 420 prestações

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/EV79C-5UJ9A-FLPGB-3NECR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0034065-69

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.065

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$ 1.805,08, com vencimento para 22/12/2023, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, constando que o valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$ 300.530,33, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 04 de dezembro de 2023. Ato praticado por HAL - Matrícula nº 94/9488. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEPV 72149 UDP.

AV.09 / 34.065. Protocolo 178.992. (INTIMAÇÃO). Conforme Ofício de Intimação nº 178193/2024, expedido em 08/11/2024, contendo Edital de Intimação em face de **PHABLO ISRAEL FERNANDES DE LIMA**, n.ºs. #1710/2025, #1711/2025, #1712/2025, publicado por três vezes consecutivas em 02/10/2025, 03/10/2025 e 06/10/2025, 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\$ 9.457,75 (nove mil e quatrocentos e cinquenta e sete reais e setenta e cinco centavos)**, posicionado em 25/10/2024, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 844443188569-0 firmado em 24/11/2023, registrado sob o nº 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, 03 de novembro de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQE 54351 WDL. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

AV.10 / 34.065. Protocolo 184.270. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 03/02/2026, 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\$ 307.803,00 (trezentos e sete mil e oitocentos e três reais)**, 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\$ 6.156,06, foi recolhido em 26/01/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15102423/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 307.803,00. Niterói, 26 de fevereiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFCA 71953 GOD. Assinado Eletronicamente por Gisele Mello Pontes Braz Matrícula 94/13219 - - - - -

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 § 1º 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%:10,54 5%:10,54
6%:7,44 2%:2,48
ISS: 2,53 Selo :3,27
Total: 189,41

Pedido:26/001810



Data:19/03/26

Poder Judiciário - TJRJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFCH 76291 YBJ
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/EV79C-5UJ9A-FLPGB-3NECR>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

