



Validate this document here



Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.042

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Apartamento 106 (cento 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 216.564-5, 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.01/34.042. (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.02/34.042. (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 here



Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.042

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.03/34.042. 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
ROX59862 OUA

R.04 / 34.042. Protocolo 141.926. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já acima qualificado. ADQUIRENTES: ADELINO JOSE DA FONSECA, auxiliar de escritório, portador da carteira de identidade nº 05152572-3, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 619.935.067-72, e sua mulher **ELY LOPES**, aposentada, portadora da carteira de identidade nº 112764582, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 072.880.797-16, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada Velha de Maricá, nº 9078, apartamento 106, bloco 02, Várzea 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 18/12/2013, 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.117.14, 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 14/06/2016 a consulta de nº 0108016061425917, 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 a374. 9196. 408c. dac7. 906d. e172. a7ab. f81f. b23f. 40d4. Selo de Fiscalização Eletrônico: EBPB 39390 YF. Niterói, 30 de junho de 2016. Eu, _____ Escrevente, digitei. E eu, _____ Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

R.05 / 34.042. Protocolo. 141.926. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: ADELINO JOSE DA FONSECA, e sua mulher **ELY LOPES**, 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 3/4, em Brasília / DF, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04. Através do Instrumento Particular de Venda e Compra

Continua na ficha 002

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J988Z-W3PGV-7BQYQ-8ANLV>



Validate this document here



CNM: 088666.2.0034042-41

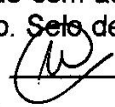
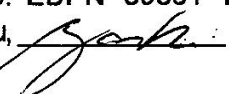
Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.042

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida, renda até R\$ 1.395,00, datado de 18/12/2013, 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\$ 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, tomando-se os devedores fiduciários 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: EBP 39391 KGT. Niterói, 30 de junho de 2016. Eu,  Escrevente, digitei. E eu,  Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.-

AV.06 / 34.042. Protocolo 174.855. (RETIFICAÇÃO DE GRAFIA DE NOME). De acordo com o requerimento datado de 01/11/2023, instruído com a Certidão de Óbito da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, fica averbado nos termos do artigo 213, I, g, da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, que a forma correta de grafar o seu nome é **ELY LOPES DA FONSECA**, e não como constou anteriormente. Niterói, 21 de novembro de 2023. Ato praticado por FRV - Matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEP 01672 LZK.

AV.07 / 34.042. Protocolo 174.855. (ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL POR ÓBITO). De acordo com o requerimento datado de 01/11/2023, instruído com a Certidão de Óbito, expedida em 08/05/2023, pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito de São Gonçalo, RJ, da qual consta no Livro C-00417, às folhas 164, sob o nº 150399, o assento do óbito de **ELY LOPES DA FONSECA**, em 06/05/2023, sendo que esta era a ex-cônjuge de **ADELINO JOSE DA FONSECA**, proprietário do imóvel objeto desta matrícula, ficando averbado assim nos termos do artigo 246, parágrafo único, da Lei 6.015/73, que o mesmo passou para o estado civil de **viúvo**. Niterói, 21 de outubro de 2023. Ato praticado por FRV - Matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEP 01673 UPD.

R.08 / 34.042. Protocolo 176.518. (PARTILHA). TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE ELY LOPES DA FONSECA, inscrita no CPF sob o nº 072.880.797-16. **ADQUIRENTES: 1) ADELINO JOSE DA FONSECA**, viúvo, aposentado, acima qualificado; **2) ANA PAULA LOPES DA FONSECA**, brasileira, solteira, secretária, portadora da carteira de identidade nº 207462730, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 103.034.847-21, residente e domiciliada na Rua Quatro, s/nº, Lote 110, Gebara (Itambi), Itaboraí, RJ; **3) ALESSANDRA LOPES DA FONSECA SARAIVA**, brasileira, enfermeira, portadora da carteira de identidade nº 000286230, expedida pelo COREN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 081.698.237-65, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROBSON DA SILVA SARAIVA**, brasileiro, polícia civil, portador da

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/J988Z-W3PGV-7BQYQ-8ANLV>

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Validate this document here



CNM: 088666.2.0034042-41

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.042

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

carteira nacional de habilitação nº 01502455173, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 092.328.647-03, residentes e domiciliados na Alameda São Boa Ventura, nº 100, C 44T, Fonseca, Niterói, RJ. Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, lavrada em 08/02/2024, pelo Cartório do 16º Ofício de Niterói, RJ, no Livro 799, folhas 158/161, ato 40, o imóvel objeto desta matrícula, inscrito na PMN sob o nº 216.564-5, e com valor declarado de R\$ 100.068,47 (cem mil e sessenta e oito reais e quarenta e sete centavos), foi partilhado aos adquirentes na proporção de 50% para o viúvo meeiro, e 25% para as demais herdeiras. O ITD, conforme guia de controle nº 2024-2-006614-9-00, constando valor atribuído pela SEFAZ de R\$ 200.136,94 e base de cálculo R\$ 100.068,47, teve situação de pagamento isento e crédito tributário excluído, conforme artigo 8º, inciso XI, da Lei 7174/2015, com redação da Lei 7786/2017. Niterói, 02 de abril de 2024. Ato praticado por FRV - Matrícula nº 94/13277. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERV 18325 VPK.

R.09 / 34.042. Protocolo 177.310. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTES: 1) **ADELINO JOSE DA FONSECA**; 2) **ANA PAULA LOPES DA FONSECA**, residente e domiciliada na Estrada Velha de Maricá, nº 9.780, apartamento 106, bloco 02, Várzea das Moças, Niterói/RJ; e 3) **ALESSANDRA LOPES DA FONSECA SARAIVA**, assistida por seu marido **ROBSON DA SILVA SARAIVA**, residentes e domiciliados na Estrada Velha de Maricá, nº 9.780, apartamento 106, bloco 02, Várzea das Moças, Niterói/RJ, todos já acima qualificados. **ADQUIRENTE:** **ENRICK OLIVEIRA RODRIGUES DE JESUS**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, portador da carteira de identidade nº 331270199, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 183.430.887-94, residente e domiciliado na Rua Francisco Guedes, nº 20, apartamento 201, Vila Lage, São Gonçalo/RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 8.4444.3440676-8, datado de 10/06/2024, os transmitentes venderam ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 291.000,00 (duzentos e noventa e um mil reais), integralizados da seguinte forma: a) R\$ 87.300,00 com recursos próprios; e b) R\$ 203.700,00 pelo financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal, conforme adiante registrado. O imposto de transmissão no valor de R\$ 5.820,00, foi recolhido em 10/06/2024, conforme a guia de ITBI nº SMF/15082416/2024, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 291.000,00. Niterói, 18 de junho de 2024. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07365 UQC.

R.10 / 34.042. Protocolo 177.310. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR FIDUCIANTE: **ENRICK OLIVEIRA RODRIGUES DE JESUS**, 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 à credora, na forma da Lei nº 9.514/97, em garantia da dívida no valor de R\$ 203.700,00 (duzentos e três mil e setecentos reais), a ser paga em 420 (quatrocentos e vinte) prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, sendo a primeira prestação, composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$ 1.533,17, com vencimento para 10/07/2024, 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\$ 295.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 18 de junho de 2024. Ato praticado por PFC - Matrícula nº 94/14574. Selo de Fiscalização Eletrônico: EETF 07366 DJU.

CONTINUA NA FOLHA 3

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J988Z-W3PGV-7BQYQ-8ANLV>



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



AV.11 / 34.042. Protocolo 179.869. (INTIMAÇÃO). Nos termos do requerimento de intimação de alienação fiduciária - Ofício nº 557202/2025, expedido em 16/01/2025, instruído com os editais nºs 1706, 1707 e 1708, publicados consecutivamente nos dias 26, 29 e 30 de setembro de 2025, fica averbada a intimação do devedor fiduciante **ENRICK OLIVEIRA RODRIGUES DE JESUS**, inscrito no CPF sob o nº 183.430.887-94, para efetuar a purga da mora relativa aos encargos mensais vencidos, que posicionados em 15/01/2025, correspondem ao valor de **R\$ 8.142,88 (oito mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e oito centavos)**, sujeitos à atualização monetária, aos juros de mora e às despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, somando-se, também, os encargos que vencerem no prazo desta intimação, oriundos do contrato nº 8.4444.3440676-8, firmado em 10/06/2024, registrado sob o R.10 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, 19 de novembro d.e 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEFI 44478 RFG. Assinado Eletronicamente por PAMELA FONSECA CORREA Matrícula 94/14574. - - - - -

AV.12 / 34.042. Protocolo 184.190. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Através do requerimento datado de 27/01/2026, instruído pelo Ofício nº 557202/2025 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\$ 301.291,91 (trezentos e um mil e duzentos e noventa e um reais e noventa e um 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\$ 6.025,84, foi recolhido em 15/01/2026, através da guia de ITBI nº SMF/15102010/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 301.291,90. Niterói, 03 de fevereiro de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFBS 22006 XCW. Assinado Eletronicamente por Janice Oliveira da Silva Matrícula 94/4666 - - - - -

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.: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

Pedido:26/000828



Data:03/02/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBV 99208 CJQ
Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J988Z-W3PGV-7BQYQ-8ANLV>

