

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.013

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

**IMÓVEL:** Apartamento 201 (duzentos 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 216.535-5, 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 5.820,00m<sup>2</sup>. 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.01/34.013. (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 4.839,40m<sup>2</sup>. A área remanescente de "B" igual a 980,60m<sup>2</sup>, 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.02/34.013. (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,

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

34.013

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, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de registro de Imóveis, subscrevo.

**AV.03/34.013. 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 175 do Registro Auxiliar, em 18/03/2010. Niterói, 18 de março de 2010. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.

(R). 1 ato  
ROX59833 WCI

**R.04 / 34.013. Protocolo 138.466. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, já acima qualificado. ADQUIRENTES: MAURICEIA DA SILVEIRA FRANCA E SILVA, portadora da Carteira de Identidade nº 0108360165, expedida pela DIC/RJ, inscrita no CPF sob o nº 108.798.657-50 e seu marido JOÃO BATISTA DA SILVA, auxiliar de escritório, portador da Carteira de Identidade nº 68546563, expedido pelo DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 957.048.417-91, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada Velha de Marica, nº9780, bloco 01, aptº 201, Varzea das Mocas, 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 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.088.14, 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 07/10/2015 a consulta de nº 0108015100735375, 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 1b92.901e. 7691. 4b6e. 0064. 3887. 7d91. f576. 4684. 5530. Selo de Fiscalização Eletrônico:EBFD43483 BQD. Niterói, 19 de outubro de 2015. Eu [assinatura] Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo.**

**R.05/34.013. Protocolo. 138.466. (CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA). DEVEDORES FIDUCIANTES: MAURICEIA DA SILVEIRA FRANCA E SILVA e seu marido JOÃO BATISTA DA SILVA, 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 ¾, em**

Continua na ficha 002

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

34.013

002

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

Brasília / DF, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04. Através do instrumento 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 aos devedores fiduciários destinado ao pagamento de parte do seu preço de aquisição de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo R\$ 44.000,00 na forma de subsídio e R\$ 6.000,00, 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\$ 50,00. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários 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 50.000,00, e de acordo com as cláusulas e condições são as constantes do instrumento particular acima mencionado. Selo de Fiscalização Eletrônica: EBF043484 XQQ. Niterói, 19 de outubro de 2015. Eu, \_\_\_\_\_ Escrevente, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ Oficial do Registro de Imóveis, subscrevo.

**AV.06 / 34.013. Protocolo 176.438. (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 13/03/2024 (referente ao contrato nº 171000032478), com firma(s) reconhecida(s), fica averbado que o credor fiduciário, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR**, acima qualificado, representado legalmente pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também antes qualificada, autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária, registrada sob o R.05 acima, que onerava o imóvel objeto desta matrícula. Niterói, 18 de março de 2024. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônica: EERO 25205 CAA.

**AV.07 / 34.013. (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - RETIFICAÇÃO DE NOME).** 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, revendo o contrato particular de compra e venda com alienação fiduciária, datado de 26/04/2010, registrado sob o R.04 acima, a maneira correta de grafar o nome da proprietária do imóvel objeto da presente matrícula é, **MAURICEA DA SILVEIRA FRANÇA DA SILVA**, e não como constou. Niterói, 18 de março de 2024. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480.

**R.08 / 34.013. Protocolo 176.439. (AQUISIÇÃO). TRANSMITENTE(S): MAURICEA DA SILVEIRA FRANÇA DA SILVA**, portadora da carteira de identidade nº 0108360165, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 108.798.657-50, e seu cônjuge, **JOÃO BATISTA DA SILVA**, agente administrativo, portador da carteira de identidade nº 68546563, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 957.048.417-91, casados sob o regime da Comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada Velha de Marica, 9780, BI 01, AP 201, Várzea das Mocas, Niterói - RJ. **ADQUIRENTE(S): MARCELO MATIAS MIZAE**L, brasileiro, solteiro, gerente, portador da carteira de identidade nº 348669037, expedida pelo DETRAN, inscrito no CPF sob o nº 066.685.847-05, residente e domiciliado na Travessa Porto Guerra, Nº 85, Apartamento 201, Fonseca, Niterói - RJ. Através do contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 8.4444.3309180-1, datado de 27/02/2024, o(a/s) transmitente(s) vendeu

Continua no verso ...

**Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição**

34.013

002

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

(ram) ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$299.000,00 (duzentos e noventa e nove mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R\$59.800,00 com recursos próprios; e b) R\$239.200,00 do financiamento concedido pelo(a) credor(a). O ITBI devido foi recolhido em 13/03/2024, no valor de R\$5.980,00, através da guia nº SMF/15080384/2024, tendo para base de cálculo o valor de R\$299.000,00. Niterói, 18 de março de 2024. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERO 25206 YIO.

**R.09 / 34.013. Protocolo 176.439. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S): MARCELO MATIAS MIZAEI, acima qualificado. CREDOR(A/ES) FIDUCIÁRIO(A): 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(o) credor(a), na forma da Lei nº 9.514/97, em garantia da dívida no valor de **R\$239.200,00 (duzentos e trinta e nove mil e duzentos reais)**, a ser pago 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\$1.792,66, com vencimento para 25/03/2024, tornando-se o(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s) possuidor(a/es) direto(s) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a/es) indireto(a/s), sendo atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão, o valor de R\$299.164,06, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 18 de março de 2024. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERO 25207 WNF.**

**AV.10 / 34.013. Protocolo 180.041. (INTIMAÇÃO).** Conforme Ofício de Intimação nº 562797/2025, expedido e assinado eletronicamente, por Leni Franco Dias, em 31/01/2025, contendo Edital de Intimação em face do **MARCELO MATIAS MIZAEI**, nºs. 1590/2025, 1591/2025 e 1592/2025, publicado por três vezes consecutivas em 11/04/2025, 14/04/2025 e 15/04/2025, 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\$9.552,42, posicionado em 31/01/2025, sujeito à atualização monetária, oriundo do Contrato Habitacional nº 844443309180-1 firmado em 27/02/2024, 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, 30 de maio de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEWP 09550 VYJ.

**AV.11 / 34.013. Protocolo 181.838. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE).** Através do requerimento datado de 15/07/2025, 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\$ 303.405,59 (trezentos e três mil e quatrocentos e cinco reais e cinquenta e nove 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\$6.068,11, foi recolhido em 14/07/2025, através da guia de ITBI nº SMF/15095480/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$303.405,59. Niterói, 01 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônica: EEIV 07257 NCZ. Assinado Eletronicamente por Bruno de Almeida Dvoraninovieir Matrícula 94/15480 - - - - -

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 41,69**

Visualização disponibilizada em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)