



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Rua Jorge Lossio, nº 751, Centro, Cabo Frio-RJ - CEP 28907-013
CNPJ. 30.590.335/0001-78

Renato Luiz Gonçalves Cabo
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

Título : Requerimento (06/11/2025), CAIXA ECONOMICA FEDERAL, referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

CERTIFICADO e dou fé que nos termos dos artigos 174, 182 e 193 da Lei nº 6015, de 31/12/1973, que o título foi prenotado no dia **06/11/2025**, sob o Nº **244904**, no livro 1-AF.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Total
Certidão de Prenotação	1	32,29	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	44,53
Selo de Fiscalização	1	2,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,87
----- ISS -----								0,97
----- Total -----		35,16	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	48,37

ISS: 0,01

IMPORTANTE: Esta certidão não comprova o registro de propriedade do imóvel.

Cabo Frio, 06/11/2025.

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZV 17457 FYH
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

RESERVAÇÃO: Que a devolução do valor dos emolumentos, na hipótese de desistência do apresentante ou diante da impossibilidade de efetivação do registro/averbação, deverá ser requerida no prazo de 05 anos contatos a partir da Prenotação do Título, com as deduções previstas nos artigos 206 da Lei 6015/93 e 435 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral deste Estado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V2T2D-9VFK7-MVHF7-HGCTK>

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



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Rua Jorge Lossio, nº 751, Centro, Cabo Frio-RJ - CEP 28907-013
CNPJ. 30.590.335/0001-78
Renato Luiz Gonçalves Cabo
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE ATO PRATICADO

Título : Requerimento (06/11/2025), CAIXA ECONOMICA FEDERAL, referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº 244904 , no livro 1-AF, folha , foi registrado/averbado em **04/03/2026**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **38530** - Estrada Deodoro Azevedo, 3345, UNIDADE 296, Condominio Rolinhas, Area A.
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EFBF 60928 BPS** - **AV.19** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EFBF 60929 MBN** - **AV.20** - Canc. de Cedula de Credito
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	1.130,91	22,59	226,18	56,54	56,54	67,85	0,00	0,00	1.560,61
Averbação	1	160,44	3,20	32,08	8,02	8,02	9,62	0,00	0,00	221,38
Certidão de Prenotação	1	32,29	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	0,00	0,00	44,53
Selo de Fiscalização	3	9,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,01
----- ISS -----										39,71
----- Total -----		1.332,65	26,43	264,71	66,17	66,17	79,40	0,00	0,00	1.875,24

OBSERVAÇÃO: Qualquer emenda / rasura / elementos estranhos, sem ressalva nesta certidão é considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.
A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73.
Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Cabo Frio, 04 de Março de 2026



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7T3KY-PXJ9C-CGGXG-AT35Q>



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º E 4.º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 38.530

DATA 13 / 12 / 1994.

IMÓVEL: Fração ideal de 1/262 avos do domínio útil da área de terreno designada como "ÁREA A", situada na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora d'Assunção, zona urbana, foreira a Alexandre, Michelle e Danielle Administração de Imóveis Ltda., inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob o n.º 107924-3, medindo o terreno no seu todo as dimensões e confrontações seguintes: 163,50m de frente para a Estrada do Guriri, antigo leito da Estrada do Guriri; 189,00m nos fundos que divide com sucessores de Bartholomeu Francisconi; 649,00m do lado direito, formado por uma linha quebrada de três segmentos retos, que partindo da frente do terreno em direção aos fundos do mesmo, mede o primeiro segmento 263,00m, o segundo segmento 56,00m e o terceiro segmento 330,00m que dividem com a Área B; e 546,80m do lado esquerdo que divide com a área doada a Prefeitura Municipal de Cabo Frio e destinada a duplicação da via de circulação urbanística, duplicando a existente no Loteamento Caminho de Búzios, formando a Área total de 96.709,36m². A fração ideal acima referida corresponde a Unidade n.º 296 do CONDOMÍNIO ROLINHAS a ser construída na referida área de terreno, cuja área de ocupação exclusiva é a seguinte: frente e fundos de 12,00m; e 25,00m em ambos os lados, totalizando a área privativa e exclusiva de 300,00m².

Proprietária: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, n.º 1226, Grupo 401, no Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CGC sob o n.º 32.120.685/0001-04. Registro Anterior: Matrícula n.º 31.891. Cabo Frio, 13 de dezembro de 1994. Eu *Sydney Martins Corrêa* (Sydney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: *Sydney Martins Corrêa*

Av. 1 - 38530. Data: 13/12/1994. INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO. A instituição de servidão do Condomínio dos Pássaros, encontra-se registrada sob o n.º R 8, à margem da matrícula n.º 31.891. Cabo Frio, 13 de dezembro de 1994. Eu, *Sydney Martins Corrêa* (Sydney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: *Sydney Martins Corrêa*

Av. 2 - 38.530 Data: 13/12/1994, CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A Convenção de Condomínio do Condomínio dos Pássaros, foi registrada, na íntegra, no Registro Auxiliar, sob o n.º 516, em 13/08/90.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

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: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º E 4.º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 38.530 (Verso da Ficha "1" continuação)

Cabo Frio, 13 de dezembro de 1994. Eu, Sidney Martins Corrêa (Sidney Martins Corrêa)
Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: [Assinatura]

R.3-38.530. Data: 13/12/1994. **COMPRA E VENDA.** Adquirente: **DERALDO MOREIRA COSTA**, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens com Juracy Nunes Costa, portador da identidade nº 1568172, expedida pelo IFP, em 24/03/1969, e inscrito no CPF. sob o nº 046.236.307/49, residente à Rua Nair Carvalho nº 78, centro, - Paracambi, neste Estado. - Transmittente: **XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada nesta matrícula. A transmitente vendeu ao adquirente, o imóvel objeto da presente matrícula pelo preço na época de CR\$40.000,00 já recebido. Tudo nos termos da Escritura de Compra e Venda de 22/12/1993, lavrada no Cartório do 21º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro nº 1975, fls.158, - Ato nº 15, distribuída para esta serventia sob o nº 22.359, do livro nº 015, em 11/10/1994 e prenotada em livro próprio sob o nº 76.989, fls.22v., em 11/10/1994. - Cabo Frio, 13 de dezembro de 1994. Foi Apresentada a Guia de Transmissão nº 2.253/94, paga em 06/12/1994, do valor de R\$32,00. - (Custas 94/10-R\$167,52). Eu, [Assinatura] (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Emp. Juramentado, datilografei. O Oficial: [Assinatura]

SAM

Protocolo nº 111922. N. Denominação

Av.4-38.530. Data: 18/12/2003. **NOVA DENOMINAÇÃO**. Conforme se infere da Sexta Alteração Contratual datada de 15/10/2002, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 00001282411, em 14/11/2002, foi alterada a denominação social da detentora do foro do imóvel desta matrícula **ALEXANDRE, MICHELLE E DANIELLE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, para **PONTAL DE NOVA IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Presidente Vargas, nº 534, 8º andar, Centro, Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 036.149.433/0001-50. Dita alteração foi prenotada nesta serventia sob o nº 111922, em 25/11/2003. Cabo Frio, 18 de dezembro de 2003. (Custas 2003/11-R\$20,92). Eu, [Assinatura] (Isabella Genú Brandão Santos), Notária Substituta, conferi e digitei. O Oficial: [Assinatura]

REGISTRAR
Nº RDW44737

PRENOTAÇÃO nº 112.521 Data 12 / 01 / 04

Escritura de compra e venda.

De acordo com a Lei nº 6015/66, artigo 173, inciso I, sendo esse prazo e não sendo praticado o ato, por alguma causa de ordem pública, a prenotação produzirá os efeitos da prenotação.

R.5-38.530. Data: 27/01/2004. **COMPRA E VENDA.** Adquirente: **CARLOS RODRIGUES D'ALMEIDA FILHO**, brasileiro, estudante, solteiro, maior, portador da carteira de identidade nº 11814682-6, expedida pelo IFP/RJ, em 04/01/1996, e inscrito no CPF/MF sob o nº 054.027.377-54, residente e domiciliado na Rua Anápolis, nº 52, Jardim Balneário Excelsior, Cabo Frio/RJ. Transmittentes: **DERALDO MOREIRA COSTA**, já qualificado nesta matrícula, e sua mulher **JURACY NUNES COSTA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

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: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º E 4º DISTRITOS

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6075)

MATRÍCULA Nº 38530

2

DATA // // //

identidade nº1.995.228, expedida pelo IFP, em 02/04/1969, e inscrita no CPF/MF sob o nº113.950.337-57, residentes e domiciliados no Condomínio dos Pássaros, Lote 296, Estrada do Guriri, nesta Cidade. - FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio, Serviços Notarial e Registral, no livro 513, fls.077/078, ato 035, datada de 08/01/2004 e prenotado sob o nº112.521, fls.184 em 12/01/2004. VALOR: R\$10.000,00, integralmente recebidos da seguinte maneira: R\$2.000,00 pagos em data pretérita e os restantes de R\$8.000,00 pagos, no ato da escritura, em moeda corrente desta República. - Cabo Frio, 27 de Janeiro de 2004. (Custas 2004/01-R\$403,46). Eu, (Lourdes Menié Neves Santos), Escrevente, conferi e digitei. Oficial. *[Assinatura]*

REGISTRAR
NºRDW45677

Vide Protocolo nº 145.978 20/05/10 Casamento

Vide Protocolo nº 145.991 21/05/10 Compra e Venda

Av.6-38530. Data: 16/06/2010. **CASAMENTO.** Conforme se infere da Certidão de Casamento expedida em 19/05/2010 pelo RCPN do 1º Distrito de São Pedro da Aldeia, Matrícula 092494 01 55 2009 2 00019 255 0006374 14, consta o casamento de **CARLOS RODRIGUES D'ALMEIDA FILHO e KALINE CALDEIRA DE OLIVEIRA**, realizado no dia 23/01/2009 pelo Regime da **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**, passando a cônjuge a adotar o nome de **KALINE CALDEIRA DE OLIVEIRA RODRIGUES D'ALMEIDA**. Dita certidão foi prenotada nesta serventia sob o nº145978 em 20/05/2010. (Custas 2010/05-R\$37,10). Eu, (Isabella Genê Brandão Santos), Substituta, conferi e digitei. O Oficial. *[Assinatura]*

Substituto
RPM31175 BUJ

R.7-38.530. Data:18/06/2010. **COMPRA E VENDA.** (Protocolo nº145.991, datado de 21/05/2010). Adquirente: **EDUARDO DAMASCENO BORGES**, brasileiro, militar, portador da carteira de identidade nº431926, expedida pela Marinha do Brasil, em 22/03/2007, e CPF/MF nº831.124.567-34, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, com **MONICA CRISTINA DE CASTRO BORGES**, portadora da carteira de identidade nº603950-2, expedida pelo Marinha do Brasil, em 25/11/2003, e CPF/MF nº009.287.967-52, residente e domiciliado

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

MATRÍCULA Nº38.530

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: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º E 4º DISTRITOS

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6075)

MATRÍCULA Nº

(Verso da Ficha continuação)

38530

na Estrada do Guriri, nº2090, Condomínio dos Pássaros, Unidade 723, Curiós, Bairro Caminho de Búzios, nesta cidade. **Transmitente: CARLOS RODRIGUES D ALMEIDA FILHO**, já qualificado nesta matrícula, assistido de sua mulher **KALINE CALDEIRA DE OLIVEIRA RODRIGUES D'ALMEIDA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de habilitação (CNH) nº04117306605, expedida pelo DETRAN/RJ, em 05/08/2008, e CPF/MF nº098.418.317-59, residentes e domiciliados na Rua General Alfredo Bruno Gomes Martins, nº17, Bairro Braga, nesta cidade. **VALOR: R\$50.000,00 integralmente recebidos. ITBI: Foi pago no valor de R\$1.000,00, conforme DAM nº009852010, em 13/05/2010. LAUDÊMIO: Foi pago conforme Alvará nº2280, no valor dse R\$1.250,00, em 29/04/2010. FORMA DO TÍTULO: Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio, Serviços Notarial e Registral, no livro nº630, fls.091/093, ato nº023, datada de 20/05/2010. (Custas 2010/05-R\$562,38). Eu, Nilton Antonio Fernandes, Escrevente, conferi e digitei. Oficial. Antonio Nazarean Substituto Matrícula 94/93**

(R).1 ato
RPI31227 ZHS

Vide Protocolo nº 147.702 01/09/10 Inscrição

AV.8-38530. Data: 09/09/2010. CERTIDÃO DE INSCRIÇÃO. (Protocolo nº147702 de 01/09/2010). Conforme se infere da Certidão de Inscrição, expedida em 30/08/2010, pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Cabo Frio, foi certificado através do Processo nº15613/2010, que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito na Municipalidade sob o nº134108-0. (Custas 2010/09-R\$37,10). Eu Isabella Genu Brandão Santos, conferi e digitei. Oficial.

(R).1 ato
RPT05348 HFS

Vide Protocolo nº 148.502 21/10/10 Alienação Fiduciária

R-9-38.530. Data: 05/11/2010. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº148.502, datado de 21/10/2010). Credora Fiduciária: **CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA - CCCPM.**, com sede na Avenida Rio Branco, nº39, 13º andar, no Rio de Janeiro, neste Estado, e inscrita no CNPJ/MF sob nº03.332.937/0001-52. **Devedor(a) (es) Fiduciante(s): EDUARDO DAMASCENO BORGES** e sua esposa **MONICA CRISTINA DE CASTRO BORGES**, já qualificados nesta matrícula. O(A)(s) devedor(a) (es) Fiduciante(s), nos termos e para os efeitos dos art.22 e seguintes da Lei nº9.514/97, transfere a CREDORA, em caráter

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

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: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA Nº 38530 (Ficha 03)

DATA ____/____/____

fiduciário, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do financiamento concedido pela mesma, no valor de R\$122.000,00, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, a ser pago em 300 (trezentos) meses, com Taxa Anual de Juros (%): Efetiva de 8,9%, e Nominal de 8,5563%, Reajustamento: Índice de Remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança, com Encargo Inicial-Prestação (a+j) no valor total de R\$262,54, e Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: (DE ACORDO COM A CLÁUSULA SEGUNDA E SEUS PARÁGRAFOS) Cláusula Segunda: A Devedora Fiduciante se obriga a pagar o valor dos encargos mensais igualmente proporcionais à parcela inicial fixada no cronograma físico financeiro, já a partir do mês subsequente a assinatura deste contrato. Parágrafo Primeiro: Da parcela inicial liberada serão descontados: a) taxa de administração, proporcional ao montante de financiamento a ser liberado; b) juros contratuais, apurados pro-rata die aos dias e a vencer no mês da contratação, proporcionais à parcela inicial; c) prêmio de seguro habitacional obrigatório, com cobertura por Danos Físicos do Imóvel (DFI) proporcional ao valor aferido para o futuro imóvel; e d) prêmio de seguro habitacional obrigatório, com cobertura por Morte e Invalidez Permanente, proporcional à parcela inicial; Parágrafo Segundo: A cada nova parcela liberada durante a obra, esse valor será incorporado ao saldo devedor atualizado na data do desembolso, sendo o novo encargo recalculado pelo prazo remanescente, obrigando-se o (a)(s) DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S) a pagar o valor desse novo encargo já a partir do mês subsequente ao da liberação. Parágrafo Terceiro: Após a liberação de todo o montante do financiamento, as prestações e acessórios serão corrigidos anualmente em caráter automático, complementar, compensatório e antecipações a qualquer título e motivo, ressalvado o disposto nas Cláusulas Quarta e Quinta. Tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$250.000,00 para fins do disposto no inciso VI, do Artigo 24 da Lei nº 9.514/97. Tudo nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Mútuo Destinado a Construção de Unidade Habitacional, Obrigações, Acessórios e Garantia por Alienação Fiduciária, datado de 15/10/2010. (Custas 2010/10-R\$640,28). Eu, (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial

(R) 1.160
RPT06626 DHA

Vide Protocolo Nº 175.391 19/08/2014 - Lançamento

Vide Protocolo Nº 175.392 19/08/2014 - Habite-se

MATRÍCULA Nº 38.530.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

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: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

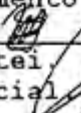
CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

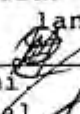
REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA Nº

(Verso da Ficha continuação)

Av.10-38.530. Data:05/09/2014. **CERTIDÃO DE LANÇAMENTO.** (Protocolo nº175.391, datado de 19/08/2014). Conforme se infere da Certidão de Lançamento expedida em 01/10/2012 pela Secretaria Municipal de Fazenda-Divisão de Cadastro da Prefeitura Municipal de Cabo Frio, extraída do Processo nº2.344/2010, foi certificado encontrar-se lançado naquela repartição, um Prédio Residencial, localizado na Unidade nº296, do Condomínio Rolinhas, integrante do Condomínio dos Pássaros, situado na Estrada do Guriri, nº2.090, neste Município, com área construída de 299,96m², inscrito sob o nº134108-0, conforme lançamento efetuado pela aludida Prefeitura em 01/10/2012. Observação: A presente averbação é feita sem a apresentação da Certidão Negativa de Débito, tendo em vista a revogação do Art.589 e § único da CGJ, em 20/06/2013-Provimento 41/2013. (Custas e Emolumentos 2014/08-R\$671,52). Eu  (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, digital Selo de Fiscalização Eletrônico EAJJ 92011 YXY. O Oficial.

Av.11-38.530. Data:05/09/2014. **HABITE-SE.** (Protocolo nº 175.392, datado de 19/08/2014). Pela Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Cabo Frio, foi certificado em 04/10/2012, através do Processo nº2344/2010, que de acordo com vistorias efetuadas pelo Serviço de Fiscalização da aludida Prefeitura, fica concedido o HABITE-SE de um Prédio Residencial, situado na Unidade nº296, do Condomínio das Rolinhas, situado na Estrada do Guriri, nº2090, neste município, com área construída e inscrição municipal, conforme certidão de lançamento. (Custas e Emolumentos 2014/08-R\$147,42). Eu  (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, digital Selo de Fiscalização Eletrônico EAJJ 92012 YSF. O Oficial.

Vide Protocolo Nº 205.398 27/08/2019-Penhora-Proc.0010105
81.2012.8.19.0011-3ª Vara Cível de Cabo Frio/RJ

Vide Protocolo Nº224.305 - 30/06/2022 - Logradouro

Av.12-38.530. Data:04/07/2022. **LOGRADOURO.** (Protocolo nº224.305, de 30/06/2022). Conforme Ofício/SECPLADUR/nº57/2021, de 17/05/2022, expedido pela PMCF, e nos termos da Resolução nº374/1971 da PMCF e Lei Estadual nº6453/2013, é feita a presente averbação para consignar

Continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

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: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA: 38530

que o "Condomínio dos Pássaros" do qual faz parte integrante o imóvel objeto desta matrícula está localizado atualmente na ESTRADA DEODORO AZEVEDO. Eu, Marcos Vinicius Paim da Fonseca (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEEE 64286 RVQ-f** Oficial.

Vide Protocolo N°228.787 - 17/01/2023 - Numeração

Av.13-38.530. Data:17/01/2023. NUMERAÇÃO. (Protocolo n°228.787, de 17/02/2023). Conforme Ofício/DIFOP/n°88/2022, de 30/06/2022, expedido pela PMCF, e nos termos da Resolução n°374/1971 da PMCF e Lei Estadual n°6453/2013, é feita a presente averbação para consignar que o "Condomínio dos Pássaros" do qual faz parte integrante o imóvel objeto desta matrícula tem atualmente a numeração n°3345. Eu, Marcos Vinicius Paim da Fonseca, Matr. 94/14256, digitei. O Oficial, Matr. 06/1811. **EEJU 03371 SHJ.**

Av.14-38.530. Data:10/01/2024. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA-(R.9). (Protocolo n°234.213, datado de 22/12/2023). Face a autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.**, já qualificada nesta matrícula, e constante do Contrato devidamente mencionado no R.15, datado de 01/11/2023, fica **CANCELADA** a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** que recaia sobre o imóvel constante da presente matrícula. Eu, Valeska Mauricio de Carvalho, Matr.94/12328, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. **EEQP 50480 CQN.**

R.15-38.530. Data:10/01/2024. COMPRA E VENDA. (Protocolo n°234.213, datado de 22/12/2023). Adquirente: **BENES QUINTANILHA DE OLIVEIRA**, brasileiro, filho de Maria da Conceição Costa Quintanilha e Robson Alves de Oliveira, divorciado, comerciante, portador da carteira de habilitação (CNH)n°02583106865, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/03/2019, e inscrito no CPF/MF sob o n°098.056.067-59, residente e domiciliado na Avenida Adolfo Beranger

Continua no verso ...

MATRÍCULA N°

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

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: 089060.2.0038530-57

CNM: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

38530

DATA: 13/12/1994

Junior, 181, Casa, São Cristóvão, Cabo Frio/RJ.
Transmitentes: EDUARDO DAMASCENO BORGES, filho de Marina Damasceno Borges e Jair Felismino Borges, e sua esposa MONICA CRISTINA DE CASTRO BORGES, filha de Maria Lucia de Castro e Adão Castro de Melo, já qualificados nesta matrícula. **VALOR:** R\$571.450,00, integralmente recebidos, nos termos do contrato abaixo mencionado. **ITBI:** Foi pago o valor de R\$5.478,22, conforme Guia nº02372/2023, em 04/12/2023. **LAUDÊMIO:** Foi pago o valor de R\$4.550,00, conforme Alvará nº3481, em 07/11/2023. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH-Sistema Financeiro da Habitação, nº1.4444.2201153-6, datado de 01/11/2023. Eu, Valeska Mauricio de Carvalho, Matr.94/12328, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. **EEQP 50481 OHW.**

R.16-38.530. Data:10/014/2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº234.213, datado de 22/12/2023). **Credora Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº00.360.305/0001-04. **Devedor(a)(es) Fiduciante(s):** BENES QUINTANILHA DE OLIVEIRA, já qualificado nesta matrícula. O(A)(s) devedor(a)(es) Fiduciante(s), nos termos e para os efeitos dos art.22 e seguintes da Lei nº9.514/97, transfere a **CREDORA**, em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do financiamento concedido pela mesma, no valor de **R\$400.000,00**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, a ser pago em 360 (trezentos e sessenta) meses, com **Taxa de Juros - Taxa Juros Balcão: Nominal** %(a.a.) de 9.5598 e **Efetiva** %(a.a.) de 9.9900; **Nominal** %(a.m.) de 0.7937 e **Efetiva** %(a.m.) de 0.7966; **Taxa de Juros Reduzida: Nominal** %(a.a.) de 9.4681 e **Efetiva** %(a.a.) de 9.8900, **Nominal** %(a.m.) de 0.7861 e **Efetiva** %(a.m.) de 0.7890, com **Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j)** no valor de R\$3.380,88; **Prêmios de Seguros MIP e DFI:** R\$198,30; **Taxa de**

Continua na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

MATRÍCULA Nº

CNM: 089060.2.0038530-57

CNM: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA: 38530

DATA: 13/12/1994

Administração de Contrato Mensal - TA: R\$25,00. Total: R\$3.604,18, e Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j) no valor de R\$3.354,11; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$198,30; Taxa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$25,00; Total: R\$3.577,41, e Vencimento do Primeiro Encargo Mensal em 08/12/2023, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$750.000,00 para fins do disposto no inciso VI, do Artigo 24 da Lei nº9.514/97. Tudo e demais cláusulas conforme descrito no contrato já mencionado no R.15 desta matrícula. Eu, Valeska Mauricio de Carvalho, Matr.94/12328, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. **EEQP 50482 XDZ.**

Av.17-38.530. Data:10/01/2024. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.(Protocolo nº234.213, datado de 22/12/2023). A dívida constante do R.16, é representada pela CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº1.4444.2201153-6 - Série 1023, no valor de R\$400.000,00, na qual figura como CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e como DEVEDOR: BENES QUINTANILHA DE OLIVEIRA, já qualificado nesta matrícula. Dita cédula mantém como condições gerais da dívida as mesmas constantes daquele registro. Eu, Valeska Mauricio de Carvalho, Matr.94/12328, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. **EEQP 50483 NLQ.**

Av.18-38.530. Data:23/09/2025. PURGA DE MORA. (Protocolo nº242.303, datado de 03/06/2025). Procede-se a presente averbação para ficar consignado, que decorreu o prazo legal de 15 (quinze) dias, após a publicação do edital online, sem que o(a)(s) devedor fiduciante(s) tenha(m) efetuado a purgação da mora, aludida no parágrafo 5º do mesmo diploma legal. Selo Eletrônico: EDWM 10837 DXN. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - - - -

Av.19-38.530. Data:04/03/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº244.904, de 06/11/2025). Conforme requerimento da parte, datado de 05/11/2025 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de R\$ 766.039,80, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, datado de 05/11/2025, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita ao fiduciante BENES QUINTANILHA DE OLIVEIRA, já qualificado nesta matrícula. ITBI: Foi pago no valor total de R\$ 15.374,53, através da Guia nº02479/2025, em 28/10/2025. LAUDÊMIO (Pontal de Nova Iguaçu): Foi pago no valor total de R\$ 4.550,00, através do Alvará nº3.594/2026, em 11/02/2026. Selo

CONTINUA NO VERSO

Página: 9/10



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WDZWG-W7YNU-HJQVJ-A2HUL>

CNM: 089060.2.0038530-57

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA: 38.530

FICHA: 05-V

Eletrônico: EFBF 60928 BPS. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula n°: 06/1811. - - -

Av.20-38.530. Data:04/03/2026. CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-(Av-17). (Protocolo n°244.904, datado de 06/11/2025). Nos termos do requerimento datado de 05/11/2025, expedido pela Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., já qualificada nesta matrícula, fica CANCELADA a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob o Av.17 desta matrícula. Selo Eletrônico: EFBF 60929 MBN. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula n°: 06/1811. - - - - -

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

2º OFÍCIO DE CABO FRIO

CERTIDÃO DE ONUS REAIS

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19 § 9º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre o(s) atual(is) proprietário(s) ou sobre o(s) detentor(es) de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Cabo Frio, 05 de Março de 2026.- Eu, Marcelo Duarte Mello, escrevente, procedi as buscas.- E eu, Oficial, subscrevo e assino.

(Assinada Digitalmente)

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBF 60722 PJX

Consulte a validade do selo em:
<https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Emolumentos R\$ 124,08 Selo R\$ 3,27 Lei 6.370/12 R\$2,48 Lei 3.217/99 R\$24,81
FUNDPERJ R\$6,20 FUNPERJ R\$6,20 FUNARPEN R\$ 7,44 ISS R\$ 3,72 - **R\$178,20**

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital