

**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 (16/07/2025), referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

C E R T I F I C O 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 **16/07/2025**, sob o Nº **242974**, no livro 1-.

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	3	8,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,61
----- ISS -----								0,97
----- Total -----		40,90	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	54,11

ISS: 0,01

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

Cabo Frio, 16/07/2025.

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDWM 05648 VNP
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



OBSERVAÇÃO: 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 nº 6015/93 e 435 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral deste Estado.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VJHK8-8UWCG-WNLE3-RMMRP

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Marcelo Duarte Mello (CPF ***.710.767-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/VJHK8-8UWCG-WNLE3-RMMRP>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



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 (16/07/2025), referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **242974** , no livro 1-, folha , foi registrado/averbado em **23/07/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Matricula Nº **55336** - Rua Zulmira Mendes, 909, BLOCO A, APARTAMENTO 204, Cond Res Condado de Espana, LOTEAMENTO BRAGA, Qd. 35, Lt. 13.

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EDWM 05922 SYG** - **AV.7** - Consolidação de Propriedade

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EDWM 05923 IIG** - **AV.8** - Canc. de Cedula de Credito

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EDWM 05924 PSD** - Certidão

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	734,83	14,69	146,96	36,74	36,74	44,08	0,00	0,00	1.014,04
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
Certidão RGI	1	108,60	2,17	21,72	5,43	5,43	6,51	0,00	0,00	149,86
Selo de Fiscalização	4	11,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,48
----- ISS -----										31,08
----- Total -----		1.047,64	20,70	207,21	51,80	51,80	62,14	0,00	0,00	1.472,37

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, 23 de Julho de 2025



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PZ4C-KNR5Z-D3MTN-24NSY>

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: 55336

DATA: 02/02/2016

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO 204 (DUZENTOS E QUATRO)**, do **BLOCO "A"**, com direito a duas vagas de garagem, com área real construída de **175,85073m²** e área padrão de **120,31022m²**, do Condomínio denominado **"RESIDENCIAL CONDADO DE ESPANHA"**, situado na Rua Zulmira da Silva Mendes, nº909, no loteamento denominado **"Braga"**, zona urbana do Primeiro Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora da Assunção e, bem assim, da fração ideal de **0,02182**, que lhe corresponde, do domínio útil da área de terreno, foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, designada como lote nº13 (TREZE), da Quadra nº35 (TRINTA E CINCO), do Loteamento denominado **"BRAGA"**, resultante do remembramento dos lotes 13, 14, 15, 23, 24 e 25, da mesma quadra e loteamento, com as dimensões e confrontações seguintes: 36,00m de frente para a Rua Zulmira da Silva Mendes; 36,00 nos fundos confrontando com a Rua Nicola Aslan; 60,00m na lateral direita confrontando com os lotes nºs12 e 26; e 60,00m na lateral esquerda, confrontando com os lotes nºs16 e 22, formando a área de 2.160,00m²., imóvel este devidamente inscrito na PMCF, sob o nº196.594-9. **Proprietária:** **REAL MARTINS CONSTRUÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Praça Porto Rocha, nº84, Sala 204, Centro, em Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ/MF nº14.084.414/0001-50. **Registro Anterior:** Matrícula nº52.916 de ordem. Cabo Frio, 02 de Fevereiro de 2016. Eu,  (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

Av.1-55.336. Data:02/02/2016. REQUERIMENTO. (Protocolo nº184.421 de 13/01/2016). A presente matrícula foi aberta a requerimento da parte interessada, datado de 13/01/2016 ex. vi Art.661, §1º, do Provimento 12/2009 da CGJ/RJ, sendo que a mesma faz parte integrante do Memorial de Incorporação, registrado sob o R.2, em 19/12/2012, da matrícula nº52.916, desta serventia, de acordo com projeto de construção nº5138/2012, aprovado pela Prefeitura Municipal de Cabo Frio, o qual foi

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº 55.336

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/ZNKMU-NXW3Y-QJ4HJ-MPEJU>.

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

55336

(Verso da Ficha continuação)

devidamente registrado nos modos do art. 32 da Lei 4.591/64 e legislação posterior. Eu, (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EBJA 46584 NQD**. O Oficial

Av.2-55.336. Data:02/02/2016. ANOTAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Foi registrada sob o nºR.8 na Matrícula nº52.916 de ordem, em 21/12/2015, a Instituição de Condomínio do "**RESIDENCIAL CONDADO DE ESPAÑA**", objeto desta matrícula, datada de 06/11/2014. Eu, (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. O Oficial.

Vide Protocolo N 185.946 27/04/2016-C/V C/Alienação Fiduciária

R.3-55.336. Data:25/05/2016. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. (Protocolo nº185.946, datado de 27/04/2016). Adquirentes: **RANILTON MARCOS DE AQUINO**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade nº11418605, expedida pela SESP/AM, em 15/04/1992, e inscrito no CPF/MF sob o nº284.038.784-00, e sua esposa **UMBELINA NUNES DE OLIVEIRA**, brasileira, empresária, portador da carteira habilitação (CNH) nº02331327480, expedida pelo DETRAN/RJ, em 21/08/2007, e inscrita no CPF/MF sob o nº726.261.787-72, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, residentes e domiciliados na Rua das Arraias, nº43, Ogiva, Cabo Frio, RJ. Transmitedor: **REAL MARTINS CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$500.000,00, integralmente recebidos, nos termos do contrato abaixo mencionado. **ITBI e LAUDÊMIO:** Foram pagos no valor total de R\$10.711,07, conforme DAM nº00716/2016, em 12/05/2016. **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, nº1.4444.0933576-5, datada de 19/04/2016. Eu, (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EBNN 04130**. O Oficial. *Isabella Geni Brando Santos* Substituto Matrícula 55336

Continua na ficha 2

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: 55336

DATA:

R.4-55.336. Data:25/05/2016. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
(Protocolo nº185.946, datado de 27/04/2016). 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):
RANILTON MARCOS DE AQUINO, e sua esposa UMBELINA NUNES
DE OLIVEIRA, 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 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\$371.000,00, bem como
do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais
ou legais, pecuniárias ou não, a ser pago em 315
(trezentos e quinze) meses, com Taxa de Juros (%) ao
ano: Nominal de 10,6813 (Taxa de Juros Balcão), e
10.4815 (Taxa de Juros Reduzida), e Efetiva de 11,2200
(Taxa Juros Balcão), e 11.0000 (Taxa de Juros
Reduzida), com Encargo Inicial-Prestação (a+j) no valor
de R\$4.480,07. Prêmios de Seguros: R\$344,41. Taxa de
Administração: R\$25,00. Total: R\$4.849,48 (Taxa de Juros
Balcão), e R\$4.418,30. Prêmios de Seguros: R\$344,41.
Taxa de Administração: R\$25,00. Total: R\$4.787,71 (Taxa
de Juros Reduzida), e Vencimento do Primeiro Encargo
Mensal em 19/05/2016, tendo as partes atribuído ao
imóvel o valor de R\$514.000,00 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-3 desta matrícula. Eu, *(Maurício)*, (Valeska Maurício de
Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. Selo de
Fiscalização Eletrônico EBN 04131 CXD. O Oficial

Av.5-55.336. Data:25/05/2015. CÉDULA DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO.(Protocolo nº185.946, datado de 27/04/2016).
A dívida constante do R-4, é representada pela CÉDULA DE
CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº1.4444.0933576-5 - Série 0416, no

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/ZNKMU-NXW3Y-QJ4HJ-MPEJU>.

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

(Verso da Ficha continuação)

55336

valor de R\$371.000,00, na qual figura como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, e como **DEVEDORES: RANILTON MARCOS DE AQUINO**, e sua esposa **UMBELINA NUNES DE OLIVEIRA**, já qualificados nesta matrícula. Dita cédula mantém como condições gerais da dívida as mesmas constantes daquele registro. Eu Maurício (Valeska Maurício de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EBNN 04132 FNF**. O Oficial:

Av.6-55.336. Data:06/05/2025. PURGA DE MORA. (Protocolo nº240.482, datado de 05/02/2025). Procedeu-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: EEPE 83872 VJH.** Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, matrícula nº: 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811.-

Av.7-55.336. Data:23/07/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº242.974, de 16/07/2025). Conforme requerimento da parte, datado de 15/07/2025 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de R\$551.551,30, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de 21/07/2025, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita aos fiduciários **RANILTON MARCOS DE AQUINO e sua esposa UMBELINA NUNES DE OLIVEIRA**, já qualificados nesta matrícula. **ITBI e LAUDÊMIO:** Foi pago no valor total de R\$17.979,15, através da Guia nº01387/2025, em 03/07/2025. **Selo Eletrônico: EDWM 05922 SYG.** Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811.-

Av.8-55.336. Data:23/07/2025. CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-(Av-5).(Protocolo nº242.974, datado de 16/07/2025). Nos termos do requerimento datado de 15/07/2025, expedido pela Credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada nesta matrícula, fica **CANCELADA** a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob o **Av.5** desta matrícula. **Selo Eletrônico: EDWM 05923 IIG.** Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811.-

Emolumentos R\$ 108,60
Lei 6.370/12 R\$2,87 Lei
3.217/99 R\$21,72
FUNPERJ R\$5,43
FUNPERJ R\$5,43
FUNARPEN R\$ 6,51 ISS
R\$ 3,26 - R\$155,99

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, 23 de Julho de 2025.- 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

EDWM 05924 PSD

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





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZNKMU-NXW3Y-QJ4HJ-MPEJU

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Marcelo Duarte Mello (CPF ***.710.767-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZNKMU-NXW3Y-QJ4HJ-MPEJU>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>