



Valide aqui  
este documento

CNM: 089060.2.0055946-92

## 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:** 55.946

26/10/2016

**IMÓVEL:** Constituído pelo **Apartamento nº404 (QUATROCENTOS E QUATRO)**, a ser construído, com direito a duas vagas na garagem, marcadas e numeradas, do Condomínio denominado "**CONDOMÍNIO PORTO BRAGA**", situado na **Avenida Antonio Ferreira dos Santos, nº1.005**, e bem assim da fração ideal de **7,16%** do domínio útil de uma área de terreno designada como **Lote nº02 (DOIS)**, da **Quadra nº26 (VINTE E SEIS)**, do **Loteamento denominado "BRAGA"**, zona urbana do 1º Distrito de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora da Assunção, **foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio**, inscrita na PMCF sob o nº**008.552-2**, resultante do remembramento dos lotes 02 e 03 da mesma quadra, passando a ter as dimensões e confrontações seguintes o remembramento: **24,00m de FRENTE** para a Avenida Antonio Ferreira dos Santos; **24,00m nos FUNDOS** confrontando com os lotes 33 e 34; **30,00m na LATERAL ESQUERDA** confrontando com o lote 04; e **30,00m na LATERAL DIREITA** em 03 (três) segmentos de reta, sendo o 1º segmento medindo **12,00m** que confronta com o lote 01; 2º segmento medindo **12,00m** que confronta com o lote 38 e o 3º segmento medindo **6,00m** que confronta com o lote 37, perfazendo uma área de **720,00m²**. - **Proprietário: PORTO BRAGA SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Rua Raul Veiga, 389 nº11, Centro, Cabo Frio/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº**18.404.850/0001-10**. - **Registro Anterior:** Matrícula nº**53.698** de ordem.- Cabo Frio, 26 de Outubro de 2016.- Eu,  (Marcos Vinicius Faim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

**Av.1-55.946. Data:26/10/2016. REQUERIMENTO. (Protocolo nº188.495 de 11/10/2016).** A presente matrícula foi aberta a requerimento da parte interessada, datado de 11/10/2016 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 11/04/2014, da matrícula nº53.698, desta serventia, de acordo com projeto de construção nº6176/2013, aprovado pela Prefeitura Municipal de Cabo Frio, através do Alvará de Licença de Obra nº23/2014, em 24/01/2014, o

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº 55.946

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQ7TQ-8D7WF-3PAGV-BXWP4>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 089060.2.0055946-92

## 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)

55946

qual foi devidamente registrado nos modos do art. 32 da Lei 4.591/64 e legislação posterior. Eu, [assinatura] (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EBRS 88630 RXS** Oficial. [assinatura]

**Av.2-55.946. Data:26/10/2016. ANOTAÇÃO DE TERMO DE AFETAÇÃO.** Foi constituído o Patrimônio de Afetação, nos termos do Art.31 A da Lei 4591/64 sobre o imóvel objeto desta matrícula, conforme Av.4, datado de 25/11/2014, da Matrícula 53.698. Eu, [assinatura] (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), conferi e digitei. Oficial. [assinatura]

**Av.3-55.946. Data:26/10/2016. EXISTÊNCIA DE ÔNUS (HIPOTECA).** O imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado a favor do **BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Município e Comarca de Osasco, em São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº60.746.948/0001-12, devidamente registrada sob o nº**R.5**, da Matrícula 53.698, em **01/04/2016**. Eu, [assinatura] (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial. [assinatura]

**Av.4-55.946. Data:26/10/2016. ANOTAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.** Foi registrado sob o nº**R.2** na Matrícula nº**53.698** de ordem, em 11/04/2014, o Memorial de Incorporação do **"CONDOMÍNIO PORTO BRAGA"**, objeto desta matrícula. Eu, [assinatura] (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial. [assinatura]

Vide Protocolo Nº 191.944 12/06/2017-Habite-se

Vide Protocolo Nº 191.945 12/06/2017-Lançamento

**Av.5-55.946. Data:26/06/2017. ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO.** (Protocolo nº191.568, datado de

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQ7TQ-8D7WF-3PAGV-BXWP4>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 089060.2.0055946-92

## 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:** 55946

17/05/2017). Conforme se infere do Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação a Instrumento Particular com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Contrato nº9000170, datada de 04/05/2017, expedida pelo Credor Hipotecário, BRANCO BRADESCO S/A., já qualificado nesta matrícula, que em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do (a, s) devedor (a, es) atinge na data de 04/05/2017, a importância de R\$1.537.091,32 (um milhão, quinhentos e trinta e sete mil, noventa e um reais e trinta e dois centavos), e que considerando as tratativas entre as partes, o **DEVEDOR** solicitou e o **CREDOR** concordou em aditar o referido contrato para constar a(s) alteração(ões) a seguir: I) Alterar a data de vencimento da dívida do contrato de 15/06/2017 para 15/12/2017; e II) Alterar a data do vencimento da primeira prestação de 15/07/2017, para 15/01/2018. Tudo e demais cláusulas conforme Instrumento Particular acima mencionado. Eu,  (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico ECBL 19839 GZL** . Oficial.   
Substituto  
Matrícula 94/93

**Av.6-55.946. Data: 17/07/2017. REMISSÃO DE LANÇAMENTO E HABITE-SE.** (Protocolos nº191.945 e 191.944, de 12/06/2017). Foi concluída a construção do **Apartamento nº404**, objeto da presente matrícula, tendo o mesmo uma área equivalente de construção de **130,81m²**, área real de **293,53m²** e inscrição municipal nº197.129-6, conforme se infere da certidão de lançamento e habite-se, averbada nesta data sob o **Av.07 e Av.08** da matrícula **53.698**, respectivamente. Observação: A presente averbação é feita de acordo com Art. 237-A, §1º da Lei 6015/73 e Aviso CGJ nº328/2011 publicado no D.O.E de 09/05/2011, fls. 19. Eu,  (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico ECBL 19968 GZC** . Oficial.   
Substituto  
Matrícula 94/93

Vide Protocolo Nº 193.440 12/09/2017-Instit.de Condomínio

Vide Protocolo Nº 193.441 12/09/2017-Convenção de Condomínio

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQ7TQ-8D7WF-3PAGV-BXWP4>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 089060.2.0055946-92

## 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)

55946

Av.7-55.946. Data:11/10/2017. REMIÇÃO da INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. (Protocolo nº193.440, datado de 12/09/2017). Foi registrada sob o nºR.9 da Matrícula nº53.698 de ordem, em 11/10/2017, a Instituição de Condomínio do "CONDOMÍNIO PORTO BRAGA", objeto desta matrícula, datado de 25/07/2017. Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico ECFA 30351 AKA. Oficial:

Av.8-55.946. Data:11/10/2017. REMIÇÃO de CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. (Protocolo nº193.441, datado de 12/09/2017). Foi registrada em ficha de Registro Auxiliar sob o nº2.046, nesta data, a Convenção de Condomínio do "CONDOMÍNIO PORTO BRAGA", objeto desta matrícula, datada de 25/07/2017. Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico ECFA 31268 LQQ. Oficial:

Vide Protocolo Nº 203.823 05/06/2019-C/V C/Alienação

Av.9.55.946. Data:04/07/2019. CANCELAMENTO DE HIPOTECA E ADITAMENTO A CÉDULA (Av-3 e Av.5). (Protocolo nº203.823, datado de 05/06/2019). O Credor Hipotecário, denominado BANCO BRADESCO S/A, já qualificado nesta matrícula, constante do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, datado de 10/05/2019, fica cancelada a hipoteca e o Aditamento a Cédula de Crédito Bancário que recaía sobre imóvel constante da presente matrícula. Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDBI 95573 DVP. O Oficial.

R.10-55.946. Data:04/07/2019. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. (Protocolo nº203.823, datado de 05/06/2019). Adquirente: KARINA SILVA BARTOLI, brasileira, solteira, maior, administradora, filha de Wesley de Souza Bartoli e de Maria Aparecida da Silva,  
Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQ7TQ-8D7WF-3PAGV-BXWP4>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 089060.2.0055946-92

## 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:** 55946

portadora da carteira de habilitação nº01331685222, expedida pelo DETRAN/MG, e inscrita no CPF/MF sob o nº 011.957.966-92, email: karina.bartoli@yahoo.com.br, residente e domiciliada na Rua dos Expedicionários, nº891, Santa Amélia, em Belo Horizonte, MG. **Transmitente: PORTO BRAGA SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$798.000,00, integralmente recebidos, nos termos do contrato abaixo mencionado. **ITBI e LAUDÊMIO:** Foram pagos no valor total de R\$21.575,85, conforme DAM nº00873/2019, em 21/06/2019. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, datado de 10/05/2019. **Eu, Samuel Luiz Cardoso da Fonseca**, Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDBI 95574 CDW.** O Oficial

**R.11-55.946. Data:04/07/2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** (Protocolo nº203.823, datado de 05/06/2019). **Credor: BANCO BRADESCO S/A**, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco, em São Paulo-SP, e inscrito no CNPJ/MF sob o nº60.746.948/0001-12. **Devedora: KARINA SILVA BARTOLI**, já qualificada 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\$293.205,29**, 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 Nominal Anual de: 8,46%**, e **Taxa de Juros Efetiva Anual de: 8,80%**; **Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$2.881,55**; **Seguro Mensal Morte - Invalidez Permanente: R\$72,04**; **Seguro Mensal Danos Físicos Imóvel: R\$71,51**; **Valor total do Encargo Mensal: R\$3.025,10**, e **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/06/2019**; **Valor do Decrescimento Mensal (RDM): R\$5,74**, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de **R\$895.000,00** para fins do disposto no inciso

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQ7TQ-8D7WF-3PAGV-BXWP4>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui  
este documento

CNM: 089060.2.0055946-92

## 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)

55946

VI, do Artigo 24 da Lei nº9.514/97. Tudo nos termos do Instrumento Particular já mencionado no R.10 desta matrícula. Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDBI 95575 VBK. Oficial:

Av.12-55.946. Data:05/05/2026. PURGA DE MORA. (Protocolo nº246.440, datado de 25/02/2026). Procede-se a presente averbação para ficar consignado, que decorreu o prazo legal de 15 (quinze) dias, 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: EFCK 59670 JOJ. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - -

Av.13-55.946. Data:22/06/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº248.084, de 12/06/2026). Conforme requerimento da parte, datado de 12/06/2026 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de R\$ 895.000,00, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária BANCO BRADESCO S/A, datado de 12/06/2026, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita à fiduciante KARINA SILVA BARTOLI, já qualificada nesta matrícula. ITBI e LAUDÊMIO: Foi pago no valor total de R\$ 18.922,72, através do Cod. Lançamento nº6559377, DAM nº39123166, Controle nº185712509 e Processo nº13575/2026. Selo Eletrônico: EFDC 26352 SPA. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - - - -

#### SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

##### 2º OFÍCIO DE CABO FRIO

##### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

**CERTIDÃO** Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, § 11 da Lei 6.015/73, dela constando a comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Cabo Frio, 27 de Julho 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  
EFDU 51708 FFH

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\$ 10,54 FUNPERJ R\$ 10,54 FUNARPEN R\$ 7,44 FUNPGALERJ R\$  
1,24 FUNPGTR R\$ 1,24 FUNDAC R\$ 1,24 ISS R\$ 3,72 - R\$ 190,60

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MQ7TQ-8D7WF-3PAGV-BXWP4>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital