

**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 (28/02/2025), 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 **28/02/2025**, sob o Nº **240857**, no livro 1-**AE**.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Total
Certidão de Prenotação	1	30,51	0,61	6,10	1,52	1,52	1,83	42,09
Selo de Fiscalização	3	8,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,13
----- ISS -----								0,92
----- Total -----		38,64	0,61	6,10	1,52	1,52	1,83	51,14

ISS: 0,01

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

Cabo Frio, 28/02/2025.



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: AG4K4-S2J4M-LKVP5-UJTJL

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/AG4K4-S2J4M-LKVP5-UJTJL>

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 (28/02/2025), referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº 240857 , no livro 1-AE, folha 1, foi registrado/averbado em **17/04/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **60518** - Rua Jose Bonifacio, 288, APARTAMENTO 210, Edificio Atlantico.
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEPE 83793 HOT** - **AV.9** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEPE 83794 GQL** - **AV.10** - Canc. de Cedula de Credito
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEPE 83795 YXO** - 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	755,47	15,10	151,09	37,77	37,77	45,32	0,00	0,00	1.042,52
Averbação	1	151,58	3,03	30,31	7,57	7,57	9,09	0,00	0,00	209,15
Certidão de Prenotação	1	30,51	0,61	6,10	1,52	1,52	1,83	0,00	0,00	42,09
Certidão RGI	1	102,61	2,05	20,52	5,13	5,13	6,15	0,00	0,00	141,59
Selo de Fiscalização	4	10,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,84
----- ISS -----										31,21
----- Total -----		1.051,01	20,79	208,02	51,99	51,99	62,39	0,00	0,00	1.477,40

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, 17 de Abril de 2025



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QBNP6-ZCSWJ-FM5H6-STRMU>

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

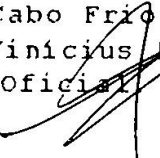
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA: 60518

DATA: 11/02/2020

MATRÍCULA Nº
60518

IMÓVEL: Constituído pelo **Apartamento nº210 (DUZENTOS E DEZ)**, com área real de **114,69m²** e com área equivalente de construção de **81,04m²**, com direito a vaga para veículos numerada como **vaga nº41**, do **Condomínio** denominado **"EDIFÍCIO ATLÂNTICO"**, situado na **Rua José Bonifácio, nº288**, zona urbana, 1º Distrito do Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, e bem assim da **fração ideal de 1,81%** que lhe corresponde, do domínio útil de uma área de terreno, **foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio**, resultante do remembramento das primitivas áreas de terreno, com **274,00m²**, **511,95m²** e **382,00m²**, com as dimensões e confrontações seguintes após o referido remembramento: **46,00m de FRENTE** para a Rua José Bonifácio; **53,70m nos FUNDOS** em 04 (quatro) segmentos e confrontações: **14,70m** que confronta com Ary de Oliveira Gago e sua mulher Bernardina dos Santos Cago; **18,10m** que confronta com Haite Damião e José Manoel de Araujo; **8,30m** e **12,60m** ambos confrontando com a Loja Maçônica Amizade Fraternal Segunda de Cabo Frio; **26,00m na LATERAL DIREITA** confrontando com Alvim da Costa Macedo; e **21,80m na LATERAL ESQUERDA** confrontando com Carlos Abel Trindade, formando uma área total de **1.167,95m²**., inscrito na PMCF sob o **nº197.454-6**. **Proprietária: LUMEN INCORPORAÇÃO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua José Bonifácio, nº288, Centro, em Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.181.598/0001-68. **Registro Anterior:** Matrículas nº57.163 de ordem. Cabo Frio, 11 de fevereiro de 2020. Eu,  (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, confessei e digitei. Oficial .

Av.1-60.518. Data:11/02/2020. ANOTAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Foi registrada sob o nºR.78 na Matrícula nº57.163 de ordem, em 08/11/2018, a Instituição de Condomínio do **"CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATLÂNTICO"**, objeto desta matrícula, datada de 20/09/2018. Eu,  (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial .

Av.2-60.518. Data:11/02/2020. ANOTAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Foi registrada em ficha de Registro Auxiliar sob o nº2.123, em 08/11/2018, a Convenção de Condomínio

Continua no verso...

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)

60518

do "**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ATLÂNTICO**", objeto desta matrícula, datada de 20/09/2018. Eu, Marco Vinicius Paim da Fonseca (Marco Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Marco Vinicius Paim da Fonseca Oficial.

Av.3-60.518. Data:11/02/2020. REQUERIMENTO. (Protocolo nº207.671 de 27/12/2019). A presente matrícula foi aberta a requerimento da parte interessada, datado de 27/12/2019, ex. vi Art.661, §1º, do Provimento 12/2009 da CGJ/RJ e Art.464 § único da Consolidação Normativa da CGJ/RJ. Eu, Marco Vinicius Paim da Fonseca (Marco Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EDIP 78635 ZGI**. Oficial.

Vide Protocolo Nº 210.160 - 28/07/2020 - C/Venda com Alienação

R.4-60.518. Data:03/09/2020. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. (Protocolo nº210.160, datado de 28/07/2020). **Adquirente: KARINA PRADO GROSSO**, brasileira, filha de Andre Murilo Monteiro Grosso e de Margaret Fatima Prado Grosso, solteira, maior, empresária, portadora da habilitação nº06636339450, expedida pelo DETRAN/RJ, em 11/06/2019, e do CPF/MF nº 031.104.816-18, email: karinapgr@hotmail.com, residente e domiciliada na Rua Sergipe, nº57/206, Vila Nova, em Cabo Frio, RJ. **Transmitente: LUMEN INCORPORAÇÃO SPE LTDA**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR: R\$ 398.050,00**, integralmente recebidos, nos termos do contrato abaixo mencionado. **ITBI e LAUDÊMIO:** Foram pagos no valor total de R\$8.485,47, conforme DAM nº00793/2020, em 25/08/2020. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº1.4444.1298683-6, datado de 23/06/2020. Eu, Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDLA 80259 LTJ**. O Oficial.

Marco Vinicius Paim da Fonseca
Substituto
Matrícula 94798

R.5-60.518. Data:03/09/2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº210.160 datado de 28/07/2020). Credora

Continua na ficha 2

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 Nº

MATRÍCULA: 60518

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):** KARINA PRADO GROSSO, 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\$299.435,81**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, a ser pago em **420 (quatrocentos e vinte) meses**, com **Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal de 8,1858 (Taxa de Juros Balcão)**, e **7.9536 (Taxa de Juros Reduzida)**, e **Efetiva de 8,5000 (Taxa Juros Balcão)**, e **8.25 (Taxa de Juros Reduzida)**, com **Encargo Inicial-Prestação (a+j)** no valor de **R\$2.755,54**. **Prêmios de Seguros:** R\$154,15. **Taxa de Administração:** R\$25,00. **Total:** R\$2.934,69 **(Taxa de Juros Balcão)**, e **R\$2.697,60**. **Prêmios de Seguros:** R\$154,15. **Taxa de Administração:** R\$25,00. **Total:** R\$2.876,75 **(Taxa de Juros Reduzida)**, e **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal** em 25/07/2020, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de **R\$415.000,00** 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-4 desta matrícula. Eu, Samuel Luiz Cardoso da Fonseca, Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDLA 80260 HRF**. O Oficial: Marco Antônio Substituto Matrícula 9493

Av.6-60.518. Data:03/09/2020. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. (Protocolo nº210.160, datado de 28/07/2020). A dívida constante do R-5, é representada pela **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº1.4444.1298683-6 - Série 0620**, no valor de **R\$299.435,81**, na qual figura como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada nesta matrícula, e como **DEVEDORA: KARINA PRADO GROSSO**, já qualificada nesta matrícula. Dita cédula mantém como condições gerais da dívida as mesmas constantes daquele registro.

Continua no verso...

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)

60518

Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDLA 80261 DUV**. O Oficial: Marcos Vinicius Paim da Fonseca (Matrícula 94/14256)

Av.7-60.518. Data:08/03/2024. PURGA DE MORA. (Protocolo nº234.367, datado de 05/01/2024). 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. Eu, Marcos Vinicius Paim da Fonseca, Matr. 94/14256, digitei. O Oficial, Matr. 06/1811. **EEQP 55426 KTM.**

Av.8-60.518. Data:04/12/2024. PURGA DE MORA. (Protocolo nº238.106, datado de 02/09/2024). 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. Eu, Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Matr.94/21568, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. **EEVE 84027 QKF.**

Av.9-60.518. Data:17/04/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº240.857, de 28/02/2025). Conforme requerimento da parte, datado de 27/02/2025 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de **R\$433.264,31**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de 26/02/2025, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita à fiduciante **KARINA PRADO GROSSO**, já qualificados nesta matrícula. **ITBI e LAUDÊMIO:** Foi pago no valor total de R\$14.134,82, através da Guia nº00789/2025, em 07/04/2025. **Selo Eletrônico: EEPE 83793 HOT.** 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.10-60.518. Data:17/04/2025. CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO-(Av-6). (Protocolo nº240.857, datado de 28/02/2025). Nos termos do requerimento datado de 26/02/2025, expedido pela Credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada nesta matrícula, fica **CANCELADA** a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob o **Av.6** desta matrícula. **Selo Eletrônico: EEPE 83794 GQL.** Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, matrícula nº: 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular,

CONTINUA NA FOLHA 3

Página: 4/5

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: 60.518

FICHA: 03

matrícula nº: 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, 31 de Dezembro de 1840.- 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

EEPE 83795 YXO

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C8E7D-Z9AGY-W2ZA6-E9BE5

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/C8E7D-Z9AGY-W2ZA6-E9BE5>

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

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