



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0033641-77

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 33.641

DATA 03 / 09 / 1990

IMÓVEL: Fração ideal de 1/218 avos do domínio útil da área de terreno designada como "ÁREA 5", 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 129946-0, medindo o terreno no seu todo as dimensões e confrontações seguintes: 120,05m de frente para a Estrada do Guriri; 112,00m nos fundos, que divide com F.M. Empreendimentos e Participações e Corretagens de Seguros Ltda.; 747,00m do lado direito que divide com a Área 4; e 705,00m do lado esquerdo que divide com a Área 6, formando a Área total de 81.334,00m². A fração ideal acima referida corresponde a Unidade n.º 850 do CONDOMÍNIO DOS MELROS, a ser construída na referida área de terreno cuja área de ocupação exclusiva é a seguinte: Frente e fundos de 12,00m; lados direito e esquerdo de 25,00m. Área privativa 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 e inscrita no CGC sob o n.º 32.120.685/0001-04. Registro Anterior: Matrícula n.º 31.684. Cabo Frio, 03 de setembro de 1990. Eu, Sydeney Martins Corrêa (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: Sydeney Martins Corrêa

Av. 1 - 33.641 Data: 03/09/1990 EXISTÊNCIA DE ÔNUS. O imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado em favor de CARLOS CESAR DE OLIVEIRA SAMPAIO e sua mulher, conforme registro feito sob o n.º R. 4, à margem da matrícula n.º 31.684, em 17/01/90. Cabo Frio, 03 de setembro de 1990. Eu, Sydeney Martins Corrêa (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: Sydeney Martins Corrêa

Av. 2 - 33.641 Data: 03/09/1990 INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO. A instituição de servidão do Condomínio dos Pássaros, encontra-se registrada sob o n.º R. 1, à margem da matrícula n.º 31.684. Cabo Frio, 03 de setembro de 1990. Eu, Sydeney Martins Corrêa (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: Sydeney Martins Corrêa

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQ4QU-C4H9P-VFAJ2-JPZA7> MATRÍCULA N.º 33.641

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: 089060.2.0033641-77

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 33.641 (Verso da Ficha continuação)

Av. 3 33.641. Data: 03/09/1990. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.** O Memorial de Incorporação do Condomínio dos Pássaros, encontra-se registrado sob o n.º E. 8, à margem da matrícula n.º 31.684. Cabo Frio, 03 de setembro de 1990. Eu, *[assinatura]* (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: *[assinatura]*

Av. 4 33.641. Data: 03/09/1990. **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. Cabo Frio, 03 de setembro de 1990. Eu, *[assinatura]* (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. O Oficial: *[assinatura]*

AV. 5-33.641. Data: 25/10/2007. **NOVA DENOMINAÇÃO.** 130679 Data: 25/10/2007

Av. 5-33.641. Data: 25/10/2007. **NOVA DENOMINAÇÃO.** (Protocolo nº 130.679, datado de 25/10/2007). 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. (Custas 2007/10-R\$40,92). Eu *[assinatura]* (Rafaelton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial: *[assinatura]*

(R).1 ato
RKL02824 NKJ

Vide Protocolo nº 131.269 04/12/07 Compra e Venda = Cancelado

Vide Protocolo nº 131.299 06/12/07 Baixa de Hipoteca

Av. 6-33641. Data: 28/12/2007. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Face a autorização de CARLOS CESAR DE OLIVEIRA SAMPAIO e sua mulher MARIA GISELA PADILHA GONÇALVES DE OLIVEIRA SAMPAIO, constante da Escritura de Quitação, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Cabo Frio, no livro nº 2323, fls. 099, ato nº 2049, em 06/12/1990, extraída por certidão em 06/12/2007, prenotada nesta serventia sob o nº 131299, em 06/12/2007, **fica cancelada a hipoteca** que recaía sobre o imóvel constante da presente matrícula. Cabo Frio, 28/12/2007. (Custas 2007/12-R\$68,91).- Eu *[assinatura]* (Rafaelton Fernandes Brandão Santos), conferi e digitei. Oficial: *[assinatura]*

(R).1 ato
RKL03762-607

Vide Protocolo nº 131.834 07/01/08 Inscrição

Vide Protocolo nº 131.833 07/01/08 Compra e Venda

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQ4QU-C4H9P-VFAJ2-JPZA7>

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: 089060.2.0033641-77

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 6015)

MATRÍCULA Nº 33.641

DATA // / // /

AV 7-33641. Data: 17/01/2008. **CERTIDÃO DE INSCRIÇÃO.** (Protocolo nº131834). Conforme se infere da Certidão de Inscrição, expedida em 07/01/2008, pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Cabo Frio, foi certificado através do Processo nº7167/2008, que o imóvel objeto desta matrícula está inscrito na Municipalidade sob o nº135161-8, Cabo Frio, 17/01/2008. (Custas 2008/01-R\$33,57). Eu, *Isabella Genu Brandão Santos*, conferi e digitei. Oficial *Antonio Nazareth* Escrevente Substituto RLA91421 RJ

R.8-33.641. Data:07/02/2008. **COMPRA E VENDA.** (Protocolo nº131.833, datado de 07/01/2008). **Adquirente:** FRANCISCO ALBERTO FIGUEIRA, brasileiro, solteiro, maior, professor, portador da carteira de identidade nº06.338.779-9, expedida pelo IFF/RJ, em 15/10/1981, e inscrito no CPF/MF sob o nº006.187.617-80, residente e domiciliado na Rua Tremembé, nº25, Freguesia, Ilha do Governador, Rio de Janeiro, neste Estado. **Transmitente:** XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada nesta matrícula. **VALOR:** CR\$1.947.400,00, hoje equivalente a R\$0,71, integralmente recebidos. **FORMA DO TITULO:** Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nºST-968, fls.172/174, ato nº077, datada de 01/11/2007. **ITBI:** Foi pago no valor de R\$620,00, conforme DAM nº02379/2007, em 31/10/2007. (Custas 2008/01-R\$247,52-Av.ITBI). Eu, *Antonio Nazareth* (Escrevente Substituto), conferi e digitei. Oficial *Antonio Nazareth* Escrevente Substituto RLA91769 NPP

Vide Protocolo Nº 221.173 - 02/02/2022 - Penhora (Proc. 00036

94-12.2018.8.19.0011 - 3ª Vara Cível de Cabo Frio/RJ) *mf*

R.9-33.641. Data:14/02/2022. **PENHORA.** (Protocolo nº 221.173, em 02/02/2022). Conforme se infere do Termo de Penhora, datado de: 17/01/2022, expedido pelo Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio/RJ, extraída dos autos do Processo nº0003694-12.2018.8.19.0011, em que são partes como Exequente: Condomínio dos Pássaros e como Executado: FRANCISCO ALBERTO FIGUEIRA e outros. **Valor da Execução:** R\$46.071,01; O bem supra discriminado será depositado em poder do executado, que fica ciente de que, como fiel depositário, não poderá do bem dispor, sem a prévia autorização do Juízo. **Fica PENHORADO o**

Continua no verso...



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0033641-77

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 6015)

MATRÍCULA Nº 33641

(Verso da Ficha

continuação)

imóvel objeto desta matrícula. Em Samuel Luiz (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, digitei. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EDZX 38570 PPI**. Oficial.

Av.10-33.641. Data:14/02/2022. RETIFICAÇÃO EX-OFFÍCIO. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o **ERRO EVIDENTE**, quando da Abertura desta matrícula, é feita a presente averbação para constar que **a área de terreno objeto da mesma tem as seguintes dimensões e confrontações: 12,00m de Frente para a Alameda 10; 12,00m nos Fundos, confrontando com o lote 845; 25,00m na Lateral Direita, confrontando com o lote 851; e 25,00m na Lateral Esquerda, confrontando com o lote 849, perfazendo uma área de 300,00m², e não como constou por equívoco.** Em Samuel Luiz (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

Vide Protocolo Nº223.518 - 26/05/2022 - Logradouro

Av.11-33.641. Data:27/05/2022. LOGRADOURO. (Protocolo nº223.518, de 26/05/2022). 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 que o **"Condomínio dos Pássaros" do qual faz parte integrante o imóvel objeto desta matrícula está localizado atualmente na ESTRADA DEODORO AZEVEDO.** Em Samuel Luiz (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EECZ 21566 PGD**. Oficial.

Av.12-33.641. Data:25/04/2025. NUMERAÇÃO. (Protocolo nº241.665, de 24/04/2025). Conforme Ofício/DIFOP/ nº88/2022, de 30/06/2022, expedido pela PMCF, e nos termos da Resolução nº374/1971 da PMCF e Lei Estadual nº6453/2013, é feita a presente averbação para consignar que o **Condomínio dos Pássaros do qual faz parte integrante o imóvel objeto desta matrícula tem atualmente a numeração nº3345. Selo Eletrônico: EEPE 83828 PIW.** Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, matrícula nº: 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQ4QU-C4H9P-VFAJ2-JPZA7>

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

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)

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, 12 de Março de 2026. Eu, Edmilson Gonçalves de Moura, escrevente substituto, procedi as buscas. E eu, Oficial, subscrevo e assino.

(Assinada Digitalmente).

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBX 75138 ZRS

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.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 FUNPGALERJ R\$1,24
FUNPGTR\$1,24 FUNPAC R\$1,24 ISS R\$ 3,72 - R\$190,60

EM BRANCO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LQ4QU-C4H9P-VFAJ2-JPZA7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital