



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 : I.Particular (26/05/2025), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

CERTIFICO 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 **26/05/2025** , sob o Nº **242147** , 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	2	5,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,74
----- ISS -----								0,97
----- Total -----		38,03	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	51,24

ISS: 0,01

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

Cabo Frio, 26/05/2025.

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEPE 85012 BII
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

BSERVAÇÃO: 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/RTX5P-CLPNK-28UXC-3RM2P>



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 : I.Particular (26/05/2025), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **242147** , no livro 1-, folha , foi registrado/averbado em **03/06/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **60270** - Rua Tres, 73, BLOCO 01, APARTAMENTO 102, Residencial Monaco li, LOTEAMENTO MONTE CARLO, Lt. 6A.
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EDWM 02409 NBA** - **AV.13** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EDWM 02410 UBT** - 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
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	3	8,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,61
----- ISS -----										26,27
----- Total -----		884,33	17,50	175,13	43,78	43,78	52,52	0,00	0,00	1.243,31

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, 03 de Junho de 2025



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2J6NU-27ZAA-FA4G-NBY7Z>

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: 60270

DATA: 13/12/2019

MATRÍCULA Nº

IMÓVEL: Constituído pelo **Apartamento nº102 (CENTO E DOIS)**, do **BLOCO 01(UM)**, em construção, com direito a uma vagas de garagem de nº02, do **"RESIDENCIAL MÔNACO II"**, situado à margem da Estrada Cabo Frio - Retiro, 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 0,002793622, que lhe corresponde, do Lote Residencial 6-A - do Loteamento denominado "MONTE CARLO", resultante do remembramento dos primitivos lotes nºs 6-A, 6-B, 6-C, 6-D e 6-E do mesmo loteamento, resultando nas seguintes medidas, características e confrontações: 223,49m de **FRENTE** para a Rua 3, em três segmentos, o primeiro iniciando no ponto 145 até o ponto 144 em curva com 15,72m, que faz confluência com a Rua D, o segundo iniciando no ponto 144 até o ponto 153 com 190,00m, confrontando Rua 3, e o terceiro iniciando no ponto 153 até o ponto 152 em curva com 17,77m que faz confluência com a Avenida F; 191,97m de **FUNDOS** em 06 segmentos, o primeiro iniciando no ponto 157 até o ponto 156 com 15,05m em curva que faz confluência com a Rua D, o segundo no ponto 156 até o ponto 155 com 86,76m confrontando com a Rua I, o terceiro iniciando no ponto 155 até o ponto 160 com 67,57m confrontando com a Rua I, o quarto iniciando no ponto 160 até o ponto 166 com 4,04m em curva confrontando com a Avenida F, o quinto iniciando no ponto 156 até o ponto 165 com 13,87m em curva confrontando com Avenida F, o sexto iniciando no ponto 165 até 164 com 4,68m em curva para Avenida F; 161,23m na **LATERAL ESQUERDA** confrontando com a Rua D, em 2 segmentos, o primeiro iniciando no ponto 145 até 146 com 151,27m para a Rua D, o segundo iniciando do ponto 146 até o ponto 157 com 9,96m confrontando com a Rua D; 153,49m na **LATERAL DIREITA** em 03 segmentos, o primeiro iniciando no ponto 152 até o ponto 151 com 33,19m confrontando com a Avenida F, o segundo iniciando no ponto 151 até o ponto 163 com 62,50m confrontando com a Avenida F, o terceiro iniciando no ponto 163 até o ponto 164 com 57,80m confrontando com a Avenida F, perfazendo uma área total de **34.733,55m²**, inscrito na PMCF sob o **nº196.575-4**. **Proprietário: MÔNACO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, com sede na Avenida Flávio dos Santos, nº444, Floresta, em Belo Horizonte,

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)

60270

MG, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº24.493.341/0001-04.
Registro Anterior: Matrícula nº59.436 de ordem. Cabo Frio, 13 de Dezembro de 2019. Eu [assinatura] (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

Av.1-60.270. Data:13/12/2019. ANOTAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. Foi registrada sob o nºR.2 na Matrícula nº59.436 de ordem, em 15/01/2019, o Memorial de Incorporação do "**RESIDENCIAL MÔNACO II**", objeto desta matrícula. Eu, [assinatura] (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial.

Av.2-60.270. Data:13/12/2019. ANOTAÇÃO DE AFETAÇÃO. A requerimento da parte, datado de 06/12/2018, dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis desta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como a futura construção objeto da incorporação registrada no R.2, da matrícula 59.436, foi constituído o Patrimônio de Afetação, nos termos do Art.31 A da Lei 4591/64. Eu [assinatura] (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial.

Av.3-60.270. Data:13/12/2019. ANOTAÇÃO EXISTÊNCIA DE ÔNUS (HIPOTECA): O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se hipotecado em favor de **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, e inscrita no CNPJ sob nº00.360.305/0001-04, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Mônaco Incorporações Imobiliárias SPE Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, datado de 19/06/2019, devidamente registrada sob o **R.4** da matrícula nº59.436, de ordem. Eu [assinatura] (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial.

Continua na ficha 2

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

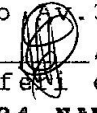
CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA: 60270

MATRÍCULA Nº

Av.4-60.270. Data:13/12/2019. CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Av-3). (Protocolo nº207.105, datado de 28/11/2019). A Credora Hipotecária, denominada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada nesta matrícula, constante da Cláusula 1.7 do Contrato por Instrumento Particular com Autorização de Cancelamento de Hipoteca, datado de 22/10/2019, fica cancelada a hipoteca constante do Av.3 que recai sobre imóvel da presente matrícula. Eu , (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, confiro e digitei. . Sede de Fiscalização Eletrônico EDHO 63984 NAM. Oficial .

R.5-60.270. Data:13/12/2019. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. (Protocolo nº207.110, datado de 28/11/2019). Adquirente: ROBSON FERNANDES, brasileiro, filho de Grimaldo Fernandes e Dorvalina Maria de Jesus Fernandes, motorista, divorciado, portador da carteira de habilitação (CNH) nº00031779908, expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/06/2016, e inscrito no CPF sob o nº826.026.547-87, residente e domiciliado na Estrada do Alcrim, 956, Casa nº02, Porto do Carro, em São Pedro da Aldeia/RJ, endereço eletrônico: robsonfernandes1964@hotmail.com. Transmittente: MÔNACO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, já qualificado nesta matrícula. VALOR: R\$145.000,00, integralmente recebidos, da seguinte forma: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$98.009,27; Valor dos Recursos próprios: R\$42.711,73; Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$4.279,00 e Valor da Aquisição do Terreno: R\$30.745,09. ITBI: Foi apresentado a **Certidão de Isenção de ITBI - Projeto Minha Casa Minha Vida**, através do processo nº55966/2019, por atender todos os requisitos do art.12 da Lei nº2.282, de 18/06/2010, alterada pela Lei 2.509, de 12/09/2013 e Decreto 5.814, de 27/04/2018, expedida pela PMCF, em 15/10/2019. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida

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)

60270

(PMCMV) - Recursos do RSTTS, nº8.7877.0639346-9, datado de 02/10/2019. Eu,  (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei.  Seio de Fiscalização Eletrônico EDHO 63985 CHG. Oficial.

R.6-60.270. Data:13/12/2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº207.110, datado de 28/11/2019). 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): **ROBSON FERNANDES**, 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\$98.009,27** bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, a ser pago em **283 (duzentos e oitenta e três) meses**, com Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal de 5,5000; Efetiva 5,6407; com Encargo no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): **R\$618,86**; Tarifa de Administração: **R\$0,00**; Seguro: **R\$74,18**; Total: **R\$693,04**; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal em 04/11/2019, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de **R\$145.000,00** 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-5 desta matrícula. Eu,  (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei.  Seio de Fiscalização Eletrônico EDHO 63986 FPA. Oficial.

Vide Protocolo Nº 223.606 - 31/05/2022 - Habite-se 

Vide Protocolo Nº 223.607 - 31/05/2022 - Lançamento 

Av.7-60.270. Data: 29/06/2022. REMISSÃO DE LANÇAMENTO E HABITE-SE. (Protocolos nº223.607 e 223.606, de

Continua na ficha 3

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: 60270

31/05/2022). Foi concluída a construção do **Apartamento 101, do Bloco nº01, objeto da presente matrícula, tendo o mesmo uma área construída de 50,4085m², conforme se infere da certidão de lançamento e habite-se, averbada nesta data sob o Av.308 e Av.309 da matrícula 59.436, 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 Imunice (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEEE 63878 JAR**. Oficial.

Av.8-60.270. Data:29/06/2022. INSCRIÇÃO. (Protocolo nº223.607, datado de 31/05/2022). Conforme requerimento da parte, datado de 23/05/2022, e instruído da Certidão de Lançamento, expedida em 10/06/2022, pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Cabo Frio/RJ, a **Aptº102, do Bloco nº01**, encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o **nº197.915-3**. Eu Imunice (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEEE 63879 PSK**. Oficial.

Vide Protocolo Nº 224.450 07/07/2022-Instituição de Cond. **CANCELADO**

Vide Protocolo Nº 224.451 07/07/2022-Convênio de Cond. **CANCELADO**

Vide Protocolo Nº 226.502 - 29/09/2022 - Instit. Condomínio *mp*

Vide Protocolo Nº 226.503 - 29/09/2022 - Conven. Condomínio *mp*

Av.9-60.270. Data:14/11/2022. REMIÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (PARCIAL). (Protocolo nº226.502, datado de 29/09/2022). Foi registrada sob o R.404 da Matrícula nº59.436 de ordem, em 14/11/2022, a **Instituição de Condomínio Parcial do "RESIDENCIAL MÔNACO II"**, objeto desta matrícula, datada de 29/08/2022. Eu Imunice (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, digitei.

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)

60270

Selo de Fiscalização Eletrônico EEHZ 50529 VBA f. Oficial: 

Av.10-60.270. Data:14/11/2022. REMIÇÃO de CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. (Protocolo nº226.503, datado de 29/09/2022). Foi registrada em ficha de **Registro Auxiliar** sob o nº**2.424**, nesta data, a Convenção de Condomínio do "**RESIDENCIAL MÔNACO II**", objeto desta matrícula, datada de 29/08/2022. Eu Maurício (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEHZ 51811 ASD** f. Oficial: 

Av.11-60.270. Data:31/03/2025. PURGA DE MORA. (Protocolo nº234.477, datado de 12/01/2024). 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. **Selo Eletrônico: ECIX 31369 BGI.** 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.12-60.270. Data:03/06/2025. NUMERAÇÃO. Nos termos do Art.1279, da CNCGJ/RJ, e instruído da Guia de IPTU, expedida pela PMCF, em 03/06/2025, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se situado na Rua Três, nº73. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - - - -

Av.13-60.270. Data:03/06/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº242.147, de 26/05/2025). Conforme requerimento da parte, datado de 22/05/2025 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de **R\$151.901,11**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de 21/05/2025, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita ao fiduciante **ROBSON FERNANDES**, já qualificado nesta matrícula. **ITBI:** Foi pago no valor total de R\$3.091,75, através da Guia nº01126/2025, em 19/05/2025. **EDWM 02409 NBA.** 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 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, 03 de Junho 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 02410 UBT

Consulte a validade do selo em:
<https://www.3.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: HJFFV-QQVDR-JYC9L-XT8NQ

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/HJFFV-QQVDR-JYC9L-XT8NQ>

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

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