



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJUW8-CGGLC-YHTMU-QKSDZ>

## 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 (22/10/2024), 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 **22/10/2024**, sob o Nº **238891**, no livro 1-AD.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Total
Certidão de Prenotação	1	29,14	0,58	5,82	1,45	1,45	1,74	40,18
Selo de Fiscalização	2	5,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,18
---- ISS ----								0,87
---- Total ----		34,32	0,58	5,82	1,45	1,45	1,74	46,23

ISS: 0,01

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

Cabo Frio, 22/10/2024.

Poder Judiciário- TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEUM 85922 LPC**  
Consulte a validade do selo em  
<https://www3.tjrj.jus.br/sfepublico>



**OBSERVAÇÃO** Que a devolução do valor dos emolumentos, na hipótese de ausência 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 Corregedona Geral deste Estado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TJUW8-CGGLC-YHTMU-QKSDZ>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
saec



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

Titulo : Requerimento (22/10/2024), referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

**C E R T I F I C O** que sobre o presente titulo prenotado sob o Nº 238891 , no livro 1-AD, folha , foi registrado/averbado em **16/12/2024**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Matricula Nº **62249** - Estrada Cb Frio Retiro, BLOCO 27, APARTAMENTO 202, Condominio Residencial Monaco II, LOTEAMENTO MONTE CARLO, Lt. 6A.

Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEVE 85454 MAN** - AV.10 - Consolidação de Propriedade

Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEVE 85455 TTS** - 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	663,06	13,26	132,61	33,15	33,15	39,78	0,00	0,00	915,01
Certidão de Prenotação	1	29,14	0,58	5,82	1,45	1,45	1,74	0,00	0,00	40,18
Certidão RGI	1	98,00	1,96	19,60	4,90	4,90	5,88	0,00	0,00	135,24
Selo de Fiscalização	3	7,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,77
---- ISS ----										23,71
---- Total ----		797,97	15,80	158,03	39,50	39,50	47,40	0,00	0,00	1.121,91

**OBSERVAÇÃO:** Qualquer emenda / rasura / elementos estranhos, sem ressalva nesta certidão é considerada como indicio 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.

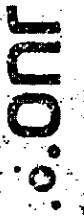
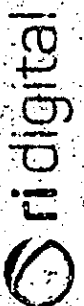
Cabo Frio, 16 de Dezembro de 2024



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HCVG7-PADEE-2MAGF-L97DA>

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.



## 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:** 2249

DATA: 03/11/2022

62249

MATRÍCULA Nº

**IMÓVEL:** Constituído pelo **Apartamento nº202 (DUZENTOS E DOIS)**, do **BLOCO 27 (VINTE E SETE)**, em construção, com direito a uma vaga de garagem de nº243 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 0,002777386, 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)

62249

MG, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº24.493.341/0001-04.  
**Registro Anterior:** Matrícula nº59.436 de ordem. Cabo Frio, 03 de novembro de 2022. Eu [assinatura], (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

**Av.1-62.249. Data:03/11/2022. ANOTAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.** Foi registrada sob o R.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.2-62.249. Data:03/11/2022. 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.

**R.3-62.249. Data:03/11/2022. COMPRA E VENDA. (Protocolo nº225.994, datado de 12/09/2022). Adquirenta(s): 1) JHULIO FERRO PEREIRA, brasileiro, filho de Edgar José Pereira e Carmem Silvia da Silva Ferro, solteiro, maior, e que declara não viver em união estável, trabalhador de construção civil, portador da carteira de identidade nº30.720.621-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/01/2014, inscrito no CPF sob o nº063.854.147-60, e-mail: juliopereira264609@gmail.com, residente e domiciliado em Bc Parana, nº13, Jardim Esperança, em Cabo Frio/RJ; e 2) JULIA GUARACIABA GUIMARÃES, brasileira, filha de Junimar Guimarães da Rocha e Ingrid Guaraciaba Bezerril, solteira, maior, e que declara não viver em união estável, manicure, portadora da carteira de identidade nº23.888.068-6, expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/07/2022, inscrita no CPF nº170.894.067-76, e-mail: guimaraesj904@gmail.com, residente e domiciliada em Bc Parana, nº13, Jardim Esperança, Cabo Frio/RJ.**

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:** 62249

**Transmitente:** MÔNACO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, já qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$175.000,00, integralmente recebidos, da seguinte forma: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$135.597,46; Valor dos Recursos próprios: R\$28.172,54; Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$11.230,00; Valor da Aquisição do Terreno: R\$28.940,54. **ITBI:** Foi apresentado a **Certidão de Isenção de ITBI**, através do processo nº32888/2022, 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 18/08/2022. **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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS nº8.7877.1468273-3, datado de 11/08/2022. Eu,  (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente conferi e aditei. **Setor de Fiscalização Eletrônico EEHZ 49047 CIX**  Oficial.

**R.4-62.249. Data:03/11/2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** (Protocolo nº225.994, datado de 12/09/2022). **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):** 1) JHULIO FERRO PEREIRA; e 2) JULIA GUARACIARA GUINARAES, 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\$135.597,46** 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 (%) (a.a.): Nominal de 5,5000; Efetiva 5,6407; com Encargos**

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/DNU69-F2MLC-SDUHT-KKBUN>.


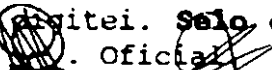
## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

### CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

#### LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

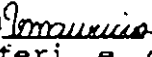
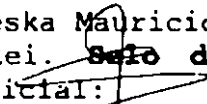
( De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

62249

no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$769,90; Tarifa de Administração: R\$25,00; Seguro: R\$20,66; Total: R\$815,56; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal em 12/09/2022, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$175.000,00 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,  (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEHZ 49048 ECI**. Oficial: 

Vide Protocolo nº 226.502 - 29/09/2022 - Instituição de Cond. **SEM EFEITO**

Vide Protocolo nº 226.503 - 29/09/2022 - Convenção de Cond. **SEM EFEITO**

Av.5-62.249. 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 nº2.424, nesta data, a Convenção de Condomínio do "RESIDENCIAL MÔNACO II", objeto desta matrícula, datada de 29/08/2022. Eu  (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEHZ 52132 ASC**. Oficial: 

Av.6-62.249. Data: 15/05/2023. REMIÇÃO DE LANÇAMENTO E HABITE-SE. (Protocolos nº230.537 e 230.539, de 04/08/2023). Foi concluída a construção do Apartamento 202, do Bloco nº27, do Módulo III, 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.441 e Av.456 da matrícula nº59.436, 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, Marcos Vinicius Paim da Fonseca, Matr. 94/14256, digitei. O Oficial, Matr. 06/1811. **EELY 65611 OOX**.

Av.7-62.249. Data:15/05/2023. INSCRIÇÃO. (Protocolo nº230.537, datado de 04/05/2023). Conforme requerimento

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:** 62249 / 3

da parte, datado de 09/05/2023, e instruído da Certidão de Lançamento, expedida em 16/03/2023, pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Cabo Frio/RJ, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o nº198.062-7. Eu, Marcos Vinicius Paim da Fonseca, Matr. 94/14256, digitei. O Oficial, Matr. 06/1811. **EELY 65447 TOD.**

**Av.8-62.249. Data:18/05/2023. RENIÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO (PARCIAL). (Protocolo nº230.536, datado de 04/05/2023).** Foi registrada sob o R.460 da Matrícula nº59.436 de ordem, em 15/05/2023, a **Instituição de Condomínio Parcial do "RESIDENCIAL MÔNACO II"**, objeto desta matrícula, datada de 04/04/2023. Eu, Marcos Vinicius Paim da Fonseca, Matr. 94/14256, digitei. O Oficial, Matr. 06/1811. **EELY 65841 MCP.**

**Av.9-62.249. Data:05/09/2024. PURGA DE MORA. (Protocolo nº236.862, datado de 20/06/2024).** Procedeu-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. Eu, Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Matr.94/21568, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. **EETU 18901 EIP.**

**Av.10-62.249. Data:16/12/2024. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº238.891, de 22/10/2024).** Conforme requerimento da parte, datado de 21/10/2024 a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de **R\$135.597,46**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **CADIA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de 21/10/2024, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita aos fiduciários **JHULIO FERRO PEREIRA e JULIA GUARACIABA GUIMARÃES**, já qualificados nesta matrícula. **ITBI:** Foi pago no valor total de R\$2.771,63, através da Guia nº02324/2024, em 17/10/2024. Eu, Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Matr.94/21568, digitei. O Oficial,

Continua no verso ...

MATRÍCULA Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/DNU69-F2MLC-SDUHT-KKBUN>.

**REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO**  
**CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

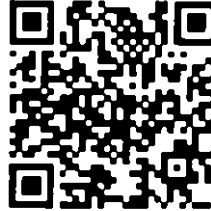
(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

62249

Matr.06/1811. **EVE 85454 MAN.**

Poder Judiciário- T.JERJ  
 Corregedoria Geral de Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EVE 85455 TTS**

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



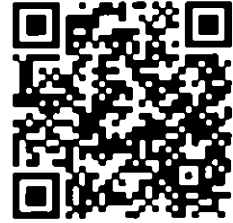
**SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL**  
**2º OFÍCIO DE CABO FRIO**  
**CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS**

**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, 16 de Dezembro de 2024 - Eu, Marcelo Duarte Mello, escrevente, procedi as buscas. - E eu, Oficial, subscrevo e assino  
**(Assinada Digitalmente)**

Emolumentos	R\$ 98,00
Lei 6.370/12	R\$ 1,96
Lei 3.217/99	R\$ 19,60
FUNDPERJ	R\$ 4,90
FUNPERJ	R\$ 4,90
FUNARPEN	R\$ 5,88
ISS	R\$ 2,94
<b>TOTAL</b>	<b>R\$140,77</b>



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DNU69-F2MLC-SDUHT-KKBUN

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/DNU69-F2MLC-SDUHT-KKBUN>

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

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