



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 :** Requerimento (16/12/2024), 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 **16/12/2024**, sob o Nº **239831**, 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, 16/12/2024.

Poder Judiciário- TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**ECOG 46089 XPM**

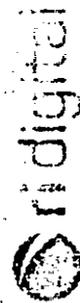
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.trj.jus.br/sitepublico>



**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 Corregedona Geral deste Estado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/GD4TV-LWDYF-T55664-53Y6X>

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



oni



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 (16/12/2024), referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

**C E R T I F I C O** que sobre o presente título prenotado sob o Nº 239831 , no livro 1-AD, folha , foi registrado/averbado em **26/12/2024**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça  
Matricula Nº 62172 - Rua Tres, 73, BLOCO 67, APARTAMENTO 102, Condomínio Residencial Monaco II, LOTEAMENTO MONTE CARLO, Lt. 6A.  
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEVE 85532 IWU** - AV.11 - Consolidação de Propriedade  
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEVE 85533 OCA** - Certidão  
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 8370	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 8015/73. 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.

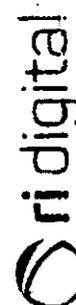
Cabo Frio, 26 de Dezembro de 2024



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V7KYP-T5D3V-DHA3J-TK2FA>

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:** 62172

**DATA:** 26/09/2022

**IMÓVEL:** Constituído pelo **Apartamento nº102 (Cento e dois)**, do **BLOCO 67 (Sessenta e sete)**, em construção, com direito a uma vaga de garagem de nº121 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 0,002777385**, 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 C, 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 **34.733,55m<sup>2</sup>**, 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...

62172

MATRÍCULA Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/HT8XV-LS5TF-F4K4D-VGAF4>.

## 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)

62172

MG, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº24.493.341/0001-04.  
**Registro Anterior:** Matrícula nº59.436 de ordem. Cabo Frio, 26 de setembro de 2022. Eu Maurício (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

**Av.1-62.172. Data:26/09/2022. 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 Maurício (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, digitei. Oficial.

**Av.2-62.172. Data:26/09/2022. ANOTAÇÃO DE AFETAÇÃO.** A requerimento da parte, datado de 06/12/2018, dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis desta Serventia, procedeu-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 Maurício (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, digitei. Oficial.

**R.3-62.172. Data:26/09/2022. COMPRA E VENDA.** (Protocolo nº226.012, datado de 12/09/2022). **Adquirente: VALERIA CRISTINA FERREIRA GUIMARÃES**, brasileira, filha de Paulo Roberto da S Guimarães e Marlene Ferreira da Silva, solteira, agente administrativo, portadora da carteira de identidade nº11.701.076-9, expedida pelo IFP/RJ, em 03/08/1999, e inscrita no CPF/MF sob o nº076.385.457-37, endereço eletrônico: valeriacristinaf1977@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Danilo Jose Rabelo, 17. Cs, Jacare, Cabo Frio/RJ. **Transmitente: MÔNACO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, já qualificado nesta matrícula. **VALOR: R\$175.000,00**, integralmente recebidos, da seguinte forma: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$130.219,18; Valor dos Recursos próprios: R\$27.728,82; Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$17.052,00 e Valor da Aquisição do Terreno: R\$30.262,46. **ITBI: Foi apresentado a Certidão**

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:** 62172

de Isenção de ITBI - Projeto Casa Verde e Amarela, através do processo nº32879/20222, 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, nº8.7877.1462866-6, datado de 11/08/2022. Eu, *Imauricio* (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico:** EEGT 19524 ICC-1. O Oficial.

**R.4-62.172. Data:26/09/2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** (Protocolo nº226.012, 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): VALERIA CRISTINA FERREIRA GUIMARAES**, 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 **CREDORES**, 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\$130.219,18**, 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 5,00; Efetiva 5,1161;** com **Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial(a+j): R\$699,04; Tarifa de Administração: R\$0,00; Prêmio de Seguros MIP e DFI: R\$41,35; Total: R\$740,39; 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, *Imauricio* (Valeska Mauricio de Carvalho),

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/HT8XV-LS5TF-F4K4D-VGAF4>.

# 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)

62172

Escrevente, conferi e digitei. *Solo de Fiscalização*  
**Eletrônico: EEGT 19525 LDM**. Oficial.

Vide Protocolo nº 226.502 - 29/09/2022 - Instituição de *Solo de Fiscalização*

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

Av.5-62.172. 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 de "RESIDENCIAL MÔNACO II", objeto desta matrícula, datada de 29/08/2022. Eu *Marcos Vinicius Paim da Fonseca* (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. *Solo de Fiscalização*  
**Eletrônico EEHZ 52117 UCH**. Oficial.

Av.6-62.172. 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 102, do Bloco nº67, do Módulo IV**, objeto da presente matrícula, tendo o mesmo uma área construída de 50,4085m<sup>2</sup>, 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 65596 UQZ.**

Av.7-62.172. Data:15/05/2023. **INSCRIÇÃO.** (Protocolo nº230.537, datado de 04/05/2023). Conforme requerimento 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 **nº198.074-5**. Eu, Marcos Vinicius Paim da Fonseca, Matr. 94/14256, digitei. O Oficial, Matr. 06/1811. **EELY 65432 RDI.**

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:** 62172 CNM: 089060.2.0062172-38 26/09/2022

**Av.8-62.172. Data:18/05/2023. REMIÇÃO 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 65826 ZOV.**

**Av.9-62.172. Data:24/09/2024. PURGA DE MORA. (Protocolo nº236.864, datado de 20/06/2024).** 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. **EETU 20778 SVK.**

**Av.10-62.172. Data:26/12/2024. NUMERAÇÃO.** Nos termos do Art.1279, da CNGCJ/RJ, e instruído da Guia de IPTU, expedida PMCF, em 26/12/2024, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se situado na **Rua Três, nº73.** Eu, Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Matr.94/21568, digitei. O Oficial, Matr.06/1811.

**Av.11-62.172. Data:26/12/2024. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº239.831, de 16/12/2024).** Conforme requerimento da parte, datado de 16/12/2024 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de **R\$180.728,72**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de 19/12/2024, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita à fiduciante **VALERIA CRISTINA FERREIRA GUIMARÃES**, já qualificada nesta matrícula. **ITBI:** Foi pago no valor total de **R\$4.031,63**, através da Guia nº02839/2024, em 12/12/2024. Eu, Santiago Luiz Sampaio

Continua no verso ...

MATRÍCULA Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/HT8XV-L55TF-F4K4D-VGAF4>.

**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)

62172

Cardoso, Matr.94/21568, digitei. O Oficial,  
 Matr.06/1811. **EVE 85532 INU.**

Poder Judiciário- TJERJ  
 Corregedoria Geral de Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EVE 85533 OCA**

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



**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, 26 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
FUNPERJ	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: HT8XV-LS5TF-F4K4D-VGAF4

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/HT8XV-LS5TF-F4K4D-VGAF4>

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

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