

**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 (19/11/2025), CAIXA ECONOMICA FEDERAL , 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 **19/11/2025** , sob o Nº **245085** , no livro 1-AF.

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, 19/11/2025.

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAO 76263 IOH
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.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 Corregedoria Geral deste Estado.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 75KQ7-TENBA-QX424-NM9V2

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/75KQ7-TENBA-QX424-NM9V2>

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 (19/11/2025), CAIXA ECONOMICA FEDERAL , referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº 245085 , no livro 1-AF, folha , foi registrado/averbado em **04/12/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **59475** - Estrada Cb Frio Retiro, BLOCO 21, RUA D, SN, APARTAMENTO 101, Residencial Monaco I, LOTEAMENTO MONTE CARLO, Lt. 5B.
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EFAO 77307 IHB** - **AV.13** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EFAO 77308 QFA** - 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, 04 de Dezembro de 2025



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/THXJV-94D9B-N4ENU-ZHBFN>

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: 59475

DATA: 02/10/2018

MATRÍCULA Nº 59475

IMÓVEL: Constituído pelo **Apartamento nº101 (CENTO E UM)**, do **BLOCO 21(VINTE E UM)**, em construção, com direito a uma vaga de garagem de nº122, do **"RESIDENCIAL MONACO I"**, situado na 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 0,005935651, que lhe corresponde, do Lote Residencial -5B - do Loteamento "MONTE CARLO", situado à margem da Estrada Cabo Frio - Retiro, zona urbana do 1º Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora da Assunção, lote este com as seguintes medidas, características e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 132; deste segue com o azimute de 133° 19' 12" e a distância de 109,45m até o ponto 138; deste segue com o azimute de 223° 18' 36" e a distância de 156,36m até o ponto 137; deste segue com o azimute de 43° 18' 36" e a distância de 15,72m até o ponto 136; deste segue com o azimute de 46° 38' 24" e a distância de 11,98m até o ponto 135; deste segue com o azimute de 133° 20' 60" e a distância de 19,42m até o ponto 134; deste segue com o azimute de 223° 19' 12" e a distância de 87,5m até o ponto 139; deste segue com o azimute de 43° 19' 12" e a distância de 146,97m até o ponto 132, ponto inicial da descrição do perímetro. O imóvel descrito acima confronta na frente entre os pontos 136 e 138 com a RUA D, do ponto 138 ao 132 com a LOTE AI - 5 (lote doado à prefeitura) do ponto 132 ao 139 com a VIA DE PEDESTRE, do ponto 139 ao 135 com o LOTE RESIDENCIAL 5-C, do ponto 135 ao 136 com a RUA 1, formando uma área total de **Área: 16.491,96m²**, inscrito na maior porção sob o nº196.574-4. **Proprietário:** **MÔNACO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, com sede na Avenida Flávio dos Santos, nº444, Floresta, em Belo Horizonte, MG, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº24.493.341/0001-04. **Registro Anterior:** Matrícula nº55.089 de ordem. Cabo Frio, 02 de Outubro de 2018. *Eu* (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

Av.1-59.475. Data:02/10/2018. ANOTAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. Foi registrada sob o nºR.5 na Matrícula

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)

59475

nº55.089 de ordem, em 24/11/2017, o Memorial de Incorporação do **"RESIDENCIAL MÔNACO I"**, objeto desta matrícula. Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial:

Av.2-59.475. Data:02/10/2018. **ANOTAÇÃO DE AFETAÇÃO.** A requerimento da parte, datado de 09/08/2017, 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.5, e a Afetação averbada no Av.6, ambas da matrícula nº55.089, foi constituído o Patrimônio de Afetação, nos termos do Art.31 A da Lei 4591/64. Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial:

Av.3-59.475. Data:02/10/2018. **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 por Instrumento Particular 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, devidamente registrada sob o nº8-13 da matrícula nº55.089, de ordem. Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial:

Av.4.59.475. Data:02/10/2018. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Av-3).** (Protocolo nº199.070, datado de 29/08/2018). 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 06/04/2018, **fica cancelada a hipoteca** constante do Av.3

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: 59475

que recaia sobre imóvel da presente matrícula. *Samuel*
 (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e
 digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECSL 61161
 RCY. O Oficial.

R.5-59.475. Data: 02/10/2018. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. (Protocolo nº199.070, datado de 29/08/2018). Adquirente: LUCAS DIORGENES DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, servente, filho de Maria Joseneide do Nascimento, portador da carteira de identidade nº 079836803, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27/06/2016, e inscrito no CPF/MF sob o nº111.565.227-30, residente e domiciliado na Rua Espanha, nº6, Casa 2, Jardim Caiçara, em Cabo Frio, RJ. Transmittente: MÔNACO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, já qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$122.000,00, integralmente recebidos, da seguinte forma: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$97.600,00; Valor dos Recursos próprios: R\$1.315,00; Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$23.085,00 e Valor da Aquisição do Terreno: R\$20.326,09. **ITBI:** Foi apresentado a **Certidão de Isenção de ITBI - Projeto Minha Casa Minha Vida**, através do processo nº62369/2018, 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 09/08/2018. **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 (PMCMV) - Recursos do FGTS, nº88.7877.0394433-2, datado de 02/07/2018. *Samuel* (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico: ECSL 61162 NEJ. O Oficial.

R.6-59.475. Data: 02/10/2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº199.070, datado de 29/08/2018). Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao

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)

59475

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): LUCAS DIORGES DO NASCIMENTO**, 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\$97.600,00** 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 (%) ao ano: Nominal de 4,5000; Taxa de Juros (%) ao ano: Efetiva 4,5939; com Encargo no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$494,52; Tarifa de Administração: R\$0,00; Seguro: R\$16,96; Total: R\$511,48; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal em 03/09/2018**, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$122.000,00 para fins do disposto no inciso VI, do Artigo 24 da Lei nº9.514/97. Tudo é demais cláusulas conforme descrito no contrato já mencionado no R-5 desta matrícula. Eu, Samuel Luiz Cardoso da Fonseca, Escrevente, conferi e digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico: **ECSL 61163 CQE.º Oficial**.

Vide Protocolo Nº 207.816 10/01/2020-Lançamento

Vide Protocolo Nº 207.817 10/01/2020-Habite-se

Vide Protocolo Nº 208.340 06/02/2020-Instituição de Condomínio

Vide Protocolo Nº 208.341 06/02/2020-Convenção de Condomínio

Av.7-59.475. Data:05/05/2020. REMISSÃO DE LANÇAMENTO E HABITE-SE. (Protocolos nº207.816 e 207.817 de 10/01/2020). Foi concluída a construção do **Apartamento 101, do Bloco nº21**, objeto da presente matrícula, situado na **Rua D, s/nº**, tendo o mesmo uma área construída de **54.516m²**, conforme se infere da certidão de Lançamento e Habite-se, averbados nesta data sob o

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: 59475

Av.59 e Av.60 da matrícula **55.089**, respectivamente. Eu, (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EDJV 79173 BCK**. Oficial: Isabella Genu Brandão Santos Substituta Matrícula 94/5830

Av.8-59.475. Data:05/05/2020. INSCRIÇÃO. (Protocolo nº207.816, datado de 10/01/2020). Conforme requerimento da parte, datado de 10/01/2020, e instruído da Certidão de Lançamento, expedida em 05/09/2019, pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Cabo Frio/RJ, devidamente averbada nesta data no Av-59, da matrícula nº55.089, o **Apartamento nº101, do Bloco nº21**, encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o **nº197.595-7**. Eu, (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EDJV 79174 XED**. Oficial: Isabella Genu Brandão Santos Substituta Matrícula 94/5830

Av.9-59.475. Data:11/05/2020. REMIÇÃO de INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. (Protocolo nº208.340, datado de 06/02/2020). Foi registrada sob o **R.79 da Matrícula nº55.089 de ordem**, nesta data, a Instituição de Condomínio do **"RESIDENCIAL MÔNACO I"**, objeto desta matrícula, datada de 12/11/2019. Eu, (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDIP 82582 MCX**. Oficial: Isabella Genu Brandão Santos Substituta Matrícula 94/5830

Av.10-59.475. Data:11/05/2020. REMIÇÃO de CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. (Protocolo nº208.341, datado de 06/02/2020). Foi registrada em ficha de Registro Auxiliar sob o **nº2.219**, nesta data, a Convenção de Condomínio do **"RESIDENCIAL MÔNACO I"**, objeto desta matrícula, datada de 12/11/2019. Eu, (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDJV 79794 ALC**. Oficial: Isabella Genu Brandão Santos Substituta Matrícula 94/5830

Av.11-59.475. Data:14/10/2025. RETIFICAÇÃO EX-OFFICIO (R-5). Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o **ERRO EVIDENTE** constante do **R.5** desta matrícula, é feita a presente averbação para consignar que a data de emissão correta do Instrumento Particular de Compra e Venda é **02/08/2018**, e não como constou por equívoco. Ato assinado eletronicamente por Santiago

MATRÍCULA Nº

CONTINUA NO VERSO

Página: 5/6

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: 59.475

FICHA: 03-V

Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - - - -

Av.12-59.475. Data:14/10/2025. PURGA DE MORA. (Protocolo nº242.981, datado de 16/07/2025). 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: EEZV 14643 ILT. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - - - -**

Av.13-59.475. Data:04/12/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº245.085, de 19/11/2025). Conforme requerimento da parte, datado de 19/11/2025 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de **R\$ 128.663,50**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de 02/12/2025, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita ao fiduciante **LUCAS DIORGENES DO NASCIMENTO**, já qualificado nesta matrícula. **ITBI:** Foi pago no valor total de R\$ 2.627,00, através da Guia nº02590/2025, em 14/11/2025. **Selo Eletrônico: EFAO 77307 IHB. 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, 04 de Dezembro 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
EFAO 77308 QFA
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: FPJ6C-4BCSP-NUY2R-QXJE2

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/FPJ6C-4BCSP-NUY2R-QXJE2>

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

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