

**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 (24/11/2025), 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 **24/11/2025**, sob o Nº **245109**, 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, 24/11/2025.

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAO 76287 RKP
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: MTVS3-ZMBVW-J49S3-TAW5F

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/MTVS3-ZMBVW-J49S3-TAW5F>

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 (24/11/2025), CAIXA ECONOMICA FEDERAL, referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

CERTIFICO que sobre o presente título prenotado sob o Nº 245109, 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 **59520** - Estrada Cb Frio Retiro, BLOCO 20, RUA D, SN, APARTAMENTO 102, Residencial Monaco I, LOTEAMENTO MONTE CARLO, Lt. 5B.
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EFAO 77309 MYS** - **AV.12** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EFAO 77310 APS** - 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/5Q2CP-SYXMJ-LNWRR-LMJQZ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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

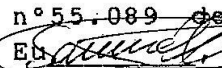
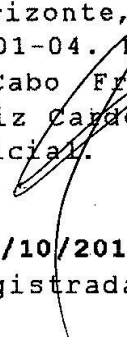
(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA: 59520

DATA: 11/10/2018

MATRÍCULA Nº 59520

IMÓVEL: Constituído pelo **Apartamento nº102 (CENTO E DOIS)**, do **BLOCO 20(VINTE)**, **em construção**, com direito a uma vaga de garagem de nº117, 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 RESINDENCIAL 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, 11 de Outubro de 2018. Em  (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Oficial. 

Av.1-59.520. Data:11/10/2018. ANOTAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. Foi registrada sob o nºR.5 na Matrícula

Continua no verso...

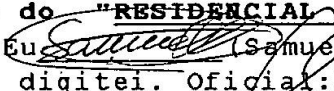
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

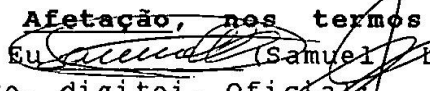
CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

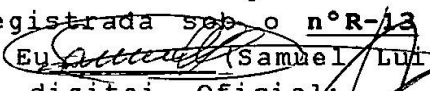
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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

59520

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), Escrevente, digitei. Oficial:

Av.2-59.520. Data:11/10/2018. 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), Escrevente, digitei. Oficial:

Av.3-59.520. Data:11/10/2018. 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 **nºR-13** da matrícula **nº55.089**, de ordem. Eu  (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial:

Av.4.59.520. Data:11/10/2018. CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Av-3). (Protocolo nº199.659, datado de 04/10/2018). 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: 59520

que recaía sobre imóvel da presente matrícula. *Eu Samuel*
 (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e
 digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: ECSL 62674**
YNY: O Oficial.

R.5-59.520. Data:11/10/2018. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. (Protocolo nº199.659, datado de 04/10/2018). Adquirente: THAYS BRUNA CARVALHO MENDONÇA, brasileira, solteira, servidor público municipal, filha de Altair dos Santos Mendonça e de Maria Elena de Assunção Carvalho, portadora da carteira de identidade nº20.854.276-1, expedida pelo DETRAN/RJ, em 22/03/2007, e inscrita no CPF/MF sob o nº128.352.767-77, residente e domiciliada na Avenida Joaquim Nogueira, nº354, São Cristóvão, em Cabo Frio, RJ. Transmitente: 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\$70.428,88; Valor dos Recursos próprios: R\$19.906,12; Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$31.665,00 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 nº76057/2018, 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 12/09/2018. 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, nº8.7877.0430247-4, datado de 03/09/2018. *Eu Samuel* (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: ECSL 62675 CMM. O Oficial.**

R.6-59.520. Data:11/10/2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº199.659, datado de 04/10/2018). Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/68TUK-YPHCD-9MDL4-DAUSE>.

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)

59520

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): THAYS BRUNA CARVALHO MENDONÇA**, 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 **CREatora**, 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\$70.428,88** 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 5,00; Taxa de Juros (%) ao ano: Efetiva 5,1161; com Encargo no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$378,07; Tarifa de Administração: R\$0,00; Seguro: R\$14,85; Total: R\$392,92; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal em 25/09/2018**, 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 e demais cláusulas conforme descrito no contrato já mencionado no R-5 desta matrícula. Eu, ~~Samuel Luiz Cardoso da Fonseca~~ (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: ECSL 62676 TRM.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.7-59.520. 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 102, do Bloco nº20**, objeto da presente matrícula, situado na **Rua D, s/nº**, tendo o mesmo uma área construída de **54.5160m²**, conforme se infere da certidão

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: 59520

MATRÍCULA Nº

de Lançamento e Habite-se, averbados nesta data sob o **Av.59** ~~Av.60~~ da matrícula **55.089**, respectivamente. Eu, ~~_____~~ (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EDJV 79245 CYE**. Oficial: ~~_____~~

Isabella Genú Brandão Santos
 Substituta
 Matrícula 94/5830

Av.8-59.520. 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 nº102, do Bloco nº20**, encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o **nº197.595-4**. Eu, ~~_____~~ (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EDJV 79246 XXS**. Oficial: ~~_____~~

Isabella Genú Brandão Santos
 Substituta
 Matrícula 94/5830

Av.9-59.520. 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: EDJV 79661 ZLL**. Oficial: ~~_____~~

Isabella Genú Brandão Santos
 Substituta
 Matrícula 94/5830

Av.10-59.520. 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 79830 SZH**. Oficial: ~~_____~~

Isabella Genú Brandão Santos
 Substituta
 Matrícula 94/5830

Av.11-59.520. Data:01/10/2025. PURGA DE MORA. (Protocolo nº243.342, datado de 07/08/2025). Proceder-se a presente averbação para ficar consignado, que decorreu o prazo legal de 15 (quinze)

CONTINUA NO VERSO

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: 59.520

FICHA: 03-V

dias, 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 14562 WCO. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - -

Av.12-59.520. Data:04/12/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº245.109, de 24/11/2025). Conforme requerimento da parte, datado de 24/11/2025 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 à fiduciante **THAYS BRUNA CARVALHO MENDONÇA**, já qualificada nesta matrícula. **ITBI: Foi pago no valor total de R\$ 2.627,00, através da Guia nº02589/2025, em 14/11/2025. Selo Eletrônico: EFAO 77309 MYS. 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 77310 APS
 Consulte a validade do selo em:
<https://www3.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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/68TUK-YPHCD-9MDL4-DAUSE>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 68TUK-YPHCD-9MDL4-DAUSE

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/68TUK-YPHCD-9MDL4-DAUSE>

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

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