

**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 (21/10/2025), 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 **21/10/2025**, sob o N° **244602**, 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
----- ISS -----								0,97
----- Total -----		32,29	0,64	6,45	1,61	1,61	1,93	45,50

ISS: 0,01

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

Cabo Frio, 21/10/2025.

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZV 16155 MLX
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: 8DB8R-MDXRS-E2JSF-W8Y94

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/8DB8R-MDXRS-E2JSF-W8Y94>

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 (21/10/2025), CAIXA ECONOMICA FEDERAL, referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

CERTIFICO que sobre o presente título prenotado sob o Nº **244601**, no livro 1-AF, folha, foi registrado/averbado em **23/10/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Matricula Nº **60975** - Rua Tres, 73, BLOCO 76, APARTAMENTO 102, Residencial Monaco li, LOTEAMENTO MONTE CARLO, Lt. 6B.

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZV 16392 RRQ** - **AV.13** - Consolidação de Propriedade

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZV 16393 RTL** - 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, 23 de Outubro de 2025



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W5RWL-7BME6-J3ML4-EKAU9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todas as 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:60783

DATA: 04/09/2020

MATRÍCULA Nº 60783

IMÓVEL: Constituído pelo **Apartamento nº201 (Duzentos e Um)**, do **BLOCO 57 (Cinquenta e Seta)**, **em construção**, com direito a **uma vaga de garagem de nº55**, 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)

60783

MG, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº24.493.341/0001-04.

Registro Anterior: Matrícula nº59.436 de ordem. Cabo Frio, 04 de Setembro de 2020. Eu, *Maurício* (Valeska Maurício de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. Oficial, *Marco Antonio Nazareth*

Marco Antonio Nazareth
Substituto
Matrícula 94/93

Av.1-60.783. Data:04/09/2020. 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 Maurício de Carvalho), Escrevente, digitei. Oficial, *Marco Antonio Nazareth*

Marco Antonio Nazareth
Substituto
Matrícula 94/93

Av.2-60.783. Data:04/09/2020. 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 Maurício de Carvalho), Escrevente, digitei. Oficial, *Marco Antonio Nazareth*

Marco Antonio Nazareth
Substituto
Matrícula 94/93

R.3-60.783. Data:04/09/2020. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. (Protocolo nº210.065, datado de 21/07/2020). **Adquirente: CHARLES CARDOSO SIMOES**, brasileiro, filho de Francisco Jose Simões Neto e de Lindaura Cardoso Simões, solteiro, auxiliar escritório, portador da carteira de identidade nº132536384, expedida pelo IFP/RJ, em 16/03/1999, e inscrito no CPF/MF sob o nº056.755.227-60, residentes e domiciliados na Rua Jose Rodrigues Povoas, 17, A, Gamboa, Cabo Frio, RJ, endereço eletrônico: charlessimoies@outlook.com. **Transmitente: MÔNACO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR: R\$145.000,00**, integralmente recebidos, da seguinte forma: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$104.966,04; Valor dos Recursos próprios: R\$36.632,96; Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$3.401,00 e Valor da Aquisição do Terreno: R\$30.556,38. **ITBI:** Foi apresentado

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: 60783

MATRÍCULA Nº

a **Certidão de Isenção de ITBI - Projeto Minha Casa Minha Vida**, através do processo nº22344/2020, 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 30/06/2020. **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, nº8.7877.0872675-9, datado de 26/06/2020. Eu, *Maurício* (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDMP 25786 YCS**. O Oficial. *Maurício*

R.4-60.783. Data:04/09/2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº210.065, datado de 21/07/2020). **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): CHARLES CARDOSO SIMOES**, 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\$104.966,04** 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.) - Taxa de Juros Balcão: Nominal de 5,5000; Efetiva 5,6407; com Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$595,98; Tarifa de Administração: R\$0,00; Seguro: R\$27,37; Total: R\$623,35; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal em 24/07/2020**, 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.3 desta matrícula. Eu, *Maurício* (Valeska

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)

60783

Mauricio de Carvalho) Escrevente, conferi e digitei.
Selo de Fiscalização Eletrônico EDMP 25787 CIV |
 Oficial. *Mauricio de Carvalho*
 Substituto
 Matrícula 94/93

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

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

Av.5-60.783. Data: 29/06/2022. **REMISSÃO DE LANÇAMENTO E HABITE-SE.** (Protocolos nº223.607 e 223.606, de 31/05/2022). Foi concluída a construção do **Apartamento 201, do Bloco nº57, 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 *Mauricio* (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEEE 63988 CVH** |. Oficial. *Mauricio*

Av.6-60.783. 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 **Aptº201, do Bloco nº57** encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o **nº197.922-2.** Eu *Mauricio* (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEEE 63989 PKK** |. Oficial. *Mauricio*

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

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

Vide Protocolo Nº 226.502 - 29/09/2022 - Instituição de Condomínio *mf*

Vide Protocolo Nº 226.503 - 29/09/2022 - Convenção de Condomínio *mf*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/3G7XM-XP9XR-UTYCC-DJ9R5>.

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: 60783

MATRÍCULA Nº

Av.7-60.783. 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 Valeska Mauricio de Carvalho (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEHZ 50584 XZR**. Oficial:

Av.8-60.783. Data:14/11/2022. REMIÇÃO de CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. (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 (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEHZ 51866 FGW**. Oficial:

Av.9-60.783. Data:16/10/2024. PURGA DE MORA. (Protocolo nº237.358, datado de 19/07/2024). 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. **EEUM 85414 PZE.**

Av.10-60.783. Data:01/10/2025. PURGA DE MORA. (Protocolo nº243.010, datado de 17/07/2025). Procede-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. **Selo Eletrônico: EEZV 14563 VNN.** Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - -

Av.11-60.783. Data:23/10/2025. LOGRADOURO E NUMERAÇÃO. Nos termos do Art.1279, da CNCGJ/RJ, e instruído da Guia de IPTU, expedida pela PMCF, em 22/10/2025, 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. - - - - -

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: 60.783

FICHA: 03-V

Av.12-60.783. Data:23/10/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** (Protocolo nº244.602, de 21/10/2025). Conforme requerimento da parte, datado de 21/10/2025 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de **R\$ 150.890,42**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de 21/10/2025, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita ao fiduciante **CHARLES CARDOSO SIMOES**, já qualificado nesta matrícula. **ITBI:** Foi pago no valor total de R\$ 3.071,54, através da Guia nº01347/2025, em 13/06/2025. **Selo Eletrônico: EEZV 16394 QSH. 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, 23 de Outubro 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
EEZV 16395 EYI

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: 3G7XM-XP9XR-UTYCQ-DJ9R5

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/3G7XM-XP9XR-UTYCQ-DJ9R5>

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

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