



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 (31/07/2024), 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 **31/07/2024**, sob o Nº **237575**, 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, 31/07/2024.

Poder Judiciário- TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EETE 81607 POV**

Consulte a validade do selo em:  
<https://www.3.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.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/USXS8-HQJZW-RF7JJ-BATHB>

o.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Competitivo



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 (31/07/2024), referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

**C E R T I F I C O** que sobre o presente título prenotado sob o Nº 237575 , no livro 1-AD, folha , foi registrado/averbado em 12/08/2024, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Matricula Nº **61617** - Estrada Cb Frio Retiro, BLOCO 53, APARTAMENTO 202, Residencial Monaco II, LOTEAMENTO MONTE CARLO, Lt. 6A.

Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EETU 17666 HAM** - AV.10 - Consolidação de Propriedade  
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EETU 17667 YPI** - 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 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 da certidão específica.

Cabo Frio, 12 de Agosto de 2024



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8V9VQ-GPTXQ-JC3UP-2WJ23>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Descentralizado



Valide aqui este documento

CNM: 089060.2.0061617-54

CNM: 089060.2.0061617-54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YPRFL-2WY7L-SYHSM-HMAXB>

61617

MATRICULA Nº

# 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:** 61617

**DATA:** 03/01/2022

**IMÓVEL:** Constituído pelo **Apartamento nº202 (DUZENTOS E DOIS)**, do **BLOCO 53 (CINQUENTA E TRÊS)**, em construção, com direito a uma vaga de garagem de nº387, 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 **34.733,55m<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...

o.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

CNM: 089060.2.0061617-54

**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)

61617

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

**Av.1-61.617. Data:03/01/2022. ANOTAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.** Foi registrada sob o nºR.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 [assinatura].

**Av.2-61.617. Data:03/01/2022. ANOTAÇÃO DE AFETAÇÃO.** A requerimento da parte, datado de 06/12/2018, dirigido ao Oficial do Registro de Imóveis desta Serventia, procedesse 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 [assinatura].

**R.3-61.617. Data:03/01/2022. COMPRA E VENDA. (Protocolo nº219.700, datado de 14/04/2021). Adquirente: RENAM CARLOS GOMES WOELFFEL, brasileiro, filho de Ronaldo Carlos Woelfel e Carmem Valeria do Amaral Gomes, tecnico de eletronicidade eletronica e telecomunicações, portadora da carteira nacional de habilitação (CNH) nº05798090231, expedida pelo DETRAN/RJ, em 08/04/2019, e inscrito no CPF/MF sob o nº148.791.307-96, e-mail: renam.woelffel@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Manoel Gomes dos Santos, nº08, Jardim Esperança, em Cabo Frio/RJ. Transmitente: MÔNACO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, já qualificada nesta matrícula. VALOR: R\$165.000,00, integralmente recebidos, da seguinte forma: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$120.469,07; Valor dos Recursos próprios: R\$44.530,99; Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00; e Valor da Aquisição do Terreno: R\$30.556,38. ITBI: Foi apresentado a Certidão de Isenção de ITBI, através do**

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YPRFL-2WY7L-SYHSM-HMAXB>

o.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

CNM: 089060.2.0061617-54

**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:** 61617

processo nº8187/2021, 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 12/04/2021. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Recursos SEPE, nº1.7877.0090340-8, datada de 05/04/2021. Eu, [assinatura] (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, confesi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EDZX 34811 ZMI**. Oficial.

**R.4-61.617. Data:03/01/2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**  
(Protocolo nº219.700, datado de 22/11/2021). **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): RENAM CARLOS GOMES WOELFFEL** 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 **CRETORA**, 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\$120.469,01** 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 7.7208 (Taxa de Juros Balcão)**, e **7.3474 (Taxa de Juros Reduzida)**, e **Efetiva de 8.0000 (Taxa Juros Balcão)**, e **7.5999 (Taxa de Juros Reduzida)**, **Encargo Mensal Inicial: (Taxa de Juros Balcão): Prestação (a+j): R\$860,62; Tarifa de Administração: R\$25,00; Prêmios de Seguros: R\$22,08; Total: R\$907,70; (Taxa de Juros Reduzida): Prestação (a+j): R\$829,78; Tarifa de Administração: R\$25,00; Prêmios de Seguros: R\$22,08; Total: R\$876,86; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal em 06/05/2021**, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de **R\$165.000,00** para fins do disposto no inciso VI, do

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YPRFL-2WY7L-SYHSM-HMAXB>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

SSEL  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 089060.2.0061617-54

**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)

61617

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 EDZX 34812 IPB**. Oficial.

Vide Protocolo Nº 223.606 - 31/05/2022 - Habite-se m

Vide Protocolo Nº 223.607 - 31/05/2022 - Lançamento m

**Av.5-61.617. 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 202, do Bloco nº53, 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, Valeska Mauricio de Carvalho, Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEEE 64216 FZI**. Oficial.

**Av.6-61.617. 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 **Aptº202, do Bloco nº53,** encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o **nº197.920-7.** Eu, Valeska Mauricio de Carvalho, Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEEE 64217 SPO**. Oficial.

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-Instit. Condomínio

Vide Protocolo Nº 226.503 29/09/2022-Conven. Condomínio

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YPRFL-2WY7L-SYHSM-HMAXB>

o.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YPRFL-2WY7L-SYHSM-HMAXB>

MATRÍCULA Nº

**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:** 61617

Av.7-61.617. 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* (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico EEH2 51798 VHX, Oficial.

Av.8-61.617. 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* (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico EEH2 51998 FBO, Oficial.

Av.9-61.617. Data:23/05/2024. PURGA DE MORA. (Protocolo nº235.556, datado de 28/03/2024). 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. Eu, Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Matr.94/21568, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. EESK 83176 EFR.

Av.10-61.617. Data:12/08/2024. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº237.575, de 31/07/2024). Conforme requerimento da parte, datado de 30/07/2024, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de R\$171.354,35, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, datado de 30/07/2024, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita ao fiduciante RENAM CARLOS GOMES WOELFFEL, já qualificado nesta matrícula. ITBI: Foi pago no valor total de R\$3.491,63, através da Guia nº01493/2024, em

Continua no verso ...

o.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YPRFL-2WY7L-SYHSM-HMAXB>

CNM: 089060.2.0061617-54

**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)

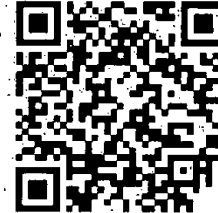
61617

DATA: 03/01/2022

15/07/2024. Eu, Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Matr.94/21568, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. EETU 17666 HAM.

Poder Judiciário- TJERJ  
 Corregedoria Geral de Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EETU 17667 YPI**

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, 12 de Agosto de 2024.- Eu, Edmilson Gonçalves de Moura, escrevente substituto, 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>

.o.U111  
 Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado