



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 : I.Particular (26/09/2025), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

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 **26/09/2025** , sob o Nº **244193** , no livro 1-AE.

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, 26/09/2025.

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZV 14346 VJD
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

BSERVAÇÃO: 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 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/CW2G5-5RQ2G-2MTRR-42VCX>

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



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 : I.Particular (26/09/2025), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº 244193 , no livro 1-AE, folha **190**, foi registrado/averbado em **02/10/2025**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Matricula Nº **61179** - Rua Tres, 73, APARTAMENTO 201, Residencial Monaco Ii, LOTEAMENTO MONTE CARLO, Lt. 6A.

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZV 14577 HWG** - **AV.12** - Consolidação de Propriedade

Selo de Fiscalização Eletrônico/CCT Nº **EEZV 14578 GSE** - 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, 02 de Outubro de 2025



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XDXAS-RER6L-TGWZ6-VNEDY>

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:61179

DATA: 17/05/2021

IMÓVEL: Constituído pelo **Apartamento nº201 (DUZENTOS E UM)**, do **BLOCO 05 (CINCO)**, em construção, com direito a uma vaga de garagem de nº17 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)

61179

MG, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº24.493.341/0001-04.
Registro Anterior: Matrícula nº59.436 de ordem. Cabo Frio, 17 de maio de 2021. Eu [assinatura], (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Oficial [assinatura].

Av.1-61.179. Data:17/05/2021. 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, [assinatura] (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial [assinatura].

Av.2-61.179. Data:17/05/2021. ANOTAÇÃO DE AFETAÇÃO. A requerimento da parte, datado de 06/12/2018, 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.2, da matrícula 59.436, **foi constituído o Patrimônio de Afetação, nos termos do Art.31 A da Lei 4591/64.** Eu, [assinatura] (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial [assinatura].

R.3-61.179. Data:17/05/2021. COMPRA E VENDA. (Protocolo nº214.903, datado de 14/04/2021). Adquirente(s): 1) BIANCA PIRES GRAÇA DA SILVA, brasileira, filha de Gardel Martins da Silva e Ana Paula Pires Graça, solteira, maior, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade nº323056150, expedida pelo DETRAN/RJ, em 07/04/2019, e inscrita no CPF/MF sob o nº063.610.067-78, e-mail: piresbianca2016@gmail.com, residente e domiciliada na Travessa Vitoria II, 22, Cajueiro, Cabo Frio/RJ; e 2) **ANA PAULA PIRES GRAÇA**, brasileira, filha de Marinor da Silva Graça e Maria da Penha Pires, solteira, maior, vendedora, portadora da carteira de identidade nº116190406, expedida pelo DETRAN/RJ, em 25/08/1995, e inscrita no CPF/MF sob nº086.440.187-60, e-mail: mariadapenhapires1954@gmail.com, residente e domiciliada na Travessa Vitoria II, 22, Cajueiro, Cabo Frio/RJ. **Transmitente: MÔNACO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR:**

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: 61179

MATRÍCULA Nº

R\$165.000,00, integralmente recebidos, da seguinte forma: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$114.993,67; Valor dos Recursos próprios: R\$46.173,33; Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$3.833,00 e Valor da Aquisição do Terreno: R\$30.556,38. **ITBI:** Foi apresentado a **Certidão de Isenção de ITBI - Projeto Minha Casa Minha Vida**, através do processo nº6802/2021, 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 Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº8.7877.1094440-7, datado de 16/03/2021. Eu,  (Marcos Vinícius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EDSI 68883 FME** . Oficial.

R.4-61.179. Data:17/05/2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº214.903, datado de 14/04/2021). **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): 1) BIANCA PIRES GRAÇA DA SILVA; e 2) ANA PAULA PIRES GRAÇA**, já qualificadas 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\$114.993,67** 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 5,5000; Efetiva 5,6407; com Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial**

Continua no verso...

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

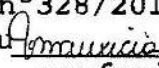
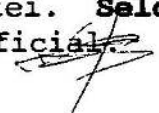
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

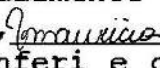
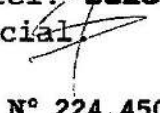
(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

61179

(a+j): R\$652,92; Tarifa de Administração: R\$25,00; Seguro: R\$28,55; Total: R\$706,47; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal em 16/04/2021, 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,  (Marcos Vinicius Paim da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EDSI 68884 CAZ**. Oficial .

Vide Protocolo Nº 223.606 - 31/05/2022 - Habite-se Vide Protocolo Nº 223.607 - 31/05/2022 - Lançamento 

Av.5-61.179. 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 nº05, 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 64092 DPC**. Oficial .

Av.6-61.179. 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 nº05,** encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o **nº197.917-0.** Eu,  (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEEE 64093 AJS**. Oficial .

Vide Protocolo Nº 224.450 07/07/2022-Instituição de Cond. Vide Protocolo Nº 224.451 07/07/2022-Convenção de Cond. 

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: 61179

Vide Protocolo Nº 226.502 29/09/2022-Instit.Condomínio }

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

Av.7-61.179. 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 51736 GBW.** Oficial:

Av.8-61.179. 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 Mauricio de Carvalho (Valeska Mauricio de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEHZ 51918 KVZ.** Oficial:

Av.9-61.179. Data:08/03/2024. PURGA DE MORA. (Protocolo nº234.075, datado de 15/12/2023). 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, Valeska Mauricio de Carvalho, Matr. 94/12328, digitei. O Oficial, Matr. 06/1811. **EEQP 56291 ZUR.**

Av.10-61.179. Data:19/08/2025. PURGA DE MORA. (Protocolo nº242.715, datado de 30/06/2025). 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: EDWM 08012 IJQ.** Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - - - -

Av.11-61.179. Data:02/10/2025. LOGRADOURO E NUMERAÇÃO. Nos termos do Art.1279, da CNCGJ/RJ, e instruído da Guia de IPTU, expedida pela PMCF, em 02/10/2025, é feita a presente averbação para

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: 61.179

FICHA: 03-V

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. - - - - -

Av.12-61.179. Data:02/10/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº244.193, de 26/09/2025). Conforme requerimento da parte, datado de 26/09/2025 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de **R\$ 150.315,77**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de 26/09/2025, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita às fiduciárias **BIANCA PIRES GRAÇA DA SILVA e ANA PAULA PIRES GRAÇA**, já qualificadas nesta matrícula. **ITBI:** Foi pago no valor total de R\$ 3.060,05, através da Guia nº02060/2025, em 17/09/2025. **Selo Eletrônico: EEZV 14577 HWG.** 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, 02 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 14578 GSE

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 FUNPERJ
R\$5,43 FUNPERJ R\$5,43 FUNARPEN R\$ 6,51 ISS R\$ 3,26 - R\$155,99



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H7NG5-3GLPN-BDEHU-SZBVW

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/H7NG5-3GLPN-BDEHU-SZBVW>

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

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