



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0059530-10

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: 59530

DATA: 22/10/2018

IMÓVEL: Constituído pelo **Apartamento nº401 (QUATROCENTOS E UM)**, do **Bloco "B"**, com uma área construída de **106,69m²**, e com direito a **três vagas** de garagem de **nºs 50, 57 e 64**, do **"CONDOMÍNIO MONT BLANC RESIDENCE"**, situado na **Rua da Luz, nº150**, do **Loteamento BRAGA**, 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 0,01600**, que lhe corresponde, do domínio útil da área de terreno designado como **LOTE nº14(QUATORZE)**, da **QUADRA nº09(NOVE)**, resultante do remembramento dos lotes nºs. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 da mesma quadra, do aludido loteamento, **foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio**, e onde o referido condomínio encontra-se construído, com as dimensões e confrontações seguintes: 50,00m de frente que faz para a Rua 03, com duas esquinas, uma com a Rua 09 e a outra com a Rua 08; 50,00m nos fundos que faz para os lotes nºs. 13 e 22; 60,00m na lateral direita que faz para a Rua 08 esquina com a Rua 03, e 60,00m na lateral esquerda que faz para a Rua 09, esquina com a Rua 03, formando uma área total de **2.972,00m²**, imóvel este inscrito na PMCF., sob o **nº182.258-4**. **Proprietária:** **CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida Júlia Kubitschek, nº16, Cob. nº01, Bairro Parque Riviera, em Cabo Frio, inscrita no CNPJ/MF sob o nº68.643.725/0001-31. **Registro Anterior:** Matrícula nº 47.411 de ordem. Cabo Frio, 22 de Outubro de 2015. *Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca* (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

Av.1-59.530. Data:22/10/2018. ANOTAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO. Foi registrada sob o **R.2** na Matrícula nº47.411 de ordem, em 27/12/2005, o memorial de incorporação do Condomínio denominado **"MONT BLANC RESIDENCE"**, objeto desta matrícula. *Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca* (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, digitei. Oficial.

R.2-59.530. Data:22/10/2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº198.932, datado de 23/08/2018). **Credor(a) (es) Fiduciário(a)(s): BANCO MÁXIMA S/A**, pessoa

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº 59530

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V96AD-PVUE8-9MGHM-XNEZC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0059530-10

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)

59530

jurídica de direito privado, com sede na Avenida Atlântica, nº1.130, 12º andar, Copacabana, no Rio de Janeiro, RJ, devidamente inscrito no CNPJ/MF sob nº 33.923.798/0001-01. **Devedor(a)(es)** **Fiduciante(s):** **CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA**, já qualificada nesta matrícula. **Intervenientes Anuentes: SILVIA GOMES DA SILVA MELLO SOUZA**, brasileira, empresária, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, portadora da identidade nº06312483-8, expedida pelo IFP/RJ, em 01/03/1982, e do CPF/MF nº760.019.707-34, residente e domiciliada na Av. das Americas, nº3500/614, Bloco 06, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro; e **SONIA MARIA FREIRE CEDRO**, brasileira, secretária, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, portadora da identidade nº06167070-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 17,03/2006, residente e domiciliada na Av. do Contorno, nº3000/402, Vila Nova, em Cabo Frio, RJ. (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 crédito aberto através da **Cédula de Crédito Bancário nº0821/2018**, no valor de **R\$2.500.000,00(dois milhões e quinhentos mil reais)**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, a ser pago em **24(vinte e quatro) parcelas**, sendo as 03(três) primeiras parcelas de carência de principal com pagamento de juros a partir de 10/09/2018 até 10/11/2018, + 21(vinte e uma) parcelas de principal e juros no período de 10/12/2018 até 10/08/2020, no valor cada uma de R\$119.047,50 até a vigésima terceira, e à vigésima quarta e última de R\$119.050,00, com Taxa de Juros: Pré-Fixada 1,00% ao mês, equivalente a 12,68%, correspondendo à 360 dias corridos, 100% da variação do CDI/CETIP., tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$3.430.000,00 para fins do disposto no inciso VI, do Artigo 24 da Lei nº9.514/97. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e da Cédula de Crédito Bancário, ambos com o nº0821/2018, datados de 03/05/2018. Eu, Samuel Luiz Cardoso da Faonseca, Escrivente, confiro e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: ECSL 62741 XQL.** O Oficial:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V96AD-PVUE8-9MGHM-XNEZC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0059530-10

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:

Vide Protocolo Nº 206.223 11/10/2019-Cédula de Crédito

Vide Protocolo Nº 206.637 31/10/2019-Aditivo

Av.3-59.530. Data:06/11/2019. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E REVERSÃO DA PROPRIEDADE. (Protocolo nº 206.223, datado de 11/10/2019). De acordo com o constante do Contrato de Alienação Fiduciária, nº0834/2019, datado de 27/09/2019, o Credor BANCO MÁXIMA S/A, já qualificado no R.2 desta matrícula, fica autorizado o cancelamento da alienação fiduciária de que trata o referido R.2, revertendo-se a plena propriedade deste imóvel em favor da CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA, já qualificada nesta matrícula. Eu *Samuel Luiz Cardoso da Fonseca* (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDDJ 55020 VVQ. O Oficial

R.4-59.530. Data:06/11/2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº206.223, datado de 11/10/2019). Credor(a) (es) Fiduciário(a)(s): BANCO MÁXIMA S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Atlântica, nº1.130, 12º andar, Copacabana, no Rio de Janeiro, RJ, devidamente inscrito no CNPJ/MF sob nº 33.923.798/0001-01. Devedor(a)(es) Fiduciante(s): CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA, já qualificada nesta matrícula. Intervenientes Anuentes: SILVIA GOMES DA SILVA MELLO SOUZA; e SONIA MARIA FREIRE CEDRO, já qualificadas nesta matrícula. (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 crédito aberto através da Cédula de Crédito Bancário nº0834/2019, no valor de R\$2.500.000,00(dois milhões e quinhentos mil reais), bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, a ser pago em 24(vinte e quatro) parcelas, sendo as 03(três) primeiras parcelas

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V96AD-PVUE8-9MGHM-XNEZC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página: 3/7



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0059530-10

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)

59530

de carência de principal com pagamento de juros a partir de 27/10/2019 até 27/12/2019, + 21(vinte e uma) parcelas de principal e juros no período de 27/01/2020 até 27/08/2021, no valor cada uma de R\$119.047,62 até a vigésima terceira, e à vigésima quarta e última de R\$119.047,60, com **Taxa de Juros: Pré-Fixada: 1,000000%** ao mês, equivalente a 12,682503% ao ano, correspondendo à 360 dias corridos, acrescidos de 100% da variação acumulada do CDI/CETIP, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$3.750.000,00 para fins do disposto no inciso VI, do Artigo 24 da Lei nº9.514/97. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos do Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e da Cédula de Crédito Bancário, ambos com o nº0834/2019, datados de 27/09/2019. Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDDJ 55021 HQD**. O Oficial.

Av.5-59.530. Data:06/11/2019. 1º ADITIVO. (Protocolo nº 206.637, datado de 31/10/2019). Também serviu de título para os Registros de Alienação Fiduciária, de que trata o R.4, o Instrumento Particular de Primeiro Aditivo, expedido pelo **BANCO MÁXIMA S/A**, datado de 25/10/2019, ficando fazendo parte integrante e complementar da mesma, para todos os efeitos de direito, o que possibilitou aquele registro. Eu Samuel Luiz Cardoso da Fonseca (Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDDJ 55022 KQZ**. O Oficial.

Vide Protocolo Nº 213.066 - 21/12/2020 - Aditivo *mf*

Av.6-59.530. Data:01/02/2021. TERCEIRO ADITIVO. (Protocolo nº213.066, datado de 21/10/2020). Conforme se infere do Terceiro Aditivo ao Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel - Contrato nº0834/2019, expedido pelo **BANCO MÁXIMO S/A**, já qualificado nesta matrícula, datado de 30/03/2020, é feita a presente averbação para constar que, **as partes declaram e reconhecem, para os efeitos do art.24, I da Lei 9.514/97, que as principais obrigações**

Continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V96AD-PVUE8-9MGHM-XNEZC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0059530-10

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: 59530

do DEVEDOR que compõe as Obrigações Garantidas são as seguintes: Cédula de Crédito Bancário, nº0834/2019, emitida em 27/09/2019 e seus aditivos datados de 03/12/2019, 12/12/2019 e 30/03/2020. Valor do Saldo Devedor da CCB em 30/03/2020: R\$2.261.904,76 (dois milhões, duzentos e sessenta e um mil, novecentos e quatro reais e setenta e seis centavos). Prazo de pagamento/amortização: o pagamento será realizado por meio de 22 (vinte e duas) parcelas, correspondentes a amortização de principal acrescida da taxa de juros, com vencimentos em 27/05/2021 à 27/02/2022. Taxa de Juros: 1,000000% a.m. (Um inteiro por cento ao mês), equivalente a 12,682503% a.a. (doze vírgula seis oito dois cinco zero três por cento ao ano), correspondente à 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, acrescidos de 100% (cem por cento) da variação acumulada do CDI (Certificado de Depósito Interbancário). Tudo e demais cláusulas nos termos do Terceiro Aditivo acima mencionado. Eu, Samuel Luiz Cardoso da Fonseca, Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EDQZ 05813 NKF**. O Oficial

Vide Protocolo Nº 222.206 - 25/03/2022 - Quitação *mf*

Av.7-59.530. Data:10/05/2022. NOVA DENOMINAÇÃO. (Protocolo nº222.206, datado de 25/03/2022). Nos termos do requerimento datado de 13/04/2022, acompanhado do Instrumento particular, onde consta a alteração da denominação social do Banco Máximo S/A para **BANCO MASTER S/A**, com sede na Avenida Atlântica, nº1.130, 12º andar (parte), Copacabana, no Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPF/MF sob o nº33.923.798/0001-00.- Eu, Samuel Luiz Cardoso da Fonseca, Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EECZ 20487 RED**. O Oficial

Av.8-59.530. Data:10/05/2022. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº222.206, datado de 25/03/2022).

Continua no verso...

MATRÍCULA Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V96AD-PVUE8-9MGHM-XNEZC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0059530-10

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)

59530

De acordo com o Termo de Quitação e de Baixa de Garantia, datado de 02/03/2022, expedido pelo credor qualificado no **Av.7 desta matrícula, (BANCO MASTER S/A)**, procede-se a baixa e o cancelamento da garantia de alienação fiduciária de que trata o R.4 e os Avs.5 e 6, desta matrícula. **(Eu, Samuel Luiz Cardoso da Fonseca), Escrevente, digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico: EECZ 20488 XZX.** O Oficial

R.9-59.530. Data:27/09/2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº232.774, de 22/09/2023). 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/MF nº00.360.305/0001-04. Interveniente(s) (es) Fiduciante(s) e Avalista(s): CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA; ADERITO DE MELLO SOUZA, casado com SILVIA GOMES DA SILVA MELLO SOUZA, todos já qualificados nesta matrícula; BRUNO GOMES DE MELLO SOUZA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da identidade nº04113368070, expedida pelo DETRAN/RJ, e do CPF/MF nº124.897.387-98, residente na Estrada da Figueira, nº600, Aptº207, bloco 05, Monte Alto, em Arraial do Cabo/RJ; e THIAGO GOMES DE MELLO SOUZA, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da identidade nº04848587679, expedida pelo DETRAN/RJ, e do CPF/MF nº141.606.577-61, residente na Estrada da Figueira, nº600, Aptº110, bloco 08, Monte Alto, em Arraial do Cabo/RJ. O(A) (s) Interveniente(es) Fiduciante (s) e Avalista(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 da Cédula de Crédito Bancário-Empréstimo à Pessoa Jurídica nº19.0179.606.0000350-72, no valor total de R\$2.400.000,00, emitida pela empresa SOL BUZIOS COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA, com sede na Estrada da Usina, s/nº, Lt El E2, Centro, em Armação dos Búzios/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.921.214/0001-09. DADOS DO CRÉDITO: Valor financiado: R\$2.589.778,37; Valor líquido: R\$2.344.495,85; Número de parcelas - prazo: 48 (quarenta e oito); Prazo de

Continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V96AD-PVUE8-9MGHM-XNEZC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 089060.2.0059530-10

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:

59530

DATA: 22/10/2018

carência: 00; Valor da prestação: **R\$79.028,83**; Data da liberação: **21/09/2023**; Data vencimento da 1ª prestação: **21/10/2023**; Data vencimento da operação: **21/09/2027**; IOF: **R\$45.504,35**; TARC: **R\$10.000,00**; Taxa de Juros mensal: **0,00**; Taxa de Juros anual: **22,13%**; Custo Efetivo Total: Balcão-CET. mensal: **2,57% ao mês**; CET anual: **36,15% ao ano**; Reduzida-CET. mensal: **2,13% ao mês**; CET anual: **29,29% ao ano**. Tudo e demais cláusulas e condições, constantes do Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e da Cédula de Crédito Bancário acima mencionada, datados de 21/09/2023. Eu, Samuel Luiz Cardoso da Fonseca, Matr. 94/98, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. **EEOP 12468 THR**.

Av.10-59.530. Data:16/12/2025. PURGA DE MORA. (Protocolo nº244.410, datado de 10/10/2025). 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: EFAO 77376 CPT. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811. - - - - -

Av.11-59.530. Data:05/02/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº245.871, de 14/01/2026). Conforme requerimento da parte, datado de 14/01/2026 A propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de **R\$ 1.203.000,00**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de 13/01/2026, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita à fiduciante **CONSTRUTORA VOLENDAM LTDA.**, já qualificada nesta matrícula. **ITBI e LAUDÊMIO**: Foi pago no valor total de **R\$ 39.153,62**, através da Certidão nº109/2026, e do Processo nº601112025. Selo Eletrônico: EFBF 59539 YOH. 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

CERTIFICADO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19 § 9º da Lei 15/73, 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, 05 de Fevereiro de 2026.- 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 Eletrônica

EFBF 59540 WYP

Consulte a validade do selo em:
<https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emolumentos R\$ 124,08 Selo
R\$ 3,27 Lei 6.370/12 R\$2,48
Lei 3.217/99 R\$24,81
FUNDPERJ R\$6,20 FUNPERJ
R\$6,20 FUNARPEN R\$ 7,44 ISS
R\$ 3,72 - R\$178,20

