

## 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail : [c3ofrirj@terra.com.br](mailto:c3ofrirj@terra.com.br)

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63778

FICHA

1

30

## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ

Cep.: 20020-010

**IMÓVEL:** Apartamento 1102 do Edifício a ser construído na Rua General Bruce, nº 158, e correspondente fração ideal de 0,006948 do respectivo terreno, na Freguesia de São Cristóvão, nesta cidade, designado por Lote 1 do P.A.L. nº 47.503, aprovado em 10/05/2010, de 3ª categoria, resultante do remembramento dos terrenos onde existiram os prazos nºs 146, 156, 160, 162 e 172 da Rua General Bruce e 535 da Rua Conde de Leopoldina, medindo: 40,40m de frente para a Rua General Bruce; 4,00m de fundos, onde faz testada com a Rua Conde de Leopoldina; 150,90m a direita, em quatro segmentos de 70,90m, mais 41,00m, mais 9,00m, mais 30,00m; 165,10m a esquerda, em três segmentos de 105,15m, mais 26,50m, mais 33,35m; confrontando a direita, em parte, com o nº 182 da Rua General Bruce e em parte com o nº 541 da Rua Conde de Leopoldina; e a esquerda, em parte com o nº 102/126 da Rua General Bruce e em parte com os números 533 e 509 da Rua Conde de Leopoldina. Não figura no P.A.L. acima descrito, até a data de sua aprovação, área de recuo ou investidora. Inscrições nºs 0.117.466-3, 0.117.456-4, 0.117.457-2, 0.117.458-0, 0.117.075-2 e 0.422.947-2 - C.L. 07.250-4

**PROPRIETÁRIA:** CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.457.991/0001-48. **REGISTROS ANTERIORES:** Adquirido da seguinte forma: Os terrenos da Rua General Bruce, por compra feita a Ricardo Arthur Guaraciaba Salvini, separado judicialmente, conforme Escritura Pública de 17/07/2007, do 24º Serviço Notarial, desta cidade, (Lº 5504, fls. 081, ato 42), registrada em 04/09/2007, sob os nºs R-10 da Matrícula nº 37.416, R-4 das Matrículas nºs 51.310, 51.311 e 51.312, e R-6 da Matrícula nº 51.313, deste Cartório; e o terreno da Rua Conde de Leopoldina, por compra feita a Marco Antonio de Assis Pinto e sua mulher e outros, conforme Escritura Pública de 21/03/2007, do 24º Serviço Notarial, desta cidade, (Lº 5547, fls. 018, ato 12), registrada em 19/04/2007, sob o nº R-8 da Matrícula nº 37.679, deste Cartório. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2010.-----

**AV-1 M-63778 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:** A presente matrícula foi aberta, com base nos artigos 464, parágrafo único e, 661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e

Continua no verso...



## 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail : [c3ofrirj@terra.com.br](mailto:c3ofrirj@terra.com.br)

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63778

FICHA

002

30

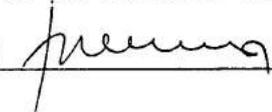
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.

Cep.: 20020-010

usuários dos empreendimentos imobiliários **MORADA CARIOCA 1** e **MORADA CARIOCA 2**, a serem erigidos, bem como resguardar, ainda de forma permanente, a integração dos referidos empreendimentos, bem como dos lotes em que tais áreas se localizam, de modo a se complementarem sem obstáculos ou solução de continuidade, foi instituído, em regime de concessão gratuita, servidão de uso perpétuo sobre as áreas comuns, incluindo as vagas de estacionamento, de tal sorte que, em cada um dos lotes, as referidas áreas recebam o gravame para servir de uso, além dos seus próprios gravames, dos condôminos dos edifícios residenciais multifamiliares a serem constituídos; sendo as áreas de uso coletivo: **MORADA CARIOCA 1: ACESSO:** guarita, vias internas de acesso ao edifício, churrasqueira (2), salão de festas com refeitório, vestiário masculino, vestiário feminino, sanitário de deficientes físicos, pergolado (2), depósito de lixo, reservatório de reuso, reservatório de retardo, reservatório de água, casa de bombas, casa de bombas de incêndio, jardins, estacionamento descoberto para 123 (cento e vinte e três) veículos de passeio e 22 (vinte e duas) motocicletas. **MORADA CARIOCA 2: ACESSO:** guarita, vias internas de acesso ao bloco, piscina adulto, piscina infantil, sanitário de deficientes físicos, sanitário simples, quadra esportiva, edícula dividida em salão de jogos e brinquedoteca, área de recreação infantil, depósito de lixo, reservatório de reuso, reservatório de retardo, reservatório de água, casa de bombas, casa de bombas de incêndio, jardins, estacionamento descoberto para 223 (duzentos e vinte e três) veículos de passeio. As demais áreas se encontram descritas na Servidão de Uso registrada nesta data, sob os n.ºs R-3 das matrículas M-63.657 e M-63.801. Os empreendimentos **MORADA CARIOCA 1** e **MORADA CARIOCA 2** não terão entre si muros ou outros elementos divisórios, salvo cercas vivas cuja espécie e projeto paisagístico sejam previamente aprovados pela **INSTITUIDORA**. Por motivo de segurança e conveniência do projeto, deverá ser único o acesso ao exterior para os empreendimentos **MORADA CARIOCA 1** e **MORADA CARIOCA 2**. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2010.-----

O OFICIAL



Continua no verso...

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
63778FICHA  
2

VERSO

**AV-4 M-63778 - REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** (Protocolo nº 279.467 de 20/09/2011). De acordo com o Requerimento de 05/09/2011, hoje arquivado, e com base no art. 31-B da Lei 4.591/64, com a nova redação pelo art. 53 da Lei 10.931/04, a incorporadora, CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., constituiu patrimônio de afetação sobre o imóvel desta matrícula, comprometendo-se a cumprir integralmente o disposto no Capítulo I-A do Título II da Lei 4.591/64, o qual rege os direitos e obrigações, bem como a sistemática do patrimônio de afetação. Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2011.-----

SELO: RSA/42903. O OFICIAL 

**AV-5 M-63778 - EMISSÃO DE CCI:** (Protocolo nº 283.221 de 12/03/2012). De acordo com o Instrumento Particular de emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004, de 01/09/2010, acompanhada do Requerimento de 25/06/2012, e documentos, hoje arquivados, fica averbada a Cédula de Crédito Imobiliário emitida por **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, originados por meio da celebração do contrato de financiamento, celebrado em 01/09/2010, com as seguintes características: **CCI nº 129** - Data de emissão 01/09/2010; **Devedor**, CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.457.991/0001-48; **Valor:** R\$28.656.619,33, que corresponde ao valor nominal dos créditos imobiliários; **Fiadores:** MDL REALTY INCORPORADORA S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.560.999/0001-35 e CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.900.191/0001-00; **Prazo:** 25 meses; **Forma e Local de Pagamento:** conforme contrato de financiamento Imobiliário; **Juros:** 9,90% a.a. (efetiva) (,79% a.m. (efetiva)); **Data de vencimento Inicial:** outubro de 2010; **Data de Vencimento Final:** Outubro de 2012. **Garantias:** A partir da presente emissão de CCI, os créditos Imobiliários descritos

Continua na próxima ficha...

**3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO  
 CEP: 20020-010 - E-mail : [c3ofrirj@terra.com.br](mailto:c3ofrirj@terra.com.br)

Antônio Marins Peixoto Filho  
 Oficial  
 Antônio Marins Peixoto Neto  
 Substituto

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
63778

FICHA  
3

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Ric de Janeiro - R.  
 Cep.: 20020-010

no item 1.1 acima e suas respectivas garantias passarão a ser cedidos com a cessão da presente CCI, a qual será realizada mediante endosso em preto. A cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos créditos imobiliários, ficando o **Titular da CCI, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.740.479/0001-56, representado por seu gestor RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09, com subrogação de direitos e deveres, obrigações e garantias. **CUSTODIANTE:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42. Demais cláusulas e condições as constantes do título. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2012.-----

SELO: RTB/22909. O OFICIAL

**AV-6 M-63778 - CESSAO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS:**

(Protocolo nº 284.027 de 16/04/2012). De acordo com os Requerimentos de 16/04/2012 e 25/06/2012, e Instrumento Particular de 01/09/2010, hoje arquivados, em garantia do cumprimento de todas as obrigações garantidas, CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.457.991/0001-48, cedeu e transferiu fiduciariamente em favor de **DOMUS CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIA S/A**, com sede em Fortaleza - CE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento, nos termos dos respectivos contratos de venda e compra firmados e a serem firmados com os adquirentes. Para fins do artigo 18, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária estão identificados no Anexo I ao presente contrato e abrangem os respectivos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos contratos de venda e compra. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2012.-----

Continua no verso...

## REGISTRO GERAL

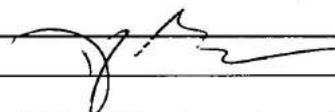
MATRÍCULA

63778

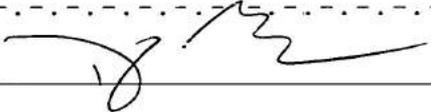
FICHA

3

VERSO

SELO: RTB/23470. O OFICIAL 

**AV-7 M-63778 - ADITAMENTO A CCI:** (Protocolo nº 283.221 de 12/03/2012). Instrumento Particular de Primeiro Acitamento de 02/02/2012, acompanhado do requerimento de 25/06/2012, hoje arquivados, as partes, DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, atual denominação de Domus Cia. de Crédito Imobiliário, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, e, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO, fundo de investimento em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.740.479/0001-56, representado na forma de seu regulamento por seu gestor RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA, com sede em São Paulo - SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09, resolveram de comum acordo, aditar o instrumento particular de emissão de CCI, averbado na AV-6, com o objetivo de 1 - alterar a qualificação do emissão para DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA; 2 - vincular a constituição da garantia real imobiliária à CCI, constituída por meio do contrato de hipoteca sobre o imóvel indicado no item 5, e, 3 - alterar a descrição dos imóveis que integram o empreendimento, Morada Carioca I e II situados na Rua General Bruce. As cláusulas da CCI que não tenham sido expressamente modificadas neste contrato, permanecem em pleno vigor e vigência entre as partes. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2012.-----

SELO: RTB/24031. O OFICIAL 

**AV-8 M-63778 - ADITAMENTO:** (Protocolo nº 283.222 de 12/03/2012). De acordo com o Instrumento Particular de 02/02/2012, e requerimento de 25/06/2012, hoje arquivados, as partes: Credor, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Caixa RB Capital Habitação, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.740.479/0001-56, representado por seu gestor, RB Capital Investimentos Ltda, com sede em São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09, e Devedor, Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o número 08.457.991/0001-48; e como fiador: MDL Realty Incorporadora S//A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

Continua na proxima ficha..

## 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail : [c3ofrirj@terra.com.br](mailto:c3ofrirj@terra.com.br)

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63778

FICHA

4

30

## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.  
Cep.: 20020-010

08.560.999/0001-35; na qualidade de fiador e interveniente, Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede em São Paulo - SP, inscrito no CNPJ/MF sob o número 01.900.191/0001-00, e ainda, na qualidade de interveniente e Emissor, Domus Companhia Hipotecária, atual denominação da Domus Cia. de Crédito Imobiliário, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, resolveram proceder às seguintes alterações no contrato de financiamento imobiliário: a) Alterar o considerando (iv) do contrato de financiamento; (iv)"em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Devedor, nos termos do presente Contrato, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de vencimento antecipado ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias: (a) hipoteca do(s) imóvel(eis) descrito(s) no item 07 do Quadro Resumo (respectivamente, "Hipoteca" e "Imóvel"), a ser outorgada por meio do Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Garantia Hipotecária e Outras Avenças ("Contrato de Hipoteca"); (b) fiança prestada pelo Fiador por meio do presente Contrato ("Fiança"); (c) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento ("Cessão Fiduciária"), a ser formalizada por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e (d) alienação fiduciária da participação societária detida no Devedor por seus respectivos sócios ("Alienação Fiduciária de Cotas"), nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas de Sociedade Empresária Limitada em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas") (A Hipoteca, a Fiança, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Cotas, em conjunto denominadas simplesmente como "Garantias") (o presente contrato e os demais instrumentos celebrados para a constituição das garantias, quando em conjunto, doravante denominados "Contratos da Operação"); b) Alterar o considerando (v) do Contrato de Financiamento; (v) "o Credor emitirá uma Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI) representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de

Continua no verso...

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63778

FICHA

4

VERSO

Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária ("Instrumento de Emissão de CCI");

c) Incluir a Cláusula Décima Sexta no Contrato de Financiamento Imobiliário: "CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA HIPOTECA 16.1 O DEVEDOR e, se for o caso, o GARANTIDOR instituirá, em favor do CREDOR, por meio do Contrato de Hipoteca, HIPOTECA em PRIMEIRO GRAU sobre o imóvel descrito no item 7 do Quadro Resumo, que vigorará até a efetiva e integral liquidação das Obrigações Garantidas, abrangendo dita Hipoteca todas as edificações, inclusive aquelas que, por força da Lei nº 4.591/64, possam ser consideradas como unidades autônomas vinculadas ao imóvel, bem como benfeitorias e acréscimos de qualquer natureza que venham a incorporar-se ao referido Imóvel. O DEVEDOR, desde já, obriga-se a averbar todos os acréscimos na matrícula do Imóvel, perante o competente Registro de Imóveis. Parágrafo Primeiro: O valor do Imóvel objeto da garantia ora constituída, é o mencionado no item 15 do Quadro Resumo, sendo facultado ao CREDOR ou ao Funco, na qualidade de cessionário dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, proceder a novas avaliações do Imóvel, sempre que julgar necessário para a manutenção da garantia do presente Contrato. Parágrafo Segundo - Valor Mínimo de Desligamento: O CREDOR, após a data do vencimento do período para construção e entrega da obra com "habite-se", estipulará o Valor Mínimo para o Desligamento ("VMD") de cada unidade autônoma do Empreendimento da garantia hipotecária constituída em garantia do Financiamento Imobiliário, sendo que, para o desligamento, o valor relativo à unidade será pago pelo DEVEDOR, a título de amortização extraordinária do Financiamento Imobiliário, conforme regras definidas neste Contrato para tal fim, sendo o VMD determinado pelo maior entre os seguintes valores; a) Valor obtido mediante divisão do saldo devedor pela somatória da área total das unidades autônomas financiadas e hipotecadas e respectivas vagas de garagem do Empreendimento, multiplicado pela área total da(s) unidade(s) autônoma(s) e respectiva(s) vaga(s) de garagem a ser(em) desligada(s); ou b) Valor presente dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente e relativos à (s) unidade(s) autônomas a ser(em) desligada(s), caso houver. Parágrafo Terceiro: A Hipoteca a ser instituída em garantia do Financiamento Imobiliário será liberada pelo

**Continua na proxima ficha...**

**3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO  
 CEP: 20020-010 - E-mail : [c3ofrirj@terra.com.br](mailto:c3ofrirj@terra.com.br)

Antônio Marins Peixoto Filho  
 Oficial  
 Antônio Marins Peixoto Neto  
 Substituto

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
63778

FICHA  
5

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - R.  
 Cep.: 20020-010

CREDOR ou pelo Fundo (i) em caráter total, quando do cumprimento de todos os deveres e obrigações, pecuniários ou não, pelo DEVEDOR oriundos deste Contrato, ou seja, após a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas ou (ii) em caráter parcial, referente a uma ou mais unidades autônomas do Empreendimento, mediante a amortização parcial das Obrigações Garantidas, observado o VMD. Parágrafo Quarto: A liberação parcial da Hipoteca de que trata o Parágrafo anterior, referente a uma ou mais unidades autônomas do Empreendimento, será realizada pelo CREDOR e/ou pelo Fundo sem cobrança de taxas de intervenção." d) Incluir o item 13, e renumerar os demais itens do Quadro Resumo constante no Anexo I do Contrato de Financiamento: 13 - VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (item 07 deste Quadro Resumo), OBJETO DA GARANTIA DE HIPOTECA: a) Terreno: R\$6.248.000,00; b) Futuras Edificações (com base no custo de construção: R\$34.621.119,72; e c) Total: R\$40.869.119,72. e) Alterar o item 14 do Quadro Resumo constante no Anexo I do Contrato de Financiamento: 14 - GARANTIAS a) Hipoteca do imóvel descrito no item 07 deste Quadro Resumo; formalizada por meio de Contrato de Hipoteca; b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Comercialização das Unidades do Empreendimento referido no item 09 deste Quadro Resumo, formalizada por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; c) Fiança; e d) Alienação Fiduciária de Participação Societária Cotas, formalizada em instrumento próprio. Demais cláusulas e condições as constantes do título. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2012.....

SELO: RTK/62271. O OFICIAL \_\_\_\_\_

**R-9 M-63778 - HIPOTECA:** (Protocolo nº 283.220 de 12/03/2012). **TÍTULO:** Instrumento Particular, com força de escritura pública, datado de 02/02/2012, hoje arquivado. **CREDOR: FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO**, fundo de investimento em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.740.479/0001-56, neste ato representado na forma de seu Regulamento por seu gestor RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA, com sede na Cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09. **DEVEDOR:** CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Continua no verso...

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63778

FICHA

5

VERSO

LTDA, com sede nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob o número 08.457.991/0001-48. **INTERVENIENTE ANUENTE:** DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF 10.372.647/0001-06. **CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA** - Para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos documentos da operação, a Hipotecante, outorga ao Credor, hipoteca de primeiro, único e especial grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, juntamente com as demais unidades que constituem o empreendimento, perfeitamente descrito e caracterizado, com sua origem aquisitiva e valor no Anexo I ao presente contrato de hipoteca. As Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características: **VALOR DO CRÉDITO:** R\$28.656.619,33. **PRAZO:** 25 meses, com início em outubro de 2010; **TAXA EFETIVA ANUAL:** 9,90%, base 252 dias. Dia do mês designado para pagamento mensal dos juros: dia 25 de cada mês. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:** Taxa Referencial (TR). São também abrangidos pelas Obrigações Garantidas e, portanto, também garantidos pela presente Hipoteca, os seguintes custos: (i) os custos de preservação, assim considerados todos e quaisquer valores antecipados pelo CREDOR e comprovadamente necessários a garantir a preservação e conservação dos Imóveis hipotecados, desde que ditos valores tenham sido incorridos pelo Credor após recusa ou omissão injustificada de pagamento pela própria Hipotecante ou situação emergencial ("Custos de Preservação"); e ii) os custos de execução, assim consideradas todas e quaisquer despesas necessárias para executar os imóveis hipotecados, ou para o exercício pelo Credor de seus direitos, nos termos dos Documentos da Operação ou do presente Contrato de Hipoteca, juntamente com honorários advocatícios e despesas judiciais, na hipótese de vir a existir qualquer procedimento para a cobrança ou execução da garantia hipotecária após um evento de inadimplemento ter ocorrido ("Custos de Execução"). A hipoteca ora constituída abrange não só o(s) Imóvel(is) descrito no Anexo I, mas também todas as edificações, inclusive aquelas que, por força da Lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, possam ser consideradas como unidades autônomas vinculadas ao imóvel, bem como todos os melhoramentos, construções, acessórios e benfeitorias neles existentes e que a ele forem acrescidas durante a vigência desta Hipoteca e até a efetiva

Continua na próxima ficha...

## 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail : [c3ofrirj@terra.com.br](mailto:c3ofrirj@terra.com.br)

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63778

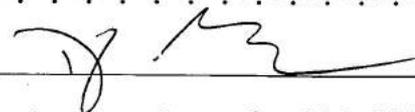
FICHA
6

30

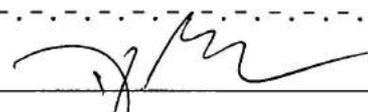
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.  
Cep: 20020-010

e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas, inclusive qualquer servidão que seja ou que venha a ser instituída em favor do imóvel, nos termos do art. 1.474 do Código Civil Brasileiro. Entende-se também como acessórios, além daqueles previstos em lei, para efeitos de penhora e execução, quaisquer faturamentos, rendas ou aluguéis que os imóveis, na época, estiver produzindo. Para os fins e efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, fica atribuído ao imóvel o valor total de R\$40.869.119,72. Demais cláusulas e condições as constantes do título. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2012.....

SELO: RTK/62832. O OFICIAL 

**AV-10 M-63778 - CONSTRUÇÃO:** (Protocolo nº 285.801 de 28/06/2012). De acordo com o requerimento de 26/06/2012, Certidão Negativa nº 001532012-17060596 emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil em 26/06/2012, e Certidão nº 21/0149/2012 expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, datada de 05/06/2012, hoje arquivados, o imóvel desta matrícula teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 04/06/2012 (Processo nº 02/001955/2009). Rio de Janeiro, 27 de julho de 2012.....

SELO: RTK/64467. O Oficial 

**AV-11 M-63778 - CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** (Protocolo nº 291.178 de 21/01/2013). De acordo com o Requerimento da Incorporadora, Condor São Cristóvão Empreendimentos Imobiliários Ltda, de 07/01/2013, hoje arquivado, e em virtude da averbação de construção do empreendimento, fica cancelado o patrimônio de afetação objeto da AV-4. Rio de Janeiro, 25 de fevereiro de 2013.--.

SELO: RUC/83080. O OFICIAL 

**AV-12 M-63.778 - CANCELAMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 293.903 de 10/05/2013). De acordo com o Instrumento Particular de 28/02/2013, hoje arquivado, o credor, FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA

Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
63778

FICHA  
6  
VERSO

RB CAPITAL HABITAÇÃO, autorizou o cancelamento da cessãc fiduciária, objeto da AV-6, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 05 de julho de 2013.--.---.---

SELO: RUV/50967. O OFICIAL *[assinatura]*

**AV-13 M-63.778 - CANCELAMENTO DE CCI:** (Protocolo nº 293.903 de 10/05/2013). De acordo com o Instrumento Particular de 28/02/2013, hoje arquivado, o credor, FUNDO DE INVESTIMENTC EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO, autorizou o cancelamento da cédula de crédito imobiliário, objeto da AV-5/AV-7/AV-8. Rio de Janeiro, 05 de julho de 2013.--.---.---

SELO: RUV/50968. O OFICIAL *[assinatura]*

**AV-14 M-63.778 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** (Protocolo nº 293.903 de 10/05/2013). De acordo com o Instrumento Particular de 28/02/2013, hoje arquivado, o credor. FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA FB CAPITAL HABITAÇÃO, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R-9, que gravava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 05 de julho de 2013.--.---.---

SELO: RUV/50969. O OFICIAL *[assinatura]*

**R-15 M-63.778 - COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 293.903 de 10/05/2013). TÍTULO: Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado de 28/02/2013, hoje arquivado. **ADQUIRENTE:** LUIS FERNANDO DE MIRANDA, brasileiro, solteiro, servidor público estadual, portador da carteira de identidade nº 067503052, expedida pela SSP/RJ, em 06/05/2004, inscrito no CPF/MF sob o nº 802.011.567-68, residente e domiciliado em Nova Iguaçu/RJ. **TRANSMITENTE:** CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 08.457.991/0001-48. VALOR: R\$160.000,00. IMFCSTO DE TRANSMISSÃO: Guia nº 1.766.388; Valor: R\$0,00; Favorecida: Secretaria Municipal de Fazenda; Data da emissão: 14/03/2013. Isento do pagamento do ITBI com base legal na Lei nº 5065/2009. Rio de Janeiro, 05 de julho de 2013.--.---.

Continua na proxima ficha...

## 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO

CEP: 20020-010 - E-mail : [c3ofrirj@terra.com.br](mailto:c3ofrirj@terra.com.br)

Antônio Marins Peixoto Filho

Oficial

Antônio Marins Peixoto Neto

Substituto

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

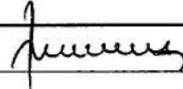
63778

FICHA

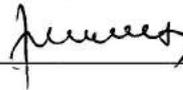
7

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.  
Cep.: 20020-010SELO: RUV/50970. O OFICIAL 

**R-16 M-63.778 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** (Protocolo nº 293.903 de 10/05/2013). **TÍTULO:** Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado de 28/02/2013, hoje arquivado. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04. **DEVEDOR: LUIS FERNANDO DE MIRANDA,** qualificado no R-15. **VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO: R\$72.614,77.** **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.** **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC-SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO.** **TAXA ANUAL DE JUROS: Nominal 8,5101% - Efetiva 8,8500%.** **VALOR TOTAL DO ENCARGO INICIAL: R\$790,63.** **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 28/03/2013.** **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$160.000,00.** Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 05 de julho de 2013.-----

SELO: RUV/50971. O OFICIAL 

**AV-17 M-63.778 - INTIMAÇÃO:** (Protocolo nº 368.722 de 20/07/2023). **TÍTULO ELETRÔNICO:** Com base no Ofício nº 395665/2023 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU datado de 20/07/2023, da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do Devedor Fiduciante que figura no R-16 desta matrícula, com fulcro no §1º do art. 26 da Lei nº 9.514/97. A intimação foi requerida por este Oficial ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, desta cidade, que certificou em 08/08/2023, através da Carta-Notificação nº AAA1410387, que deixou de ser entregue, sendo intimado através dos editais eletrônicos nºs 1179/2023, 1180/2023 e 1181/2023 dos dias 18/08/2023, 21/08/2022 e 22/08/2023, no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, tudo na forma do art. 26, § 4º, da Lei nº 9514/97. Esgotado o prazo legal, o Devedor não compareceu nesta Serventia para saldar a dívida. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2023.-----

SELO: EEPN 18972 GQZ. O OFICIAL 

**AV-18 M-63.778 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** (Protocolo nº 373.410 de 29/01/2024). **TÍTULO ELETRÔNICO:** De acordo com

Continua no verso...

MATRÍCULA

63778

FICHA

7

VERSO

Requerimento de 22/01/2024, hoje arquivados, em virtude de inadimplência do devedor fiduciante, que embora notificado na forma da Lei, não quitou a dívida nem as despesas decorrentes, fica consolidada em favor da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, na forma do art. 26 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514/97. BASE DE CÁLCULO: R\$201.544,37. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Guia nº 2650764; Valor: R\$6.046,33; Favorecida: Secretaria Municipal de Fazenda; Data do pagamento: 22/01/2024. Rio de Janeiro, 26 de março de 2024.-----

SELO: EERS 57141 JVJ. O OFICIAL

**AV-19 M-63.778 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**  
(Protocolo nº 373.410 de 29/01/2024). De acordo com o Requerimento de 22/01/2024 e tendo em vista a consolidação de propriedade acima averbada, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R-16, que onerava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 26 de março de 2024.-----

SELO: EERS 57142 ABH. O OFICIAL

**REGISTRO DE IMOVEIS - 3º OFICIO  
AV. PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS, 607 - GRUPO 802**

**CERTIDÃO:** Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, parágrafo primeiro da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente. (ODS) Rio de Janeiro, 08/07/2024.10:38 O Oficial.

Emolumentos:	98,00
20% FETJ:	19,60
5% Fundperj:	4,90
5% Funperj:	4,90
4% Funarpen:	5,88
2% PMCMV:	1,96
Custo Selo:	2,59
<b>Total:</b>	<b>143,09</b>

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

EETC 49898 ERX



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

**Data do Ato:  
08/07/2024**