

MATRÍCULA

64224

FICHA

1

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

IMÓVEL: Apartamento 1206 - Bloco 3 do edifício a ser construído na Rua General Bruce, nº 72, e correspondente fração ideal de 0,002316 do respectivo terreno, na Freguesia de São Cristóvão, nesta cidade, designado por lote 1 do P.A.L. nº 47.527, aprovado em 16/06/2010, de 3ª categoria, resultante do remembramento dos terrenos onde existiram os prédios nºs 72, 102 e 126 da Rua General Bruce (sendo nestes dois últimos onde também existiu o prédio 479 da Rua Conde de Leopoldina) e onde existiram os prédios nº 439 e 445 da Rua Conde de Leopoldina, medindo: 70,65m de frente para a Rua General Bruce; 51,59m de fundos, onde faz testada com a Rua Conde de Leopoldina; 161,00m a direita, em cinco segmentos de 68,80m, mais 12,90m, estreitando o terreno, mais 31,10m, aprofundando o terreno, mais 10,00m, estreitando o terreno, mais 38,20m aprofundando o terreno, confrontando parte com o Lote 1 do P.A.L. 47.503 situado na Rua General Bruce e parte com os nºs 533 e 509 da Rua Conde de Leopoldina; 176,95m a esquerda, em nove segmentos de 53,40m, confrontando com o nº 62 da Rua General Bruce, deste ponto em mais cinco segmentos confrontando com os fundos do nº 62 da Rua General Bruce, sendo 1º alargando o terreno por 11,70m, mais 2,00m em direção aos fundos do terreno, alargando o terreno por mais 5,80m, mais 2,40m na direção dos fundos para a frente do terreno e mais 5,85m alargando o terreno, deste ponto em um segmento de 38,30m em direção aos fundos do terreno, confrontando com os fundos do nº 15 da Rua Mourão do Vale, deste ponto estreitando o terreno em um segmento de 17,50m confrontando com os fundos dos nº 417, 427 e 429 da Rua Conde de Leopoldina, deste ponto por mais 40,00m, confrontando com o nº 429 da Rua Conde de Leopoldina. Não figura no P.A.L. acima descrito, até a data de sua aprovação, área de recuo ou investidura. Inscrições nºs 0.117.077-8, 0.117.076-0, 0.217.374-8 e 0.217.378-9 - 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: O terreno onde existiu o prédio nº 72 da Rua General Bruce, e os terrenos onde existiram os prédios nºs 439 e 445 da Rua Conde de Leopoldina, por compra feita a Décio Esberard Cavalcanti, assistido de sua mulher e outros, conforme Escritura Pública de 22/01/2007, do 24º Serviço Notarial, desta cidade, (1º

Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64224

FICHA

001

VERSO

5529, fls. 135, ato 47), registrada em 03/07/2007, sob os nºs R-11 da Matrícula nº 5.141 e R-10 das Matrículas nºs 3.007 e 3.012, deste Cartório; e, o terreno designado por lote 1 do P.A. 25.154 (resultante do remembramento dos terrenos onde existiram os prédios nºs 102 e 126 da Rua General Bruce e onde existiu o prédio nº 479 da Rua Conde de Leopoldina), por compra feita a MDL Realty Incorporadora S/A, conforme Escritura Pública de 28/08/2009, do 24º Serviço Notarial, desta Cidade, (Lº 5962, fls. 020, ato 11), registrada em 08/09/2009, sob o nº R-6 da Matrícula nº 60.759. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2010.-----

AV-1 M-64224 - 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 faz parte do Memorial de Incorporação Imobiliária, registrado na Matrícula nº 63.801, sob o nº R-2, nesta data. Rio de Janeiro 01 de outubro de 2010.-----

O OFICIAL

AV-2 M-64224 - VAGA DE GARAGEM: Consta do Memorial de Incorporação acima referido, que: "O empreendimento possuirá local para 223 (duzentas e vinte e três) vagas de estacionamento, descobertas, localizadas no pavimento de acesso. As vagas de estacionamento serão todas de propriedade de ambos os condomínios, independentemente de sua localização, tanto no Condomínio "MORADA CARIOCA 1" como no Condomínio "MORADA CARIOCA 2", devendo as mesmas serem utilizadas na forma abaixo estipulada. Os Condôminos do Condomínio "MORADA CARIOCA 2", poderão utilizar vagas de estacionamento localizadas no Condomínio "MORADA CARIOCA 1", que concederá ao Condomínio "MORADA CARIOCA 2" gratuitamente direito real de uso. O Condômino somente poderá ceder o direito real de uso da sua vaga de garagem a outro condômino, impedindo, portanto, de fazê-lo a terceiro, estranho ao Condomínio. As vagas não serão demarcadas e poderão ser utilizadas pelos condôminos, na medida de sua disponibilidade, podendo cada unidade utilizar uma única vaga de estacionamento, a seguir identificadas: **Bloco I - Corcovado:** apartamentos 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109,

Continua na próxima ficha...

MATRÍCULA

64224

FICHA

002

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

110, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 303, 304, 305,
306, 307, 308, 309, 310, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409,
410, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 603, 604, 605,
606, 607, 608, 609, 610, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709,
710, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 903, 904,
905, 906, 907, 908, 909, 910, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007,
1008, 1009, 1010, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109,
1110, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e 1210.

Bloco 2 - Pão de Açúcar: apartamentos 201, 202, 212, 301,
302, 304, 309, 310, 311, 312, 401, 404, 409, 410, 411, 412,
501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512,
601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 609, 610, 611, 612, 701,
702, 703, 704, 705, 707, 709, 710, 711, 712, 801, 802, 803,
804, 805, 809, 810, 811, 812, 901, 902, 903, 904, 905, 909,
910, 911, 912, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1009, 1010,
1011, 1012, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1108, 1109, 1110,
1111, 1112, 1201, 1202, 1203, 1204, 1208, 1209, 1210, 1211 e
1212. **Bloco 3 - Baía de Guanabara:** apartamentos 101, 102,

103, 104, 109, 110, 111, 201, 202, 203, 204, 209, 210, 211,
212, 301, 302, 303, 304, 309, 310, 311, 312, 401, 402, 403,
404, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 509, 510, 511,
512, 601, 602, 603, 604, 609, 610, 611, 612, 701, 702, 703,
704, 709, 710, 711, 712, 801, 802, 803, 804, 809, 810, 811,
812, 901, 902, 903, 904, 909, 910, 911, 912, 1001, 1002,
1003, 1004, 1009, 1010, 1011, 1012, 1101, 1102, 1103,
1104, 1109, 1110, 1111, 1112, 1201, 1202, 1203, 1204,
1205, 1208, 1209, 1210, 1211 e 1212. Além das vagas acima
mencionadas, o empreendimento possuirá ainda direito ao uso
de 65 (sessenta e cinco) vagas de estacionamento,
localizadas no pavimento de acesso do empreendimento "Morada
Carioca 1", que quando construído tomará o n° 158 da Rua
General Bruce, mediante concessão gratuita de servidão de
uso, a ser instituído por Escritura Pública. Assim, a
totalidade de vagas para uso dos condôminos deste
empreendimento, atinge 288 (duzentas e oitenta e oito) vagas
de estacionamento." Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2010.-.

O OFICIAL

AV-3 M-64224 - CONDIÇÃO: Consta do Memorial de Incorporação
Imobiliária referido na AV-1, que: "A Incorporadora se
obriga a averbar a retificação das metragens do terreno, até

Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64224

FICHA

002

VERSO

a concessão do "habite-se" do prédio." Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2010.-----

O OFICIAL

AV-4 M-64224 - SERVIDÃO DE USO: Consta registrado nesta data, sob o n° R-3 das Matrículas n° 63.657 e 63.801, que, de acordo com a Escritura Pública de 24/11/2009, do 24° Serviço Notarial, desta cidade, (L° 5962, fls. 050, ato 26), e com o intuito de assegurar, em caráter permanente, a utilização coletiva das áreas por parte dos condôminos e 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°s R-3 das matrículas M-63.657 e M-63.801. Os empreendimentos **MORADA CARIOCA 1** e

Continua na próxima ficha...

MATRÍCULA

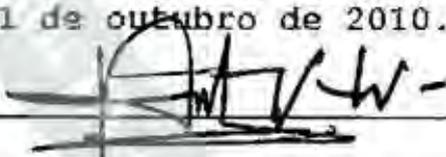
64224

FICHA

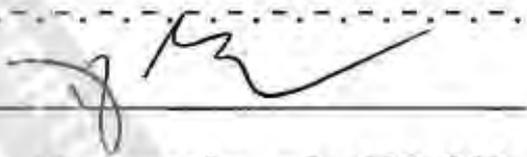
003

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

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 

AV-5 M-64224 - REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: (Protocolo nº 279.466 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/42776. O OFICIAL 

AV-6 M-64224 - 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

Continua no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64224

FICHA

3

VERSO

ao valor nominal dos crédito 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) 0,79% 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 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/23343. O OFICIAL **AV-7 M-64224 - 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

Continua na proxima ficha...

MATRICULA

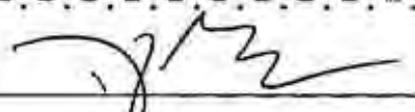
64224

FICHA

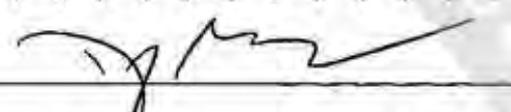
4

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

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.....

SELO: RTB/23904. O OFICIAL 

AV-8 M-64224 - ADITAMENTO A CCI: (Protocolo nº 283.221 de 12/03/2012). Instrumento Particular de Primeiro Aditamento 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: RTK/62144. O OFICIAL 

AV-9 M-64224 - ADITAMENTO: (Protocolo nº 283.222 de
Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRICULA

64224

FICHA

4

VERSO

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 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

Continua na proxima ficha...

MATRÍCULA

64224

FICHA

5

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

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 Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária ("Instrumento de Emissão de CCI"); c) Incluir a Clausula 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, passam 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 Fundo, 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

Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64224

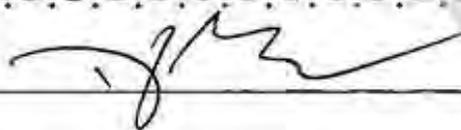
FIGHA

5

VERSO

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 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 interveniência." 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/62705. O OFICIAL



Continua na proxima ficha...

MATRÍCULA

64224

FICHA

6

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

R-10 M-64224 - 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 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

Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

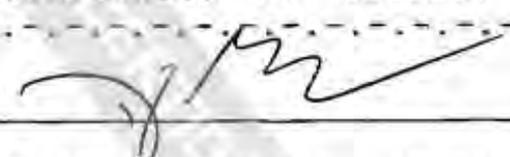
64224

FICHA

6

VERSO

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 nº 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 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/63266. O OFICIAL 

AV-11 M-64224 - CONSTRUÇÃO/"HABITE-SE": (Protocolo nº 285.802 de 28/06/2012). De acordo com Requerimento de 26/06/2012, Certidão de "Habite-se" nº 21/0148/2012 da Secretaria Municipal de Urbanismo - Coordenadoria Geral de Parcelamentos e Edificações, desta cidade, datada de 05/06/2012, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001222012-17060617 emitida em 26/06/2012 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, com validade até 23/12/2012, e ainda Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda em 27/05/2012, válida até 23/11/2012, hoje arquivados, o imóvel desta matrícula teve sua construção concluída, cujo "habite-se" foi concedido em **04/06/2012**, (Processo nº 02/001954/2009). Rio de Janeiro, 26

Continua na proxima ficha...

MATRÍCULA

64224

FICHA

7

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

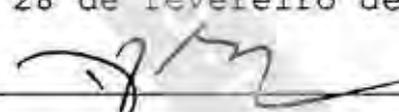
de setembro de 2012.-----

SELO: RTO/03001. O OFICIAL **AV-12 M-64224 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:**

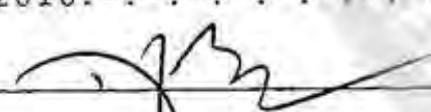
(Protocolo nº 287.957 de 13/09/2012). De acordo com Requerimento de 13/09/2012, instruído com diversos documentos que ficam arquivados, a Incorporadora solicitou que fosse averbada nas matrículas das unidades, a retificação do projeto aprovado quanto às metragens do terreno, que se encontravam divergentes por ocasião do registro do Memorial de Incorporação, tendo em vista que o Projeto de Construção foi aprovado com as metragens constantes nesta matrícula, ficando, desta forma, sem objeto a "condição" mencionada na AV-3 da mesma, não havendo, desta forma, qualquer alteração em relação à unidade objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2012.-----

SELO: RTO/03430. O OFICIAL **AV-13 M-64224 - CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:**

(Protocolo nº 291.179 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-5. Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2013.--.

SELO: RUC/83669. O OFICIAL 

AV-14 M-64.224 - CANCELAMENTO DE CCI: (Protocolo nº 319.929 de 16/09/2016). De acordo com o Instrumento Particular de 24/06/2013, hoje arquivado, o credor, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO, autorizou o cancelamento da CCI, objeto da AV-6/AV-8/AV-9. Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2016.-----

SELO: EBRH 15371 RZW. O OFICIAL 

AV-15 M-64.224 - CANCELAMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS: (Protocolo nº 319.929 de 16/09/2016)

Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

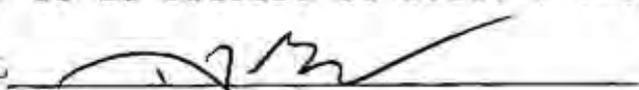
64224

FICHA

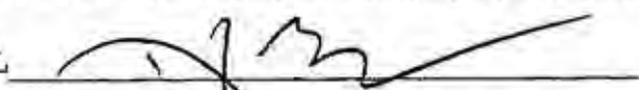
7

VERSO

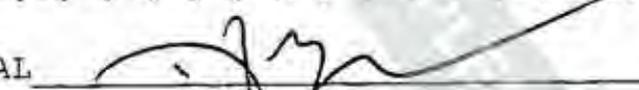
De acordo com o Instrumento Particular de 24/06/2013, hoje arquivado, o credor, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO, autorizou o cancelamento da cessão fiduciária de direitos creditórios, objeto da AV-7. Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2016.-.-.-.

SELO: EBRH 15372 VBX. O OFICIAL 

AV-16 M-64.224 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: (Protocolo nº 319.929 de 16/09/2016). De acordo com o Instrumento Particular de 24/06/2013, hoje arquivado, o credor, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS CAIXA RB CAPITAL HABITAÇÃO, autorizou o cancelamento da hipoteca, objeto do R-10, que onerava o imóvel desta matrícula. Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2016.-.-.-.

SELO: EBRH 15373 NNH. O OFICIAL 

R-17 M-64.224 - COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 321.950 de 29/12/2016). TÍTULO: Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado de 14/11/2016, hoje arquivado. **ADQUIRENTE(S): ALESSANDRA ROCHA**, brasileira, solteira, gerente, portadora da carteira de identidade nº 10.065.596-8, expedida pelo DETRAN/RJ, em 28/06/2016, inscrita no CPF/ME sob o nº 037.416.077-54, residente e domiciliada nesta cidade. **TRANSMITENTE(S): CONDOR SÃO CRISTÓVÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 08.457.991/0001-48. VALOR: R\$253.240,00, sendo R\$22.999,10 com recursos próprios, **R\$41.240,90 através de utilização de FGTS** e R\$189.000,00 através de financiamento a seguir registrado. BASE DE CÁLCULO: R\$253.240,00. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Guia nº 2082445; Valor: R\$5.064,80; Favorecida: Secretaria Municipal de Fazenda; Data do pagamento: 21/12/2016. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2017.-.-.-.

SELO: EBZS 74546 LIG. O OFICIAL 

R-18 M-64.224 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 321.950 de 29/12/2016). TÍTULO: Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, de 14/11/2016, hoje arquivado. **CREDORA:**

Continua na proxima ficha...

MATRÍCULA

64224

FICHA

8

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - Gr. 802 - Rio de Janeiro - RJ.
Cep.: 20020-010

BANCO BRADESCO S.A., com sede na Cidade de Deus, Osasco - SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12. **DEVEDORA:** ALESSANDRA ROCHA, qualificada no R-17. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$189.000,00. **PRAZO DE REEMBOLSO:** 360 meses. **VALOR PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DO CONTRATO:** R\$2.318,92. **TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA:** 11,39% A.A. e 12,00% A.A. **VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DO CONTRATO:** R\$2.411,07. **DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO:** 25/12/2016. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **VALOR DO DECRÉCIMO:** R\$4,98. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$270.000,00. Demais cláusulas e condições, as constantes do título. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2017.-----

SELO: EBZS 74547 JPO. O OFICIAL _____

AV-19 M-64.224 - INSCRIÇÃO E CL: (Protocolo nº 321.950 de 29/12/2016). De acordo com o Instrumento Particular que serviu de título ao R-17, o imóvel da presente matrícula acha-se inscrito na Prefeitura sob o nº 3.167.561-4 - C.L. 07.250-4. Rio de Janeiro, 05 de maio de 2017.-----

SELO: EBZS 74548 KQR. O OFICIAL _____

AV-20 M-64.224 - RESULTADO DE INTIMAÇÃO: (Protocolo nº 332.423 de 25/07/2018). Por Requerimentos de 03/07/2018 e 05/12/2018, hoje arquivados, o credor fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, solicitou a intimação da devedora fiduciante que figura no R-18 desta matrícula, com fulcro no §1º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. A intimação foi requerida por este Oficial ao 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, que deixou de ser entregue, nos termos das certidões datadas de 19/10/2018, 09/11/2018 e 28/11/2018, sendo intimada por Edital Eletrônico nos dias 17, 18 e 19 de dezembro de 2018. Esgotado o prazo legal, a Devedora não compareceu nesta Serventia para saldar a dívida. Rio de Janeiro, 18 de janeiro de 2019.-----

SELO: ECWG 59278 JBB. O OFICIAL _____

AV-21 M-64.224 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: (Protocolo nº 336.952 de 21/03/2019). De acordo com o Requerimento de

Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64224

FICHA

8

VERSO

21/03/2019 (oriundo do Protocolo Eletrônico), hoje arquivado, e em virtude do inadimplemento da Devedora Fiduciante, que embora intimada na forma da Lei, não quitou a dívida nem as despesas decorrentes da mora, fica consolidada em favor do credor fiduciário, **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, na forma do §7º do art. 26, da Lei nº 9.514/97. VALOR: R\$270.000,00. BASE DE CÁLCULO: R\$270.000,00. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Guia nº 2240061; Valor: R\$8.100,00; Favorecida: Secretaria Municipal de Fazenda; Data do pagamento: 20/03/2019. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2019.-

SELO: ECZN 86529 GYY. O OFICIAL

AV-22 M-64.224 - INSCRIÇÃO E C.L.: (Protocolo nº 336.952 de 21/03/2019). De acordo com a Guia de IPTU/2019, hoje arquivada, o imóvel da presente matrícula acha-se inscrito na Prefeitura sob o nº **3.282.660-4 - C.L. 07.250-4**. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2019.-

SELO: ECZN 86530 MLG. O OFICIAL