



Valide aqui
este documento

RUA SAO CRISTOVAO N° 5 SALA 647

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

RUA SETE DE SETEMBRO, 32 - 4º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

008321

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

133838

MATRÍCULA N°

1
FLS.

IMÓVEL: Sala 647 situada na Rua São Cristóvão n° 5, com numeração suplementar pela Rua Francisco Eugênio n° 268, na Freguesia do Engenho Velho, com direito a estacionar um único veículo de passeio ou utilitário cabine simples, que não ultrapasse 4,90m de comprimento, com a fração ideal de 17,771/10.000 do respectivo terreno que após a vistoria, com a configuração de um quadrilátero em forma de um trapézio, passou a ter as seguintes medidas e confrontações: **Pela Frente:** 44,61m em 2 segmentos: 16,58m em curva interna subordinada a um raio de 12,00m e 28,03m e **confronta** com a Rua São Cristóvão; **Pela Direita:** 71,84m e **confronta** com a Rua Francisco Eugênio; **Pela Esquerda:** 85,29m em 3 segmentos: 4,95m, 26,62m e 53,72m e **confronta** com o imóvel n° 41 situado na Rua São Cristóvão; **Pelos Fundos:** 36,81m e **confronta** com o imóvel n° 435 situado na Rua Almirante Baltazar. **INSCRIÇÃO PREDIAL:** 3.175.356-9(MP). **CL:** 06.259-6. **PROPRIETÁRIA:** PRS XVIII INCORPORADORA LTDA, CNPJ n° 11.958.515/0001-15, com sede nesta cidade. **TÍTULO DE PROPRIEDADE:** n° 73.242A (ato R.7), deste registro imobiliário. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de 05/05/2011 do 23º Ofício de Notas desta Cidade (livro n° 9280, fls n° 103 e ato n° 037), registrada em 28/09/2011.

AV.1-133838/ÔNUS (HIPOTECA): A unidade objeto desta matrícula encontra-se hipotecada em favor do BANCO BRADESCO S/A, CNPJ n° 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, em garantia de crédito aberto em favor da devedora, a proprietária PRS XVIII INCORPORADORA LTDA, já qualificada na matrícula, no valor de R\$36.700.000,00, incluindo outras unidades, conforme R.11 na matrícula n° 73.242A (já encerrada), nos termos do Instrumento Particular de 26/03/2013 (contrato n° 000696048-0), registrado em 02/07/2013.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2015. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.2-133838/ÔNUS (ADITAMENTO À HIPOTECA DA AV.1/MAJORAÇÃO DO CRÉDITO): De acordo com o Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação n° 696.048-0 de 22/09/2014, fica aditada a Hipoteca mencionada na AV.1, objeto do Registro n° 11 na matrícula n° 73.242A, figurando como devedora hipotecante a proprietária PRS XVIII INCORPORADORA LTDA, qualificada na matrícula, como credor o BANCO BRADESCO S/A, qualificado na AV.1, e como interveniente a construtora CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA, CNPJ n° 34.271.940/0001-37, com sede nesta cidade, para majorar o Crédito originalmente concedido, no valor de R\$6.376.000,00, em face de que o valor nominal total do Contrato de Abertura de Crédito passa a ser de R\$43.076.000,00, na forma descrita na AV.28 da matrícula n° 73.242A (já encerrada), averbado em 11/12/2014.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2015. O Oficial:

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.3-133838/ÔNUS (PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO): Consta na matrícula n° 73.242A, ato AV.20, averbado em 16/06/2014, que de acordo com o Requerimento de 04/04/2012, e com base no artigo 31-A da Lei n° 4.591/64, a proprietária qualificada na matrícula e incorporadora do empreendimento registrado sob o ato R.9, da referida matrícula em 25/04/2013, declarou que a incorporação imobiliária objeto do referido ato ficará submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A, e seguintes da Lei n° 4.591/64, com redação dada pelo artigo 53 da Lei n°





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPSQN-8FEC8-GCJDD-6B664>

10.931/2004, declarando ainda, que as unidades submetidas ao regime de afetação, gerarão recursos suficientes para a construção de todo o empreendimento.-----

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2015. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.4-133838/ÔNUS (RERRATIFICAÇÃO DA HIPOTECA DA AV.1): De acordo com Instrumento Particular de Rerratificação decorrente de Mútuo, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças averbado sob o ato AV.29 na matrícula nº 73.242A em 09/06/2015, fica rerratificada a Hipoteca objeto do ato R.11, da matrícula supra citada e AV.1 desta matrícula, para constar as alterações seguintes: Prorrogação do Prazo de Obra, Prazo de Carência em face da Modificação das datas de Liberação das Parcelas previstas no cronograma físico-financeira inicial, ficando as datas previstas para o término da obra, apuração do saldo devedor e vencimento da 1ª prestação alteradas conforme item A, B e C do nº 18, respectivamente do Quadro Resumo: **DATAS APÓS REFORMULAÇÃO: A) 26/06/2015; B) 26/12/2015; C) 26/01/2016, ficando ratificadas em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive as garantias nele constituídas, ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins de direito.**

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2015. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.5-133838/MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: O imóvel objeto desta matrícula faz parte do Memorial de Incorporação Imobiliária registrado neste Cartório na matrícula nº 73.242A, sob o ato R.9, em 25/04/2013.-----

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2015. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.6-133838/CONSTRUÇÃO/HABITE-SE: O imóvel objeto desta matrícula teve o seu "HABITE-SE" concedido em 21/10/2015, conforme construção averbada, nesta data, na matrícula nº 73.242A (AV.34) deste Cartório.-----

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2015. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.7-133838/CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: (Protocolo nº 580212 de 27/01/2015) A Convenção de Condomínio do Edifício objeto desta matrícula, apresentada pelas escrituras de Convenção de Condomínio e Regimento Interno, do 10º Ofício de Notas/RJ, de 27/01/2015 (livro 7120, fls. 163 ato 75) ratificada pela de 25/03/2015 (livro 7180, fls. 053, ato 020) e rerratificada pela de 03/08/2015 (livro 7219, fls.039, ato 020) todas das mesmas Notas, foram registradas nesta data, na Ficha de Registro Auxiliar nº 7825/R.1, deste Cartório.-----

Selo Eletrônico: EBHY 30912 JWU.

Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 2016. O Oficial: Jed Leda Renaux Wanderley
Substituta - Mat.: 94/11.745

AV.8-133838/RERRATIFICAÇÃO DA HIPOTECA (AV.1): (Protocolo nº 590050 de 11/12/2015) De acordo com o Instrumento Particular de Rerratificação decorrente de Mútuo, Com Garantia Hipotecária e outras avenças, hoje microfilmado(s), fica rerratificada a hipoteca do ato R.11 da matrícula 73242A, já encerrada, mencionada nos atos AV.1, AV.2 e AV.4 desta matrícula, **para prorrogar o prazo de vencimento da dívida da citada hipoteca, para 26/06/2016, conforme consta do quadro de resumo daquele instrumento, sob o nº 14. Ao fim da carência, se procederá a redefinição das prestações em função do prazo remanescente, taxa de remuneração do período de retorno e valor da dívida. Ficam ratificadas em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive as garantias nele constituídas ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito.**-----

Selo Eletrônico: EBJV 88235 JVQ.

Rio de Janeiro, 05 de abril de 2016. O Oficial: Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.9-133838/ADITAMENTO À HIPOTECA (AV.1, AV.2, AV.4 e AV.8): (Protocolo nº

Continua na próxima folha: 2

Doc. 133838
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

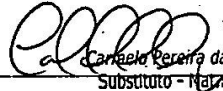
RUA SAO CRISTOVAO Nº 5 SALA 647

MATRÍCULA Nº 133838

FLS. 2

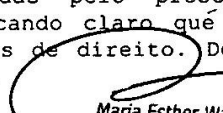
599042 de 14/10/2016) De acordo com o Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação, nº 696.048-0 de 20/07/2016, fica aditada a Hipoteca originária objeto do ato R.11, da matrícula nº 73.242A, já encerrada, mencionada nos atos AV.1 AV.2, AV.4 e AV.8 desta matrícula, para constar as seguintes alterações: 1) Em 24/06/2016 foi alterado o vencimento da dívida de: 26/06/2016 para 26/07/2016. 2) Em 08/07/2016 foi autorizado a alteração da data do vencimento da dívida de: 26/07/2016 para 26/12/2016. 3) Em 08/07/2016 foi autorizado a alterar o vencimento da primeira prestação de: 26/07/2016 para 26/01/2017. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive as garantias nele constituídas, ficando claro que tudo que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Demais cláusulas e condições as constantes do título.-----

Selo Eletrônico: EBUW 27264 RAC.

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2016. O Oficial:  Carlela Pereira da Silva Junior
Substituto - Matr. 94711.875

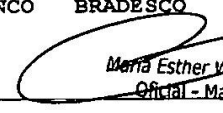
AV.10-133838/ADITAMENTO À HIPOTECA (AV.1, AV.2, AV.4, AV.8 e AV.9): (Protocolo nº 601798 de 10/01/2017) De acordo com o Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação, nº 696.048-0 de 02/01/2017, fica aditada a Hipoteca originária objeto do ato R.11, da matrícula nº 73.242-A, já encerrada, mencionada nos atos AV.1, AV.2, AV.4, AV.8 e AV.9, desta matrícula, para constar as seguintes alterações: 1) em 16/12/2016 prorrogou a data de vencimento da dívida do contrato de 26/12/2016 para 26/01/2017; 2) alterar a data do vencimento da 1ª prestação de 26/01/2017 para 26/02/2017; 3) alterar a data de vencimento da dívida do contrato de 26/01/2017 para 26/06/2017; 4) alterar a data do vencimento da 1ª prestação de 26/02/2017 para 26/07/2017; As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive as garantias nele constituídas, ficando claro que tudo que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Demais cláusulas e condições as constantes do título.-----

Selo Eletrônico: EBXJ 61541 PBZ.

Rio de Janeiro, 08 de março de 2017. O Oficial:  Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Matr. 90/227

AV.11-133838/DESLIGAMENTO DE HIPOTECA (AV.1, AV.2, AV.4, AV.8, AV.9 e AV.10): (Protocolo nº 629960 de 07/08/2019) De acordo com o Instrumento Particular de 16/05/2019, hoje microfilmado, fica o imóvel desta matrícula desligado da hipoteca objeto do(s) ato(s) AV.1, AV.2, AV.4, AV.8, AV.9 e AV.10, em virtude de autorização dada pelo(a) credor(a) BANCO BRADESCO S.A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco - SP.----

Selo Eletrônico: EDCB 23335 ZQM.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2019. O Oficial:  Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Matr. 90/227

R.12-133838/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: (Protocolo nº 626915 de 08/05/2019) De acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº CCB59/19, emitida em 27/03/2019, acompanhada de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e outras Avenças nº IAF43/19, de mesma data, este acompanhado de Anexos I e II, hoje microfilmados, PRS XVIII INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 11.958.515/0001-15, com sede nesta cidade, na qualidade de fiduciante, deu o imóvel desta matrícula em Alienação Fiduciária ao BANCO BTG PACTUAL S/A, CNPJ nº 30.306.294/0001-45, com sede nesta cidade, em garantia de uma dívida de R\$23.240.000,00 (incluindo outros imóveis) a ser paga em 1093 dias, sujeita aos seguintes Encargos nos termos do Item II da CCB acima citada: **2.1-Encargos Remuneratórios:** Composição do Indexador com os Juros Remuneratórios conforme definido na citada CCB: 2.1.1-Indexador: DI/B3; 2.1.2-Juros Remuneratórios: 2.1.3-Percentual do DI: 100% (cem por cento); 2.1.4-Taxa Spread: 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) exponencial ao mês, equivalente a 5,41% (cinco inteiros e quarenta e um centésimos por cento) exponencial ao ano; 2.1.5-





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPSQN-8FEC8-GCJDD-6B664>

Incidência/Periodicidade dos Encargos Remuneratórios: Sobre o saldo devedor total não pago da Cédula no período compreendido entre a Data de Emissão e a primeira Data de Vencimento, entre a primeira Data de Vencimento e a Data de Vencimento imediatamente subsequente, e assim, consecutivamente; **2.2-Encargos Moratórios:** 2.2.1-Juros Moratórios de 1% linear ao mês; 2.2.2-Multa Moratória de 2%; 2.2.3-Default do Cash Sweep: 5%, caso o mecanismo de Cash Sweep não seja realizado no prazo de 5 dias, conforme previsto nos instrumentos que formalizam a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, indicada no item V do Quadro-Resumo, com **vencimento final em 24/03/2022**, tudo na forma do artigo 22 da Lei nº 9514/97, sendo atribuído ao imóvel para efeitos do artigo 24, Inciso VI, o valor de **R\$159.240,00**. Figuram como Devedores no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária acima citado, a empresa PRS 161 INCORPORADORA SPE LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 13.445.759/0001-20, bem como a própria fiduciante e proprietária do imóvel, PRS XVIII INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 11.958.515/0001-15, com sede nesta cidade. - Demais cláusulas e condições, as constantes do Título.-----

Selo Eletrônico: EDCB 25027 EIN.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2019. O Oficial: _____

Maria Esther Wanderley Silva
Oficial - Mat.: 90/227

AV.13-133838/ ADITAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.12): Protocolo: 637.660 de 20/03/2020. Documentos apresentados: Instrumento Particular de primeiro aditamento à alienação fiduciária nº IAF43/19-ADT01 de 05.03.2020 e requerimento de 20/03/2020, hoje microfilmados. Credor: BANCO BTG PACTUAL S.A, CNPJ nº 30.306.294/0001-45, com sede nesta cidade. Devedora: PRS XVIII INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 11.958.515/0001-15, com sede nesta cidade. Documento objeto do aditamento e sua respectiva garantia: Cédula de Crédito Bancário nº CCB59/19, emitida em 27/03/2019, acompanhada de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e outras avenças nº IAF43/19 de mesma data, acompanhados de Anexos I e II, garantidora da Alienação Fiduciária objeto do ato R.12. Termos aditados da referida alienação fiduciária: **Valor Principal:** R\$23.240.000,00. **Data de Vencimento Final:** 05/01/2023. **Encargos Remuneratórios:** 100% DI + 0,468% (quatrocentos e sessenta e oito centésimos por cento) exponencial ao mês, equivalente a 5,76% a.a (cinco inteiros e setenta e seis centésimos por cento). **Encargos Moratórios:** Juros Moratórios de 1% linear ao mês; Multa Moratória de 2%; Default do Cash Sweep: 5%, caso o mecanismo de Cash Sweep não seja realizado no prazo de 5 dias, permanecendo em pleno vigor e com efeito todos os demais termos, condições, obrigações, declarações e garantias previstos ou prestados, conforme o caso, no Contrato que não tenham sido alterados por meio deste aditamento são ora ratificados pelas partes, conforme cláusula 5 do referido aditamento. Demais cláusulas e condições, as constantes no título.-----

Selo Eletrônico: EDKL 80949 YNK.

Rio de Janeiro, 27 de maio de 2020. O Oficial: _____

João Carlos A. Sequencio
Substituto - Mat.: 94/1723

AV.14-133838/CANCELAMENTO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (AV.3): Protocolo: 677616 de 16/02/2023. Documento apresentado: Requerimento datado de 14/02/2023, hoje microfilmados. Patrimônio de afetação cancelado: O constante do ato AV.3, desta matrícula. Motivo: Em virtude de averbação da Construção/Habite-se constante do ato AV.34 da matrícula 73.242A, já encerrada.-----

Selo Eletrônico: EELF 57392 EDW.

Rio de Janeiro, 10 de março de 2023. O Oficial: _____

Eda Renau Wanderley
Substituta - Mat.: 94/11.745

AV.15-133838/SEGUNDO ADITAMENTO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.12 e AV.13): Protocolo: 677047 de 02/02/2023. Documentos apresentados: Instrumento Particular de segundo aditamento à alienação fiduciária nº IAF43/19-ADT01 de 05.03.2020 e requerimento datado de 08/03/2023, hoje microfilmados. Credor: BANCO BTG PACTUAL S.A, CNPJ nº 30.306.294/0001-45, com sede nesta cidade. Devedora fiduciante: PRS XVIII INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 11.958.515/0001-15, com sede nesta cidade. Devedora em conjunto com a fiduciante: PRS 161 INCORPORADORA SPE LTDA, CNPJ nº 13.445.759/0001-20. Documento objeto do aditamento e sua respectiva garantia: Cédulas de Crédito Bancário nº CCB59/19 e CCB19/19, emitidas em 27/03/2019 e 24/01/2019, respectivamente, acompanhadas de

Continua na próxima folha: 3

133838
 Documento registrado em
 13/03/2023
 www.registradores.onr.org.br
 saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

RUA SAO CRISTOVAO N° 5 SALA 647

MATRÍCULA N° 133838

FLS. 3

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e outras avenças n° IAF43/19 de mesma data, e dos Anexos I e II, garantidora da Alienação Fiduciária objeto dos atos R.12 e AV.13. Termos aditados da referida alienação fiduciária: De maneira a refletir as alterações pactuadas na Operação Garantida as Partes substituem e cancelam o Anexo I previamente emitido. Referido Anexo passa a ter a redação do Anexo I ao presente Aditamento: CCB59/19: Valor Principal: R\$13.538.325,69. Data de Vencimento: 29/04/2024. Taxa de Juros: DI + 5,76% a.a (cinco inteiros e setenta e seis centésimos por cento). Juros Moratórios: 1% linear ao mês. Multa Moratória: 2%; CCB19/19: Valor Principal: R\$12.832.104,91. Data de Vencimento: 29/04/2024. Taxa de Juros: DI + 5,76% a.a (cinco inteiros e setenta e seis centésimos por cento). Juros Moratórios: 1% linear ao mês. Multa Moratória: 2%; ainda neste ato, as Partes ratificam todas as demais condições do Contrato, as quais permanecem inalteradas, sendo que o presente Aditivo integra o Contrato como seu anexo, sendo dele inseparável, conforme cláusula 3.2 do referido aditamento. Demais cláusulas e condições, as constantes no título.-----

Selo Eletrônico: EELS 76498 API.

Rio de Janeiro, 17 de abril de 2023. O Oficial:

João Carlos A. Sequeiros
Substituto - Matr.: 94/1723

Os Provimentos CNJ n° 47/2015, CGJ n° 89/2016 e CGJ n° 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro.-----

De acordo com o Art. 1055, § 1° do CNCGJ, essa certidão consigna as prenotações efetuadas até o dia anterior à data de sua expedição, bem como os registros ou averbações. Essa certidão foi confeccionada em 13/05/2024 às 10:44h.-----

CERTIDÃO - 11° REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da Ficha-Matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1° da Lei 6015 de 31/12/1973, dela constando a situação jurídica, todos os eventuais ônus reais, indisponibilidades, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaem sobre o imóvel. O referido é verdade.

Emolumentos:	98,00
20% FETJ:	19,60
5% Fundperj:	4,90
5% Funperj:	4,90
5,26% I.S.S.:	5,26
6% Funarpen:	5,88
2% PMCMV:	1,96
Selo Fiscal:	2,59
Total:	143,09

Rio de Janeiro, 13/05/2024.

ASSINADO DIGITALMENTE

Maria Esther W. Silva - Oficial - Matr. 90/227
Carmelo P. da S. Junior - Subst. - Matr. 94/11875
Leda R. Wanderley - Subst. - Matr. 94/11745
João Carlos A. Sequeiros - Subst. - Matr. 94/1723
Gerson S. Coelho - Subst. - Matr. 94/1725
Leonardo S. Pereira - Subst. - Matr. 94/4670

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

EESH 62904 MTW



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

Recibo n° 451702 da Certidão n° 24/008321. Recebemos a quantia de R\$ 143,09 de LUIZ FILIPE SAMPAIO LORDELLO, pela emissão da presente certidão, solicitada em 10/05/2024. Recibo emitido por quem assinou a certidão. -----

