

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

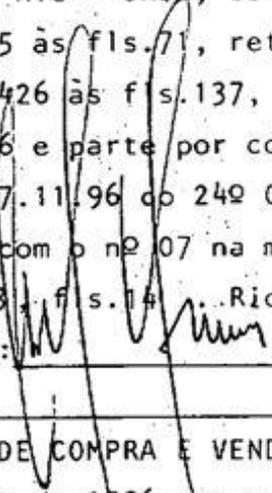
239.578

FICHA

01

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

05 de fevereiro de 1999.

IMÓVEL: SALA 633 do Bloco 1 - "Edifício Rio Office Park 5" - do empreendimento "RIO OFFICE PARK" a ser construído com nº 66 pela RUA VICTOR CIVITA, com direito ao uso indistinto de 01 vaga de garagem situada no subsolo - na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e a correspondente fração ideal de 0,00264 do respectivo terreno, designado por lote 02 do PAL 44.465, que mede em sua totalidade 5,25m de frente em curva interna subordinada a um raio - de 15,00m, pela Rua Victor Civita (antiga projetada A), mais 47,47m em curva externa subordinada a um raio de 20,00m, mais 78,00m prolongando o segmento anterior, sendo o último segmento atingido por "faixa non aedificandi" com 4,00m de largura, 125,36m nos fundos, a direita 101,39m, mais 13,73m configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno e por onde o lote é atingido por "faixa non aedificandi, a esquerda mede 50,00m mais 51,50m; confronta do lado direito com a Lagoa de Jacarepaguá, do lado esquerdo com os lotes 1 e 2 da quadra II do PAL 41.784 e nos fundos com o lote 1 da quadra III do PAL 41.784. INSCRIÇÃO NO FRE nº 1.907.954-0 (MP) e CL nº 19.771-5. PROPRIETÁRIA: PLARCON ENGENHARIA S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.429.010/0001-04 que adquiriu o terreno parte por doação em pagamento feita pela Empresa Municipal de Urbanização Rio - URBE, conforme escritura de 06.06.90 do 24º Ofício, livro SB-135 às fls. 71, retificada por outra das mesmas notas de 18.06.96 livro SB-426 às fls. 137, registradas em 24.07.96 com o nº 03 na matrícula 212.426 e parte por compra a Gafisa Imobiliária S/A, conforme escritura de 27.11.96 do 24º Ofício, livro SB-457 às fls. 185, registrada em 08.04.97 com o nº 07 na matrícula nº 212.426. INDICADOR REAL: Livro 4-CZ nº 127.998, fls. 14. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999. -----
O Oficial: 

00239578



Av.01 PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE 42,5% DO IMÓVEL: Consta registrada em 22 de outubro de 1996 com o nº 05 na matrícula nº 212.426, a escritura de promessa de compra e venda de 42,5% do imóvel, de 17.09.96 do 24º Ofício, livro SB-457 às fls. 99, re-ratificada por outra das mesmas notas livro SB-457 às fls. 120 de 01.10.96, retificadas pela escritura de 26 de agosto de 1997 do 24º Ofício, livro SB-506 às fls. 38, averbada em -

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239.578

FICHA

01

VERSO

21.10.97 com o nº 08 na matrícula 212.426, em favor de PLARCON PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, CGC nº 00.284.615/0001-97, pelo valor de R\$648.239,72, incluídos neste valor outros imóveis. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999.-----
O Oficial: _____

Av.02 PROMESSA DE CESSÃO DE 42,5% DO IMÓVEL: Consta registrada em 22.10.96, com o nº 06 na matrícula 212.426 a escritura de promessa de cessão de 42,5% do imóvel de 07.10.96 do 24º Ofício, livro SB-457 às fls.133, retificada pela escritura de 04.12.97 do 24º Ofício, livro SB-506, fls. 118, averbada em 16.03.98 com o nº 09 na matrícula 212.426, em favor de BANCO FATOR S/A, com sede nesta cidade, CGC 33.644.196/0001-06, pelo valor de R\$5.322.070,63, incluídos neste valor outros imóveis. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999.-----
O Oficial: _____

AV.03 SERVIDÃO: Consta registrada em 06.04.98 com o nº 14 na matrícula número 212.426 a escritura de 20.02.98 do 24º Ofício, livro SB-506 às fls. 178, pela qual a PLARCON ENGENHARIA S/A e BANCO FATOR S/A instituíram as seguintes servidões perpétuas para o terreno desta matrícula: Área B-6 com 355,56m² e Área C-2 com 1.671,06m², que terão as seguintes destinações: TIPO "B" privativa, transformada em faixa de servidão condôminial para implantação de tubulações de infra estrutura abaixo da superfície e urbanização na superfície. Na superfície da faixa será permitido o livre ir e vir de veículos e pedestres autorizados pela Associação. O proprietário da faixa poderá utilizar o subsolo da faixa para construção de garagem nos trechos em que a legislação permitir. TIPO "C" - A faixa do terreno designado Tipo "C" privativa "non aedificandi", transformada em faixa de servidão de passagem que será urbanizada pelos incorporadores e onde será permitido o livre ir e vir de pedestres autorizados pela Associação. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999.-----
O Oficial: _____

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

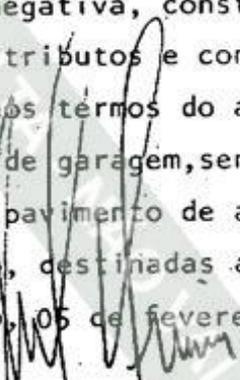
239.578

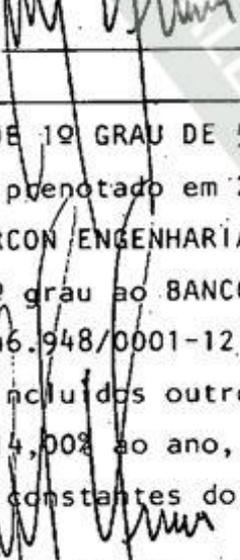
FICHA

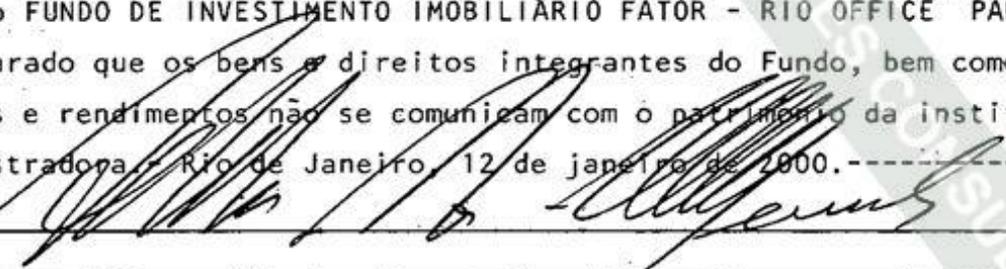
02

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 01.

Av.04 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Foi registrado em 12.05.98 com o nº 16 na matrícula 212.426 o memorial de incorporação conforme requerimento de - 18.03.98, dele constando que não há prazo de carência; que da Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal nº E-1.336.406, expedida em 18.12.97, com efeito de negativa, consta em nome da PLARCON ENGENHARIA S/A débitos relativos a tributos e contribuições federais, cuja exigibilidade está suspensa nos termos do artigo 151 do CTN e que o empreendimento terá - 438 vagas de garagem, sendo 356 vagas situadas no subsolo e 82 vagas situadas no pavimento de acesso, das quais 68 vagas são de uso comum do condomínio, destinadas a estacionamento de veículos de visitantes. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999.-----
O Oficial: 

R.05 HIPOTECA DE 1º GRAU DE 51,5% DO IMÓVEL: Pelo instrumento particular de 27.11.98, prenotado em 28.12.98 com o nº 725.070 às fls.45v do livro - 1-DV, PLARCON ENGENHARIA S/A, antes citada deu 51,5% do imóvel em hipoteca de 1º grau ao BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco-SP, CGC com o nº 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida de R\$17.500.000,00 (nesse valor incluídos outros imóveis) com vencimento em 27.02.2001, aos juros de 14,00% ao ano, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 1999.
O Oficial: 

Av.06 RETIFICAÇÃO: Com base no artigo 213 da Lei 6015 e no título fica retificado a Av.02 para tornar certo que o promitente cessionário BANCO FATOR S/A, adquiriu os direitos a compra de 42,5% do imóvel desta matrícula - em caráter exclusivamente fiduciário, com a finalidade de integrar o patrimônio do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FATOR - RIO OFFICE PARK, tendo declarado que os bens e direitos integrantes do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio da instituição administradora. Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2000.-----
O OFICIAL: 

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239.578

FICHA

02

VERSO

Av.07 **RESTRIÇÕES:** Foi hoje averbado com o nº 18 na matrícula 212426, as res trições constantes da escritura de 07.10.96 do 24º Ofício, livro - SB-457 às fls. 133, retificada pela escritura de 04.12.97, livro - SB-506 às fls. 118, pela qual os bens e direitos integrantes do patri mônio do Fundo de Investimento Imobiliário Fator - Rio Office Park, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da ins tuição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se co municam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direi tos, as seguintes restrições: I) - não integram o ativo da administra-
dora; II) - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obriga-
ção da instituição administradora; III) - não componham a lista de -
bens e direitos da administradora para efeito de liquidação judicial -
ou extrajudicial; IV) - não possam ser dados em garantia de débito de
operação da instituição administradora; V) - não sejam passíveis de -
execução por quaisquer credores da administradora por mais privilegia-
dos que sejam e VI) - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais
sobre os imóveis, conforme consta dos itens I a VI do artigo 7º da Lei
8668 de 25.08.93 - Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2000.-----
O OFICIAL: _____

Av.08 **RETIFICAÇÃO:** Com base no artigo 213 da Lei 6015 e no título, fica reti ficada a Av.03 para tornar certo que as servidões perpétuas para o ter reno desta matrícula, foram instituídas pela PLARCON ENGENHARIA S/A e o BANCO FATOR S/A na condição de administrador do FUNDO DE INVESTIMEN-
TO IMOBILIÁRIO "FATOR - RIO OFFICE PARK" e não como constou. - Rio de
Janeiro, 12 de janeiro de 2000.-----
O OFICIAL: _____

Av.09 **RETIFICAÇÃO** - Foi hoje averbada com o nº 20 na matrícula 212.426, a -
RETIFICAÇÃO do registro 16 do MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, nas alíneas -
"D", "E", "G", "H", "I", "J" e "P" do artigo 32 da lei 4.591/64, con-
forme requerimento de 21.02.2001, face a modificações havidas no pro-
segue na ficha 03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239.578

FICHA

03

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 02

jeto arquitetônico com exclusão das salas 204/504 a 236/536 do Bloco 1, acréscimo do 2º subsolo e aumento do nº de vagas que passa a ser - de 629 vagas de garagem, sendo 52 vagas no pavimento de acesso, 372 - vagas no 1º subsolo e 205 vagas no 2º subsolo, das quais 52 vagas no pavimento de acesso e 125 vagas no 2º subsolo, não se vinculam a --- quaisquer das unidades, sendo consideradas de propriedade do condomínio e destinadas ao uso de visitantes, passando o imóvel desta matrícula a ter direito ao uso indistinto de 01 vaga de garagem situada - no 1º subsolo. Rio de Janeiro, 31 de julho de 2001.-----

O Oficial



Av.10

CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 08.03.2001 prenotado em 02.04.2001 com o nº 825.016 às fls. 54v do livro 1-EJ, instruído com Certidão nº 011145 de 05.12.2000 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel desta matrícula, tendo sido o "habite-se" concedido em 05.12.2000. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional de Seguro Social nº 019752001/17003010 de 26.04.2001. Rio de Janeiro, 31 de julho de 2001.-----

O Oficial



R - 11

CESSÃO: Pela escritura de 15/05/02, do 24º Ofício, livro SB-734, fl. 77, prenotada em 18/06/02 com o nº 878139 à fl. 173 do livro 1-EV, fica registrada a **CESSÃO DE DIREITOS** à compra de 42,5% do imóvel feita por PLARCON PARTICIPAÇÕES S/A em favor de BANCO FATOR S/A, na condição de administrador do "Fundo de Investimento Imobiliário FATOR - RIO OFFICE PARK", pelo preço de R\$5.322.070,63 (incluindo outros imóveis). O imposto de transmissão foi pago pelas guias números 744756 em 28/08/01 e 777778 em 26/03/02. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2003.-----



Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239578

FICHA

3

O Oficial

R - 12

COMPRA E VENDA: Pela escritura que serviu para o registro 11, fica registrada a **COMPRA E VENDA DE 42,5%** do imóvel feita por PLARCON ENGENHARIA S/A em favor de BANCO FATOR S/A, na condição de administrador do "Fundo de Investimento Imobiliário FATOR - Rio OFFICE PARK", pelo preço de R\$648.239,72 (incluindo outros imóveis). O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 744755 em 24/09/01. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2003.



O Oficial

AV - 13

CANCELAMENTO: Pela escritura de 15/05/02, do 24º Ofício, livro SB-734, fl. 88, prenotada em 18/06/02 com o nº 878140 à fl. 173 do livro 1-EQ, rerratificada por outra de 30/04/03 do 24º Ofício, livro SB-789, fl. 83 prenotada em 06/05/03 com o nº 921300 à fl. 229v do livro 1-EV, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 5 de **HIPOTECA EM 1º GRAU de 51,5%** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2003.



O Oficial

R - 14

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO: Pelas escrituras que serviram para a averbação 13, fica registrada a **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** entre PLARCON ENGENHARIA S/A e BANCO FATOR S/A, passando o imóvel a pertencer a PLARCON ENGENHARIA S/A, pelo valor de R\$130.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 744755 em 24/09/01. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2003.



O Oficial

R - 15

HIPOTECA: Pelas escrituras que serviram para a averbação 13, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada
Segue na ficha 4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239578

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 3



por PLARCON ENGENHARIA S/A em favor de BANCO BRADESCO S/A, pelo valor de R\$5.000.000,00, à taxa nominal de juros de 16,67% ao ano e efetiva de 18% ao ano, pelo sistema Tabela Price, a ser pago no prazo de 80 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/06/02. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2003.-----
O Oficial

AV - 16

CANCELAMENTO: Em virtude do registro 14, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 18 na matrícula 212426 de **RESTRICÇÕES** constantes da averbação 7. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2003.-----
O Oficial



AV - 17

ADITAMENTO: Fica averbado o **ADITAMENTO** ao registro de hipoteca, para constar que no valor de R\$5.000.000,00 estão incluídos outros imóveis. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2003.-----
O Oficial

AV - 18

RETIFICAÇÃO: Com base no artigo 213 da Lei 6015/73 e de acordo com as escrituras que serviram para o registro fica averbada a **RETIFICAÇÃO** ao registro 14 para constar que foi apresentada a guia de isenção de pagamento do ITBI nº 797.430 de 17/04/02. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2003.-
O Oficial

R - 19

INCORPORAÇÃO: Pelo requerimento de 28/11/06, prenotado em 18/01/07 com o nº 1098186 à fl. 11v do livro 1-FU, instruído pela 1ª alteração contratual de 09/06/06, registrada em 26/07/06 na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro com o nº 00001625171, retificada pela Terceira
Segue no verso



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239578

FICHA

4

VERSO

Alteração Contratual de 10/04/07, prenotada em 20/04/07 com o nº 1111786 à fl. 201v do livro 1-FV, fica registrada a **INCORPORAÇÃO** do imóvel feita por PLARCON ENGENHARIA S/A em favor de PLARCON ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL LTDA, CNPJ 07.535.514/0001-90, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$155.239,56. O imposto de transmissão foi isento de pagamento pelo certificado declaratório nº 1555/2006 em 09/11/06. **CONDIÇÃO:** A adquirente tem ciência da hipoteca registrada com o nº 15. Rio de Janeiro, 11 de junho de 2007.-----
O Oficial *[Assinatura]*

AV - 20



MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento e Alterações contratuais que serviram para o registro 19, fica averbada a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** da PLARCON ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL LTDA para PLARCON PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES LTDA. Rio de Janeiro, 11 de junho de 2007.-----
O Oficial *[Assinatura]*

AV - 21



CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 23/05/07, prenotado em 11/06/07 com o nº 1118726 à fl.151v do livro 1-FX, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 15 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S.A. Rio de Janeiro, 27 de junho de 2007.-----
O Oficial *[Assinatura]*

AV - 22

MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 29/10/07, prenotado em 05/11/07 com o nº 1141599 à fl. 76 do livro 1-GB, instruído por 4ª Alteração Contratual, fica averbada a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** de Plarcon Patrimônio e Participações Ltda para NJC8 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES LTDA. Rio de Janeiro, 07 de dezembro de 2007.-----
O Oficial *[Assinatura]*



Segue na ficha 5

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239578

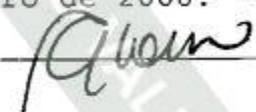
FICHA

5

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

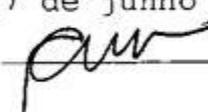
Continuação da ficha 4

R - 23 **HIPOTECA CEDULAR:** Pela Cédula de Crédito nº 1951231 de 06/06/07, prenotada em 14/12/07 com o nº 1148001 à fl. 6 do livro 1-GC,, hoje registrada no Registro Auxiliar nº 10087 , fica registrada a **HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU** imóvel dada por PLARCON ENGENHARIA S/A em garantia de dívida contraída por PLARCON PATRIMONIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, em favor de BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em São Paulo - SP, pelo valor de R\$600.000,00, a ser para em 18 parcelas de R\$41.711,68 à taxa efetiva de juros de 1,58% ao mês, equivalente a 20,70% ano, vencendo-se a primeira em 30/11/07. Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 2008. -----

O Oficial 

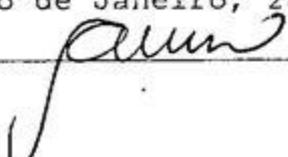
(R) 1. ato
RPT15929 LMY

AV - 24 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento de liberação de 11/05/10, prenotado em 25/05/10 com o nº 1298635 à fl. 27v do livro 1-GV, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 23 de **HIPOTECA CEDULAR EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2010. -----

O Oficial 

(R) 1. ato
RPT15929 LMY

AV - 25 **VINCULAÇÃO:** Pelo requerimento de 24/08/10 prenotado em 26/08/10 com o nº 1316490 à fl. 70 do livro 1-GZ, fica averbada a **VINCULAÇÃO 43 VAGAS DE GARAGEM** localizadas indistintamente no subsolo ao imóvel que passa a ter o direito ao uso de 44 vagas localizadas indistintamente no subsolo, feita por NJC8 PATRIMÔNIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, desvinculada da loja 112 do bloco 1, objeto da matrícula 239398. Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2010. -----

O Oficial 

(R) 1. ato
RQH09685 ATP

R - 26 **HIPOTECA:** Pela escritura de 13/12/2016, do 15º Ofício,
Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

239578

FICHA

5

VERSO

livro SB-626, à fl. 119, prenotada em 26/12/2016 com o n° 1727516 à fl. 158 do livro 1-JC, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por NJC8 PATRIMONIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada, em favor de ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP; BANCO ITAULEASING S/A, CNPJ 49.925.225/0001-48, com sede em Poá/SP e BANCO ITAUCARD S/A, CNPJ 17.192.451/0001-70, com sede em Poá/SP, pelo valor de R\$2.000.000,00 (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$500.000,00. Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2017.-----

O Oficial


Glória Maria Rocha de Carvalho
11º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-R1

EBWX94821 OVF