

matricula

432.811

ficha

01

São Paulo, 12 de dezembro 2016.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 201**, localizado no 2º pavimento do empreendimento denominado "**BK30 ALTO DA BOA VISTA**", situado na Rua Coronel Luiz Barroso, nº 392, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 35,230m<sup>2</sup> e a área comum coberta edificada de 23,652m<sup>2</sup>, totalizando a área edificada de 58,882m<sup>2</sup>, mais a área comum descoberta de 4,740m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 63,622m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,008907. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 19 na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:-** 087.073.0069-7, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:- CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.066, 9º andar.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Registro nº 4, feito em 25 de julho de 2012, na matrícula nº 20.354, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

*MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828*

*Hash: DDB9A89322F0EC43621E108A7DA1FB80*

*(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.1/432.811: REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.169.892 - 08/12/2016)

**a)** Conforme o registro nº 11, feito em 08 de setembro de 2014, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 02 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, como garantia de pagamento da dívida de R\$14.980.000,00, que será feita até 25/03/2016, com juros pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,5000% ao mês, exponencial ao mês, equivalente a de 6,00% ao ano, exponencial ao ano, na forma e condições estabelecidas no título, do qual consta ainda ter sido emitida pela devedora uma nota promissória, no valor de R\$15.497.925,47, com vencimento à vista em 25/03/2016, avalizada pelos **intervenientes fiadores, avalistas e garantidores: JOE YAQUB KHZOUZ**, portador da carteira de identidade RG nº 8.508.466-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.613.928-77, engenheiro civil, e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, portadora da carteira de identidade RG nº 7.272.129-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 087.119.478-37, administradora de empresas, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Luis Galhanone, nº 57, casa 01, Jardim Viana, sendo ela por ele representada: **MARIO**

- Continua no verso -

matrícula

432.811

ficha

01

verso

**FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE**, RG nº 16.261.673-9-SSP/SP, CPF/MF nº 115.617.458-98, engenheiro, e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANTE**, RG nº 19.387.821-5-SSP/SP, CPF/MF nº 147.737.998-38, arquiteta, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 9º andar, Jardim Paulistano, sendo ela por ele representada; **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF nº 13.633.054/0001-36; **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 55.997.159/0001-14, e **BKO INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 08.375.456/0001-48, todas com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 9º andar, Jardim Paulistano. Valor da garantia: R\$37.076.045,69 (terreno e futuras edificações); **b)** conforme a averbação nº 12, feita em 08 de setembro de 2014, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 02 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **cedeu fiduciariamente** a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, também já qualificada, todos os direitos creditórios resultantes da alienação a terceiros de qualquer das unidades do empreendimento denominado **BK30 ALTO DA BOA VISTA**; **c)** conforme a averbação nº 13, feita em 12 de junho de 2015, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 08 de maio de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na condição de devedora, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na condição de credora, **JOE YAQUB KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**, e **BKO INCORPORADORA LTDA**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, **resolveram aditar** o instrumento particular que deu origem aos atos praticados na matrícula nº 20.354 sob nºs 11 e 12, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **1** - Em virtude da DEVEDORA não ter observado o cronograma físico-financeiro originalmente ajustado, de modo que há, na presente data, saldo do financiamento oriundo do CONTATO a liberar no valor de R\$6.979.338,97, e o novo prazo para a conclusão do EMPREENDIMENTO informado pela DEVEDORA é até 25/01/2016 e ainda a DEVEDORA ter solicitado uma suplementação do valor financiado, correspondente a R\$1.000.000,00, ora concedida pela CREDORA, obrigando-se a destinar os recursos suplementares na conclusão do EMPREENDIMENTO, com o que concordam a CREDORA e os GARANTIDORES, fica aprovado novo cronograma físico - financeiro referente ao Saldo a Liberar, o qual contempla o valor ora suplementado, de modo que os itens 4-A, 4-B e 4-D do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue:

- Continua na ficha 02 -

matrícula

432.811

ficha

02

Continuação

**4 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO:**

A) Valor Total:	R\$15.980.000,00			
B) Número de Parcelas a Liberar:	10 (dez)			
D) Datas das Liberações, Datas de Vencimento, Valores das Parcelas e Percentual de Obra:				
Nº da Parcela	Data da Liberação	Data de Vencimento	Valor da Parcela R\$	% da Obra
1/10	08/05/2015	25/08/2016	1.000.000,00	54,91
2/10	25/05/2015	25/08/2016	933.371,38	60,94
3/10	25/06/2015	25/08/2016	1.230.564,26	68,89
4/10	25/07/2015	25/08/2016	1.216.633,34	76,75
5/10	25/08/2015	25/08/2016	961.233,21	82,96
6/10	25/09/2015	25/08/2016	860.621,04	88,52
7/10	25/10/2015	25/08/2016	667.136,09	92,83
8/10	25/11/2015	25/08/2016	515.443,90	96,16
9/10	25/12/2015	25/08/2016	345.177,14	98,39
10/10	25/01/2016	25/08/2016	249.208,61	100,00

2 - Ainda, em virtude da suplementação dos Considerandos acima, o item 7-E do QUADRO RESUMO do CONTRATO passa a vigorar com a seguinte redação: 7 - IMÓVEL E EMPREENDIMENTO: E) Prazo para Conclusão do Empreendimento: 08 meses; 3 - Em decorrência à solicitação da DEVEDORA, a CREDORA concorda em alterar a Data de Apuração da Dívida, prevista no item 5 do Quadro Resumo do CONTRATO; e as partes desejam ajustar determinadas condições previstas no CONTRATO, os itens 5-E, 5-I do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue: 5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: E) Data da Apuração da Dívida: 25/08/2016; I) Valor Mínimo de Desligamento (VMD): O valor mínimo para liberação de cada futura unidade integrante da garantia hipotecária instituída neste instrumento será calculado pela CREDORA, mediante solicitação formal da DEVEDORA, e terá sempre o seu prazo de validade informado pela CREDORA, observado que o VMD será o maior valor obtido entre: (i) o saldo devedor acrescido das parcelas a liberar dividido pelo valor total de avaliação das unidades hipotecadas no momento do cálculo e multiplicado pelo valor de avaliação da unidade a ser desligada; (ii) o saldo devedor do adquirente da unidade hipotecada informado na posição de comercialização fornecida pela DEVEDORA; (iii) o valor de financiamento do adquirente, devidamente informado pela financiadora no respectivo instrumento; e (iv) 70% do valor de compra e venda das unidades em estoque; 4 - Do valor ora suplementado será debitada uma Taxa de Estruturação de Operação ("TEO") em percentual correspondente a 2% sobre o valor da suplementação, devida em virtude de prestação de serviço de estruturação da operação de financiamento. Considerando que o valor da suplementação ora concedida é de R\$1.000.000,00 a TEO totalizará o valor de R\$20.000,00; 4.1) Em nenhuma hipótese a TEO cobrada nos termos deste instrumento será reembolsada pela CREDORA; 5 - O

- Continua no verso -

matricula

432.811

ficha

02

verso

saldo devedor, apurado nesta data, é de R\$8.641.109,81 que a DEVEDORA confessa dever em sua integralidade; 6 - Fica incluída a alínea "n" como um novo evento de vencimento antecipado da dívida dentre as hipóteses originalmente previstas na Cláusula Décima Terceira do CONTRATO, que passa a integrar o CONTRATO para todos os efeitos, na forma do aditamento que dá origem a este ato; 7 - Por fim, em garantia de todas as obrigações assumidas pela DEVEDORA perante a CREDORA, e sem prejuízo de outras garantias especificadas no CONTRATO, a DEVEDORA, neste ato, entrega à CREDORA um Nota Promissória de sua emissão no valor de R\$17.211.173,12, com vencimento à vista, avalizada pelos GARANTIDORES, em substituição à Nota Promissória entregue nos termos do CONTRATO, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.

d) conforme a averbação nº 14, feita em 12 de junho de 2015, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 08 de maio de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificados, **aditaram** o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem a averbação nº 12, feito na matrícula nº 20.354, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** o QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA: **Modalidade:** INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 E ADITAMENTO; **Valor Principal:** R\$15.980.000,00; **Encargos/Taxa de Juros:** Juros pós - fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,5000% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 6,00% a.a exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; **Data de Assinatura:** 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015; **Data de Vencimento Final:** 25/08/2016; **Local de Pagamento:** conforme operação garantida; **Forma de Pagamento:** conforme operação garantida; e **Cláusula Penal:** conforme operação garantida; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que dá origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 02 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 302, 303, 305, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 401, 403, 404, 406, 408, 410, 411, 412, 413, 501, 503, 504, 505, 506, 507, 510, 511, 512, 513, 602, 606, 609, 610, 611, 612, 703,

- Continua na ficha 03 -

matricula

432.811

ficha

03

Continuação

704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 802, 803, 804, 806, 807, 809, 811, 813, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 913, 1003 e 1006; UNIDADES A COMERCIALIZAR: 202, 209, 213, 301, 308, 309, 405, 407, 409, 502, 508, 509, 601, 608, 805, 808, 810, 901, 902, 912, 1001, 1002, 1004, 1005, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 e 1013; **CLÁUSULA QUARTA:** Serão de exclusiva responsabilidade de CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamento de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu Registro nº , feito em , na matrícula nº , deste Serviço Registral, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito das Operação Garantida; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação, e) conforme a averbação nº 16, feita em 15 de agosto de 2016, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 20 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de devedora, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na condição de credora, **JOE YAQUB KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, e **BKO INCORPORADORA LTDA.**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, **resolveram aditar** o instrumento particular que deu origem aos atos praticados na matrícula nº 20.354 sob nºs 11 e 12, aditado sob os nºs 13 e 14, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **1** - Em virtude da DEVEDORA não ter observado o cronograma físico-financeiro originalmente ajustado, de modo que há, na presente data, saldo do financiamento oriundo do CONTRATO a liberar no valor de R\$1.653.781,14, e o novo prazo para a conclusão do EMPREENDIMENTO informado pela DEVEDORA é até 25/02/2017 e ainda a DEVEDORA ter solicitado uma suplementação do valor financiado, correspondente a R\$1.800.0000,00, ora concedida pela CREDORA, obrigando-se a destinar os recursos suplementares na conclusão do EMPREENDIMENTO, com o que concordam a CREDORA e os GARANTIDORES, atendendo à solicitação da DEVEDORA, a CREDORA concorda alterar os encargos remuneratórios previstos no item 5 do quadro resumo do CONTRATO, e também a data de apuração da dívida, bem como a data de vencimento da dívida, previstas nos itens 5 e 4 do quadro resumo do CONTRATO; **1** - A DEVEDORA, neste ato, confessa dever à CREDORA, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$16.410.185,72, composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do CONTRATO até a presente data, **2** - fica aprovado novo cronograma físico - financeiro referente ao Saldo a Liberar, o qual contempla o valor ora suplementado, de modo que os itens 4-A, 4-B e 4-D do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue:

- Continua no verso -

matricula

432.811

ficha

03

verso

**4 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO:**

A) Valor Total: R\$17.780.000,00

B) Número de Parcelas a Liberar: 7 (sete)

D) Datas das Liberações, Valores das Parcelas e Percentual de Obra:

Nº da Parcela	Data da Liberação	Valor da Parcela R\$	% da Obra
1/7	25/08/2016	698.898,74	91,88
2/7	25/09/2016	502.121,42	93,36
3/7	25/10/2016	712.469,59	95,46
4/7	25/11/2016	620.866,35	97,29
5/7	25/12/2016	498.728,71	98,76
6/7	25/01/2017	264.631,56	99,54
7/7	25/02/2017	156.064,77	100,00

3 - Ainda, em virtude da suplementação dos considerandos acima, o item 7-E do QUADRO RESUMO do CONTRATO passa a vigorar com a seguinte redação: 7 - IMÓVEL E EMPREENDIMENTO: E) Prazo para Conclusão do Empreendimento: 7 (sete) meses; 4 - Em decorrência das solicitações dos considerandos acima, os itens 5-A e 5-E do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue: 5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A) Taxa de Juros: Juros pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a. exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme previsto na cláusula 4. E) Data da Apuração da Dívida: 25/04/2017; 5 - Ademais, ajustam as PARTES que o pagamento do saldo devedor do CONTRATO, nesta data no importe de R\$19.863.966,86, já incluído o saldo a liberar, bem como o valor da suplementação ora concedida, será feito pela DEVEDORA à CREDORA da seguinte forma: (i) R\$300.000,00 na data de 25/08/2016; (ii) R\$300.000,00 na data de 25/09/2016; e (iii) o saldo remanescente na data de 25/04/2017; 6 - Por fim, em garantia de todas as obrigações assumidas pela DEVEDORA perante a CREDORA, e sem prejuízo de outras garantias especificadas no CONTRATO, a DEVEDORA, neste ato, entrega à CREDORA um Nota Promissória de sua emissão no valor de R\$23.837.000,00, com vencimento à vista, avalizada pelos GARANTIDORES, em substituição à Nota Promissória entregue nos termos do CONTRATO, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.; e f) conforme a averbação nº 17, feita em 15 de agosto de 2016, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 20 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificados, **aditaram** o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem a averbação nº 12, e averbação 14 de aditamento, feito na matrícula nº 20.354, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA**

- Continua na ficha 04 -

matrícula

432.811

ficha

04

Continuação

**PRIMEIRA:** o QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA: Modalidade: INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 e aditamento; Valor Principal: R\$17.780.000,00; Encargos/Taxa de Juros: Juros pós - fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a. exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; Data de Assinatura: 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015 e 20/07/2016; Data de Vencimento Final: 25/04/2017; Local de Pagamento: conforme operação garantida; Forma de Pagamento: conforme operação garantida; e Cláusula Penal: conforme operação garantida; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que da origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 03 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 201, 203, 205, 206, 210, 211, 212, 213, 303, 305, 310, 311, 312, 313, 401, 403, 404, 405, 408, 410, 411, 412, 503, 504, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 602, 610, 704, 705, 706, 708, 710, 711, 802, 803, 806, 807, 813, 902, 905, 906, 908, 909, 910, 911, 1004, 1005 e 1006; UNIDADES A COMERCIALIZAR: 202, 204, 207, 209, 301, 302, 306, 307, 308, 309, 407, 409, 502, 509, 513, 601, 606, 609, 611, 612, 709, 804, 805, 808, 809, 810, 811, 901, 903, 904, 912, 1001, 1002, 1003, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 e 1013; **CLÁUSULA QUARTA:** Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamento de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu registro, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito das Operação Garantida; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.

**Data da matrícula:**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

*MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828*

*Hash: DDB9A89322F0EC43621E108A7DA1FB80*

*(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.2/432.811: REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.169.892 - 08/12/2016)

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São

- Continua no verso -

matricula

432.811

ficha

04

verso

Paulo.

**Data da matrícula:**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828  
Hash: DDB9A89322F0EC43621E108A7DA1FB80  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.3/432.811: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.192.848 - 21/07/2017)**

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de devedora, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na condição de credora, **JOE YAQUB KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.** e **BKO INCORPORADORA LTDA.**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, resolveram **aditar** o instrumento particular que deu origem aos atos praticados sob nºs 11 e 12, aditado sob os nºs 13 e 16, na matrícula 20.354, mencionados na averbação nº 1 desta matrícula, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: 1 - A devedora, neste ato, confessa dever à credora, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$21.945.996,17, composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do contrato até a data do instrumento que deu origem à esta averbação; 2 - Em decorrência do disposto no item "(ii)" e "(iii)" dos considerandos, ou seja, II - A DEVEDORA não utilizou todo o valor da suplementação convencionada no 2º aditamento ao contrato, de modo que há, na presente data, saldo do financiamento oriundo do contrato a liberar no valor de R\$743.367,93 ("Saldo pendente de Liberação"), o qual a devedora renuncia expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, de modo que o valor do financiamento do contrato é reduzido na mesma proporção, para todos os efeitos; e III - Atendendo à solicitação da devedora, a credora concorda em alterar a data de vencimento, bem como a data de apuração da dívida, previstas nos itens 4 e 5 do quadro resumo do contrato, os itens 4-A, 4-D e 5-E passam a vigorar conforme segue: 4 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO: A) Valor Total: R\$17.036.632,07; D) Datas de Vencimentos: 25/07/2017; 5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO E) Data da Apuração da dívida: 31/05/2017; 3 - Ainda, em virtude do disposto no item "(ii)" dos considerandos acima, a devedora renuncia expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, à parcela do crédito representado pelo saldo pendente de liberação do contrato, de modo que o valor da dívida confessada na cláusula 1 do presente instrumento reflete o valor devido considerando essa renúncia; e 4 - Por fim, em garantia de todas as obrigações assumidas pela devedora perante a credora, e sem prejuízo de outras garantias

- Continua na ficha 05 -



matrícula

432.811

ficha

05

Continuação

especificadas no contrato, a devedora, neste ato, entrega à credora uma nota promissória de sua emissão no valor de R\$26.336.000,00, com vencimento à vista, avalizada pelos garantidores, em substituição à nota promissória entregue nos termos do contrato, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.

**Data: 30 de agosto de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833  
Hash: 37ED24656B4CA53148E02536E554FEA6  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.4/432.811: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.193.049 - 25/07/2017)**

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificadas, **aditaram** o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem às averbações nºs 12, 14 e 17, feitas na matrícula 20.354, mencionadas na averbação nº 1 desta matrícula, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** o QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA (doravante denominas individual e coletivamente, simplesmente Operação Garantida): **Modalidade:** INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 e aditamento; **Valor Principal:** R\$17.780.000,00; **Encargos/Taxa de Juros:** Juros pós - fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; **Data de Assinatura:** 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015, 20/07/2016 e 31/05/2017; **Data de Vencimento Final:** 25/08/2017; **Local de Pagamento:** conforme operação garantida; **Forma de Pagamento:** conforme operação garantida; e **Cláusula Penal:** conforme operação garantida; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que dá origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 04 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 201, 203,

- Continua no verso -

matrícula

432.811

ficha

05  
verso

206, 211, 212, 213, 310, 311, 403, 408, 502, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 602, 610, 704, 705, 706, 710, 711, 802, 813, 902, 906, 908 e 1004; UNIDADES A COMERCIALIZAR: 202, 204, 205, 207, 209, 210, 301, 302, 303, 306, 307, 308, 309, 313, 401, 405, 407, 412, 503, 509, 513, 601, 606, 609, 611, 612, 708, 709, 713, 803, 804, 805, 806, 808, 809, 810, 901, 903, 904, 912, 1001, 1002, 1003, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 e 1013; CLÁUSULA QUARTA. Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamento de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu registro, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito das Operação Garantida; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.

**Data: 30 de agosto de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833  
Hash: 37ED24656B4CA53148E02536E554FEA6  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

#### **Av.5/432.811: RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, e à vista do título que deu origem à averbação nº 3, é feita a presente averbação a fim de constar que a redação correta do item 4-D - Datas de Vencimentos é a seguinte: "**D) Datas de Vencimentos: 25/08/2017**", e não como constou.

**Data: 21 de setembro de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807  
Hash: 047B93D132A3E0CD2CAC6BE59B68F805  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

#### **Av.6/432.811: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.211.099 - 29/12/2017)**

Pela escritura lavrada em 31 de outubro de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito – Capela do Socorro, desta Capital, no livro 747, folha 119, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro e averbações referentes à hipoteca e averbação de cessão fiduciária mencionada na averbação nº 1, e averbações nºs 3 e 4 de aditamento, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

**Data: 11 de janeiro de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850  
Hash: 43D4F147ADE80E6E33F8A4C2A54CA252  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Continua na ficha 06

matrícula

432.811

ficha

06

Continuação

**Av.7/432.811: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.211.099 - 29/12/2017)**

Pela escritura lavrada em 31 de outubro de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito – Capela do Socorro, desta Capital, no livro 747, folha 119, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 087.073.0863-9**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel emitida em 03/01/2018, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

**Data: 11 de janeiro de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

*SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850*

*Hash: 43D4F147ADE80E6E33F8A4C2A54CA252*

*(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**R.8/432.811: DAÇÃO EM PAGAMENTO (Prenotação nº 1.211.099 - 29/12/2017)**

Pela escritura lavrada em 31 de outubro de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito – Capela do Socorro, desta Capital, no livro 747, folha 119, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **transmitiu o imóvel a título de dação em pagamento a BAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificada, pelo preço de R\$297.445,64, **com a anuência de BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA e BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO III LTDA**, também já qualificadas.

**Data: 11 de janeiro de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

*SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850*

*Hash: 43D4F147ADE80E6E33F8A4C2A54CA252*

*(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*