

MATRÍCULA  
51.463FICHA  
0102  
Santos, de outubro de 2.013

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-** O apartamento nº. 192, Bloco "B", localizado no 15º pavimento, do edifício "ROSSI ORQUIDÁRIO", situado na Rua Frederico Ozanam nº. 30, esquina com a Rua Barão de Penedo, tomando-se por referência a Rua Frederico Ozanam, localiza-se na parte da frente da respectiva Torre, à esquerda de quem da citada rua olha para o empreendimento, confrontando pela frente e pelo lado esquerdo com recuos da construção, pelo lado direito com apartamento de final 1, e pelos fundos com área comum interna; tem a área privativa edificada de 100,180 m², área comum edificada de 83,416 m², área total edificada de 183,596 m², área comum descoberta de 11,660 m²; área total (construída + descoberta) de 195,256 m², pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes de uso comum do edifício, uma fração ideal de 0,006781. A este apartamento corresponde o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no subsolo, térreo, 1º. Sobressolo, 2º. sobressolo e 3º sobressolo O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, registrada sob nº. 14, na matrícula nº. 45.573, deste Ofício.

**PROPRIETÁRIA:-** HIRTELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 08.932.536/0001-57, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº. 5.200 – Edifício Miami – Bloco C – conjunto 42 A-16. **REGISTRO ANTERIOR:-** Registrado sob nº. 02 na matrícula nº. 45.573, em 05 de novembro de 2.007.- Santos, 02 de outubro de 2.013.

*Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza - Oficial Substituto.*

AV. 01 – M. 51.463.-

DATA:- 02 de outubro de 2.013

Consta registrado sob nº. 07, em 22 de março de 2.011, na matrícula nº. 45.573, que: pela Cédula de Crédito Bancário nº. 101-184268-0-2406 datada em 17 de setembro de 2.010, passada em São Paulo - SP., emitida nos termos da Lei 10.931/04, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº. 4.380, de 21/08/1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº. 5.049, de 29/06/1966 e Decreto-Lei nº. 70, de 21/11/1966, a proprietária HIRTELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, deu em HIPOTECA de primeiro, único e especial grau, ao ITAU UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº. 100 - Torre Itáúsa, para garantia de um crédito no valor de R\$ 28.629.778,87, a ser utilizado pela SANTA EDITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CPNJ sob nº. 10.616.262/0001-39, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº. 5200 – Bloco C – conjunto 32 M-25, na qualidade de devedora, na construção de 142 apartamentos do empreendimento que se denominar-se-á "ROSSI ORQUIDARIO", destinado a fins residenciais, que terá acesso pela Rua Frederico Ozanam nº. 30, e será composto por duas Torres, Bloco A e Bloco B, totalizando 144 apartamentos, juros: taxa efetiva anual 10,00%; taxa efetiva mensal 0,79741%; prazo de carência 6 meses; prazo para amortização 6 meses; percentual mínimo de garantia 120%; percentual mínimo de comercialização 30%; percentual mínimo de obra para liberação da primeira parcela 20%; praça de pagamento: São Paulo/SP. Unidades hipotecadas e excluídas do financiamento: apartamentos nº. 134 e 194 do Bloco A; comparece como interveniente construtora, VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ. sob nº. 48.678.163/0001-54, com sede em Valinhos - SP., na Rua Treze de Maio nº. 155, sala 7, Centro, pela qual a obra será executada, a qual declara conhecer e anuir expressamente; e, com as demais condições constantes do título.- **Consta averbado sob nº. 08, em 18 de fevereiro de 2.013, na matrícula nº. 45.573, que:** pelo Aditivo a Cédula de Crédito Bancário nº. 101-184268-0-2406, datada de 26 de novembro de 2.012, passado em São Paulo - SP, compareceram: HIRTELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na qualidade de proprietária e interveniente hipotecante; ITAU UNIBANCO S.A., na qualidade de credor; SANTA EDITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na qualidade de

(continua no verso)

FICHA

01

MATRÍCULA

51.463

MATRÍCULA

51.463

FICHA

01

VERSO

devedora; **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA**, na qualidade de interveniente construtora, todas anteriormente qualificadas; e **ROSSI RESIDENCIAL S.A.**, inscrita no CNPJ. sob nº. 61.065.751/0001-80, com sede em São Paulo – SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº. 5.200, Bloco C, conjunto 31-B, na qualidade de fiadora, aditam a Cédula de Crédito Bancário, para ficar constando: a) tendo em vista a solicitação feita pelas devedoras, o credor concorda em efetuar uma suplementação ao crédito inicialmente aberto, no intuito de não comprometer a execução do projeto e assegurar a conclusão das obras, no valor de R\$ 4.570.897,67, a ser pago nas condições do crédito aberto na Cédula de Crédito Bancário; b) em vista das parcelas já liberadas, o devedor reconhece dever ao Credor à importância de R\$ 19.310.546,50; c) o valor total das parcelas do empréstimo ainda não liberadas, acrescido do valor da suplementação concedida, totaliza o valor de R\$ 13.890.130,04. São aplicáveis a Cédula, ora aditada, as seguintes condições, sem prejuízo das Condições Gerais: o prazo de Carência, constante do item 2.h do Quadro Resumo, previsto para 6 meses, fica alterado para 8 meses; o prazo de Carência, constante do item 2.h do Quadro Resumo, previsto para 6 meses, fica alterado para 4 meses; a data de vencimento da dívida, constante no preâmbulo da Cédula ora aditada, prevista para ocorrer em 14/10/2013, passa a ocorrer em **14/03/2014**. Cobrança de Tarifas (devidamente descrito no presente aditivo, item “a” até “g”). Ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na Cédula, objeto deste Aditivo, que continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito às garantias constituídas. As partes declaram que as alterações aqui efetuadas não se constituem em novação de dívida e ratificam, expressamente, todos os demais itens, cláusulas e condições da Cédula, ora aditada, não alteradas pelo presente instrumento, que continuam em pleno vigor para todos os fins e efeitos de direito, em decorrência do que o presente Aditivo passa a fazer parte integrante e inseparável da Cédula.- **Consta averbado sob nº. 09, em 11 de julho de 2.013, na matrícula nº. 45.573**, que: pelo Aditivo a Cédula de Crédito Bancário nº. 101-184268-0-2406, datado de 22 de maio de 2.013, passado em São Paulo - SP., compareceram: **HIRTELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de proprietária e interveniente hipotecante; **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, na qualidade de credor; **SANTA EDITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de devedora; **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.**, com sede em Valinhos - SP., na Rua Irio Giardelli, nº. 47, 7º. andar, sala 701-C, na qualidade de interveniente construtora; e, **ROSSI RESIDENCIAL S.A.**, na qualidade de fiadora, todos anteriormente qualificados, aditam a Cédula de Crédito Bancário, a qual, o item 2 do quadro de resumo, passa a vigorar com a seguinte redação: a-) valor máximo da abertura de crédito: R\$ 33.200.676,54; e letras “b” a “p” devidamente descritas no presente aditivo. Ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na Cédula, e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente a este instrumento entre as partes e que não conflitam com objeto deste aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito a garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula.-

**AVERBADO POR:-** \_\_\_\_\_

*Bel. Thiago Henrique*

*Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.*

AV. 02 – M. 51.463.-

DATA:- 16 de junho de 2.014

Pelo Aditivo a Cédula de Crédito Bancário nº. 101-184268-0-2406, datada de 18 de março de 2.014, passado em São Paulo – SP, compareceram: **HIRTELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de proprietária e interveniente hipotecante; **ITAÚ**

(continua na ficha 02)

MATRÍCULA

51.463

FICHA

02

16  
Santos,

de

junho

de 2.014

UNIBANCO S.A., na qualidade de credor; SANTA EDITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, na qualidade de devedora; VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, na qualidade de interveniente construtora, e, ROSSI RESIDENCIAL S.A, na qualidade de fiadora, todas anteriormente qualificadas, aditam a Cédula de Crédito Bancário registrada sob nº. 07 na matrícula nº. 45.573, objeto da averbação nº. 01 desta matrícula, para ficar constando que as partes resolvem substituir as seguintes condições pactuadas anteriormente: a) são aplicáveis a Cédula, ora aditada, as seguintes condições, sem prejuízo das Condições Gerais: a.1) a data de vencimento da dívida, constante no introito da Cédula ora aditada, anteriormente prevista para ocorrer em 14/03/2014, passa a ocorrer em 14/06/2014; a.2) o prazo de carência, constante do item 2.g do Quadro Resumo, previsto para 11 (onze) meses, fica alterado para 14 (quatorze) meses; b) o item 2 do Quadro Resumo da Cédula passa a vigorar com a seguinte redação: a) valor máximo da abertura de crédito: R\$ 33.200.676,54; b) juros: taxa efetiva anual 10,00000% e taxa efetiva mensal 0,797414%; "c" a "p" devidamente descritas no presente aditivo. Ressalvadas as alterações constantes do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na Cédula e em eventuais acordos firmados anteriormente à este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste Aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida; passando o presente Aditivo a fazer parte integrante e inseparável da Cédula.-

**AVERBADO POR:-**  **Bel. Marcia de Barros,**  
**Escrevente Autorizada.**

AV. 03 - M. 51.463 - DATA:- 26 de novembro de 2.019  
Ref. Prenotação nº. 224.398, de 19 de novembro de 2.019.-

Pela Certidão expedida em 19 de novembro de 2.019 -14:55:16, pelo Juízo de Direito do 6º. Ofício Cível da Comarca de Santos - SP., extraída dos autos da ação de Execução Civil (Processo nº. 000348510-2019), tendo como exequente LUIZ CARLOS SIPOLI, inscrito no CPF. sob nº. 043.068.608-09, e como executados HIRTELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 08.932.536/0001-57; e SANTA EDITE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 10.616.262/0001-39, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, FOI PENHORADO em 01 de outubro de 2.019, pelo valor da dívida de R\$ 30.460,60. Sendo nomeada como depositária HIRTELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.-

**AVERBADO POR:-**  **Bel. Thiago Henrique**  
**Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.**

FICHA

02

MATRÍCULA

51.463