LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula	ficha
431.873	01

São Paulo, 27 de outubro de 2016.

IMÓVEL:- **APARTAMENTO nº101**, Tipo "F", localizado no 1º pavimento do **BLOCO 02 - VIOLETA**, integrante do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL FAMÍLIA CASABLANCA"**, situado na Rua Amâncio Pedro de Oliveira, nº 150, na Vila Maracanã, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 50,540m² e a área comum de 56,261m², nesta já incluída a área referente a 01 vaga de garagem, de uso comum, individual e indeterminada, na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 106,801m², correspondendo-lhe à fração ideal de 0,007056 do terreno. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 12 na matrícula nº 381.445 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 122.091.0097-5, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.073.675/0001-02, com sede nesta Capital, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre Capital Building, 13º andar, sala 02, Cidade Jardim Corporate Center.

REGISTROS ANTERIORES:- R.15/M.63.269, R.13/M.63.270, R.7/M.63.271, R.15/M.63.272, R.11/M.63.365, R.12/M.63.366, R.12/M.63.367 e R.11/M.63.368, feitos em 01/09/2011 - (M.381.445), deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 83CAC2DF22B60B98F070BDE584BACE76
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/431.873:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.163.726 - 07/10/2016)
a) Conforme registro nº 11, feito em 21 de setembro de 2010, na matrícula nº 63.367, deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura de instituição de servidão administrativa lavrada em 13 de julho de 2010, pelo 6º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3339, folhas 099/102, **NICOLA PACILEO NETTO**, RG nº 1.763.674-SSP/SP, CPF nº 005.311.628-34, engenheiro, e sua mulher **HELOÍSA HELENA PEROCCO PACILÉO**, RG nº 2.733.277-SSP/SP e CPF nº 206.132.238-70, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Henrique Martins, nº 859; e **ROSA PACILEO ARAKAKI**, RG nº 2.485.902-SSP/SP e CPF nº 006.257.288-15, cirurgiã - dentista, e seu marido **HORÁCIO ARAKAKI**, RG nº 2.008.690-SSP/SP e CPF nº 005.172.758-72, médico, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Antonio Carlos nº 533, aptº 801, **instituíram uma servidão administrativa** a favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.517/0001-80, com sede nesta Capital, à Rua Costa Carvalho, nº 300, mediante indenização de R$4.430,00, sobre uma faixa de terra do

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

imóvel objeto desta matrícula, com a área total de 38,13m², destinada implantação do Coletor Tronco de Esgotos – C.T. – Cachoeiras, integrante do Sistema de Esgotos Sanitários da Capital, que assim se descreve: faixa de terra, "medindo 10,09m na parte voltada para a frente do terreno para a Rua Amâncio Pedro de Oliveira, confrontando com área de mesma propriedade; por 3,70m do lado que confina com o lote 13, 2,52m do lado que confina com o lote 11, tendo nos fundos 10,50m onde confina com o córrego divisa da propriedade de João Batista Gomes, encerrando uma área de 38,13m²."; **b)** Conforme registro nº 14, feito em 27 de maio de 2011, na matrícula nº 63.269, deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 29 de março de 2011, pelo 6º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3.385, fls. 331/334, **URANIO BONOLDI JUNIOR**, RG nº 9.946.156-0-SSP/SP, CPF/MF nº 048.099.148-01, e sua mulher **PAOLA MARIA CASTELLINI BONOLDI**, RG nº 10.446.153-6-SSP/SP, CPF/MF nº 069.257.558-80, brasileiros, administradores de empresas, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Marechal Deodoro, nº 295, aptº 61, **constituíram uma servidão administrativa em caráter perpétuo, irrevogável e irretratável em favor** em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.517/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Costa Carvalho, nº 300, Pinheiros, mediante indenização de R$14.800,00, necessária para a implantação do Coletor Tronco de Esgotos – C.T. – Cachoeira, integrante do Sistema de Esgotos Sanitários da Capital, tendo por objetivo faixa de terras com área total de 77,42m², caracterizada na planta Sabesp TGT – 0153/08, contida no Cadastro da Sabesp nº 1716/016, que reconhecido como exato pelas partes passa a fazer parte da escritura e que assim se descreve: tem início no ponto aqui designado 3 situado na divisa com o lote 16, distante 40,76m da testada do terreno, medindo na parte voltada para a Rua Amâncio Pedro de Oliveira, antiga Rua Tapuá, em dois segmentos: 10,04m e 2,63m, confrontando com a área da mesma propriedade; por 5,29m do lado que confina com o lote 8, e 8,24m do lado que confina com o lote 16, tendo nos fundos 15,00m onde confina com o córrego divisa das propriedades de Alfredo Martins, encerrando a área de 77,42m²; **c)** Conforme registro nº 14, feito em 27 de maio de 2011, na matrícula nº 63.272, deste Serviço Registral, verifica-se que pela escritura lavrada em 29 de março de 2011, pelo 6° Tabelião de Notas desta Capital, no livro nº 3385, folhas 335/338, **URANIO BONOLDI JUNIOR** e sua mulher **PAOLA MARIA CASTELLINI BONOLDI**, já qualificados, **constituíram uma servidão administrativa em caráter perpétuo, irrevogável e irretratável em favor** da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.776.517/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Costa Carvalho, nº 300, Pinheiros, mediante indenização de R$ 2.300,00, necessária para a implantação do Coletor Tronco de Esgotos – C.T. – Cachoeira, integrante do Sistema de Esgotos Sanitários da Capital, tendo por objeto uma faixa de terras com a área total de 13,76m², caracterizada na Planta Sabesp TGT – 0187/08, contida no Cadastro Sabesp n° 1716/091, que assim se descreve: "medindo em dois segmentos de 2,17m e 4,85m na parte voltada para a frente do terreno, onde confronta

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

com a área da mesma propriedade; por 3,70m do lado que confina com o lote 12, tendo nos fundos 6,82m, onde confina com o córrego de divisa da propriedade de João Batista Gomes, encerrando a área de 13,76m²"; **d)** Conforme registro nº 7, feito em 19 de fevereiro de 2014, na matrícula nº 381.445 deste Serviço Registral, verifica-se que pela cédula de crédito bancário nº 1012823400 e aditamento, emitidos em 29 de novembro de 2013, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64, **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, como garantia de pagamento da dívida constituída por força da abertura de crédito no valor máximo de **R$15.692.170,00**, cujas parcelas serão liberadas na forma e sob as condições que constam de cronograma inserido nos títulos que dão origem a este registro, sendo liberada a 1ª parcela, de R$605.478,48, em 01 de janeiro de 2014, quando atingidos 18,2833% da obra, e as demais parcelas liberadas de forma proporcional à realização das obras do empreendimento, prevendo o título, ainda, que são devidos juros à taxa efetiva mensal de 0,865883%, e correspondente taxa efetiva anual de 10,900000% que incorrerão mensalmente sobre o saldo devedor das obrigações da devedora decorrentes dos títulos que dão origem a este registro, a partir da data da primeira liberação de recursos, como também prevê que durante a realização das obras, a devedora deverá pagar ao credor, mensalmente, os juros incorridos, a comissão de reserva de recursos, tributos, tarifas e demais encargos relacionados à abertura de crédito, ocorrendo o primeiro pagamento no dia 01 do mês subsequente à liberação da primeira parcela do crédito aberto, vencendo-se as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; e, ainda mais, que durante os 6 meses concedidos como prazo de carência, que se inicia na data prevista no cronograma para a liberação da última parcela, independentemente da data da efetiva conclusão das obras do empreendimento abaixo referido, a devedora deverá pagar as obrigações mensais acima previstas, bem como amortizar o saldo devedor de suas obrigações decorrentes da cédula que dá origem a este registro, na data de seu recebimento, utilizando todos e quaisquer valores recebidos por conta da comercialização das unidades autônomas do empreendimento, inclusive aqueles decorrentes de financiamentos concedidos aos compradores, e que não forem diretamente aplicados para custear quaisquer despesas relacionadas à obra, devendo os pagamentos seguirem a seguinte ordem: a) quitação dos juros, comissões e encargos moratórios eventualmente devidos, b) quitação dos tributos, tarifas e demais encargos decorrentes desta abertura de crédito, c) pagamento dos juros pro-rata incorridos, e d) amortização do principal; sendo certo, ainda, que vencido o prazo de carência, sendo observado, ainda, que a quitação será realizada em 6 prestações mensais, compreendendo cada prestação o montante equivalente aos juros incorridos sobre o saldo devedor e o valor de principal a ser amortizado, calculados conforme sistema de amortização constante – SAC, vencendo a primeira prestação mensal no dia 01 do mês subsequente ao término do prazo de carência e as demais prestações no mesmo dia dos meses subsequentes,

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

tudo na forma e sob as condições constantes dos títulos que dão origem a este registro. Figuram como intervenientes **fiadores**: **CONVIVÊNCIA ENGENHARIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.017.639/0001-18, com sede nesta Capital, na Rua Alvaro Rodrigues, nº 152, 11º andar, conj. 112, Vila Cordeiro; **DEVELOPING GESTÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.311.522/0001-16, com sede nesta Capital, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre Capital Building, 13º andar, cidades Jardim Corporate Center, e **ALLEGRA DO BRASIL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.185.534/0001-03, com sede nesta Capital, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre Capital Building, 13º andar, Cidade Jardim Corporate Center. Valor da garantia: R$23.458.339,75; **e)** conforme a averbação nº 8, feita em 19 de setembro de 2014, na matrícula nº 381.445 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de aditamento firmado em 20 de agosto de 2014, nos termos da Lei Federal nº 10.931/04, com caráter de escritura pública, conforme disposto na Lei Federal 4.380/64, **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de devedora e incorporadora, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, na condição de credor, e **CONVIVÊNCIA ENGENHARIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, **DEVELOPING GESTÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA LTDA.**, e **ALLEGRA DO BRASIL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, na condição de fiadoras, todos já qualificados, resolveram modificar o contrato que deu origem ao registro nº 7 da matrícula nº 381.445, em virtude de terem, de comum acordo, substituído condições nele pactuadas, de forma que o crédito não rotativo aberto em favor da devedora, passará a ser liberado através de 16 parcelas, que iniciam em 01/08/2014 e encerram em 01/11/2015, conforme cronograma e observadas as condições contidas no instrumento que dá origem a esta averbação, como também pactuaram que o prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em 01/06/2016 fica alterado para 01/11/2016, ficando expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas no título ora aditado, que 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, passado o instrumento que dá origem a esta averbação a fazer parte integrante e inseparável da cédula de crédito bancário que deu origem ao registro ora aditado; e **f)** conforme a averbação nº 9, feita em 12 de julho de 2016, na matrícula nº 381.445 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo aditivo a Cédula de Crédito Bancário nº 1012823400, datado de 15 de junho de 2016, na forma estabelecida no artigo 29, parágrafo 2º, da Lei n. 10.931/04, o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, como credor, **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, como devedora, **CONVIVÊNCIA ENGENHARIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, **DEVELOPING GESTÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, e **ALLEGRA DO BRASIL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, na condição de fiadoras, todos já qualificados, **resolveram**, de comum acordo, **aditar** a Cédula de

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

Crédito Bancário, para constar que: **PROMESSA DE PAGAMENTO**: A Devedora reiterou a promessa constante da Cédula de pagar ao Itaú Unibanco, ou a sua ordem, em moeda corrente, a dívida certa, líquida e exigível correspondente aos montantes por ela efetivamente utilizados sob o crédito que lhes foi aberto, inclusive eventuais valores de suplementação concedidos posteriormente pelo Itaú Unibanco mediante solicitação da Devedora, suplementação que será formalizada através de aditivo, acrescidos dos juros, encargos e demais despesas, na forma da Cédula. **CONSIDERANDO QUE:** o Itaú Unibanco abriu à Devedora um crédito, não rotativo, **no valor de R$15.692.170,00 (quinze milhões, seiscentos e noventa e dois mil, cento e setenta reais)**, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado "**RESIDENCIAL FAMÍLIA CASABLANCA**" ("Empreendimento"), tendo sido a garantia hipotecária registrada sob nº 7 e averbação nº 8 de aditamento, da matrícula nº 381.445, de acordo com as condições estipuladas no Quadro Resumo, nas Condições Específicas e nas Condições Gerais constantes da Cédula, as partes resolveram, de comum acordo, aditar a Cédula, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos no aditivo, de modo que substituíram, dentre outras, as seguintes condições: o prazo de carência de **06 (seis) meses**, fica mantido em **06 (seis) meses**, o prazo de amortização de **06 (seis)** meses fica alterado para **04 (quatro) meses**, o prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em **01/11/2016**, fica alterado para **01/06/2017** a data de término de obra, previsto para **01/11/2015** fica alterado para **01/08/2016** e o crédito aberto passará a ser liberado conforme cronograma indicado: **CRONOGRAMA DE PARCELAS A LIBERAR**: **DATA:** 01 – 01/06/2016 – **OBRA**: 96,91000% – **VALOR**: R$122.256,21; 02 – 01/07/2016 – 98,29096% - R$254.263,44; e 03 – 01/08/2016 – 100,0000% - R$313.843,40; Altera-se neste ato as taxas de juros efetiva anual de **10,90%** para **11,80%** e efetiva mensal de **0,865883%** para **0,933844%**. As partes declararam que, ressalvadas as alterações constantes do aditivo, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na Cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente 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, passando o Aditivo a fazer parte integrante e inseparável da Cédula.
Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 83CAC2DF22B60B98F070BDE584BACE76
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.**2/431.873:- REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.163.726 - 07/10/2016)
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

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

São Paulo.
Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 83CAC2DF22B60B98F070BDE584BACE76
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/431.873: **ADITAMENTO** (Prenotação nº 1.183.460 - 24/04/2017)
Pelo aditivo a Cédula de Crédito Bancário nº 1012823400, datado de 22 de fevereiro de 2017, na forma estabelecida no artigo 29, parágrafo 2º, da Lei n. 10.931/04, o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, como credor, **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, como devedora, **CONVIVÊNCIA ENGENHARIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, **DEVELOPING GESTÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, e **ALLEGRA DO BRASIL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, na condição de fiadoras, todos já qualificados, **resolveram**, de comum acordo, **aditar** a Cédula de Crédito Bancário, para constar que: **PROMESSA DE PAGAMENTO**: A Devedora reiterou a promessa constante da Cédula de pagar ao Itaú Unibanco, ou a sua ordem, em moeda corrente, na praça da conta corrente da devedora indicada no item 3 do quadro resumo, a dívida certa, líquida e exigível correspondente aos montantes por ela efetivamente utilizados sob o crédito que lhes foi aberto, inclusive eventuais valores de suplementação concedidos posteriormente pelo Itaú Unibanco mediante solicitação da Devedora, suplementação que será formalizada através de aditivo, acrescidos dos juros, encargos e demais despesas, na forma da Cédula. **CONSIDERANDO QUE: (i)** o Itaú Unibanco abriu à Devedora um crédito, não rotativo, **no valor de R$15.692.170,00 (quinze milhões, seiscentos e noventa e dois mil, cento e setenta reais)**, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado "**RESIDENCIAL FAMILIA CASABLANCA**" ("Empreendimento"), tendo sido a garantia hipotecária registrada sob nº 7 e averbações nºs 8 e 9 de aditamento, na matrícula nº 381.445 deste Serviço Registral, de acordo com as condições estipuladas no Quadro Resumo, nas Condições Específicas e nas Condições Gerais constantes da Cédula; **(ii)** as partes estabeleceram que o pagamento das obrigações deverá respeitar o prazo de carência de 06 (seis) meses e o prazo de amortização de 04 (quatro) meses, bem como todas as disposições das Cláusulas 5, 6 e 7 das Condições Gerais da Cédula aditada; **(iii)** as partes estabeleceram a taxa de juros efetiva anual de 11,80% e taxa de juros efetiva mensal de 0,933844%; **(iv)** nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, e observado o disposto na 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 Cédula e o presente Aditivo possuem força de escritura pública; **(v)** As Partes, de comum acordo, resolvem aditar a Cédula, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste Aditivo. **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES: 1.** As partes resolveram substituir as seguintes condições pactuadas anteriormente: **a)** o prazo de carência de **06 (seis) meses**, fica alterado para **12 (doze) meses**, compreendido entre 01/09/2016 e 01/08/2017. **b)** o

Continua na ficha 04

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

prazo de amortização de **04 (quatro)** meses, fica mantido **04 (quatro) meses**, compreendido entre 01/09/2017 e 01/12/2017. **c)** o prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em **01/06/2017**, fica alterado para **01/12/2017**. **d)** a taxa efetiva anual de 11,80% e a taxa efetiva mensal de 0,933844%, ficam alteradas para taxa efetiva anual de 12,00% e taxa efetiva mensal de 0,948879%. As partes declararam que, ressalvadas as alterações constantes do aditivo, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na Cédula e em eventuais acordos expressos 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 Aditivo a fazer parte integrante e inseparável da Cédula.
Data: 05 de maio de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
Hash: BE22D108523DE52ED1D1C1E1A9643A18
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/431.873: **ADITAMENTO** (Prenotação nº 1.201.347 - 09/10/2017)
Pelo aditivo a Cédula de Crédito Bancário n° 1012823400, datado de 13 de setembro de 2017, na forma estabelecida no artigo 29, parágrafo 2º, da Lei n. 10.931/04, o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, como credor, **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, como devedora, **CONVIVÊNCIA ENGENHARIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, **DEVELOPING GESTÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, e **ALLEGRA DO BRASIL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, na condição de fiadoras, todos já qualificados, **resolveram**, de comum acordo, **aditar** a Cédula de Crédito Bancário, registrada sob nº 7 e averbações n°s 8 e 9 de aditamento, na matrícula nº 381.445 deste Serviço Registral, mencionados nas averbações n°s 1 e 3 desta matrícula, para constar: 1) a substituição das seguintes condições pactuadas anteriormente: **a)** o prazo de carência de **12 (doze) meses**, fica alterado para **18 (dezoito) meses**, compreendido entre 01/09/2016 e 01/02/2018. **b)** o prazo de amortização de **04 (quatro)** meses, fica alterado para **03 (três) meses**, compreendido entre 01/03/2018 e 01/05/2018. **c)** o prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em **01/12/2017**, fica alterado para **01/05/2018**; 2) a aplicação de condições à cédula aditada, mencionadas no presente aditivo, sem prejuízo das condições anteriormente estabelecidas; e 3) a alteração das disposições constantes das **Condições Gerais** e/ou das **Condições Específicas** da cédula aditada, mencionadas no presente aditivo, ficando ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na Cédula e em eventuais acordos expressos firmados anteriormente à este Instrumento entre as partes e que não

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

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 Aditivo a fazer parte integrante e inseparável da Cédula.
Data: 20 de outubro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806
Hash: E644228C4D810C997A9FBB0070539423
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.5/431.873: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.220.769 – 11/04/2018)
Pelo aditivo a Cédula de Crédito Bancário n° 1012823400, datado de 22 de março de 2018, na forma estabelecida no artigo 29, parágrafo 2º, da Lei n. 10.931/04, o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, como credor, **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, como devedora, **CONVIVÊNCIA ENGENHARIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, **DEVELOPING GESTÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, e **ALLEGRA DO BRASIL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, na condição de fiadoras, todos já qualificados, **resolveram**, de comum acordo, **aditar** a Cédula de Crédito Bancário mencionada na averbação nº 1, e nas averbações n°s 3 e 4 de aditamento, para constar que: **PROMESSA DE PAGAMENTO**: A Devedora reiterou a promessa constante da Cédula de pagar ao Itaú Unibanco, ou a sua ordem, em moeda corrente, na praça da conta corrente da devedora indicada no item 3 do quadro resumo, a dívida certa, líquida e exigível correspondente aos montantes por ela efetivamente utilizados sob o crédito que lhes foi aberto, inclusive eventuais valores de suplementação concedidos posteriormente pelo Itaú Unibanco mediante solicitação da Devedora, suplementação que será formalizada através de aditivo, acrescidos dos juros, encargos e demais despesas, na forma da Cédula. **CONSIDERANDO QUE: (i)** o Itaú Unibanco abriu à Devedora um crédito, não rotativo, **no valor de R$15.692.170,00 (quinze milhões, seiscentos e noventa e dois mil, cento e setenta reais)**, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado "**RESIDENCIAL FAMILIA CASABLANCA**" ("Empreendimento"), tendo sido a garantia hipotecária registrada sob nº 7 e averbações n°s 8 e 9 de aditamento, na matrícula nº 381.445 deste Serviço Registral, de acordo com as condições estipuladas no Quadro Resumo, nas Condições Específicas e nas Condições Gerais constantes da Cédula; **(ii)** as partes estabeleceram que o pagamento das obrigações deverá respeitar o prazo de carência de 18 (dezoito) meses e o prazo de amortização de 03 (três) meses, bem como todas as disposições das Cláusulas 5, 6 e 7 das Condições Gerais da Cédula aditada; **(iii)** as partes estabeleceram a taxa de juros efetiva anual de 12,00% e taxa de juros efetiva mensal de 0,948879%; **(iv)** nos termos da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, e observado o disposto na 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 Cédula e o presente Aditivo possuem força de escritura pública; **(v)** As Partes, de comum acordo, resolvem aditar a Cédula, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste Aditivo.

Continua na ficha 05

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES: 1. As partes resolveram substituir as seguintes condições pactuadas anteriormente: **a)** o prazo de carência de **18 (dezoito) meses**, fica alterado para **24 (vinte e quatro) meses**, compreendido entre 01/08/2016 e 01/08/2018; **b)** o prazo de amortização de **03 (três)** meses, fica mantido em **03 (três) meses**, compreendido entre 01/09/2018 a 01/11/2018, e **c)** o prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em **01/05/2018**, fica alterado para **01/11/2018**. As partes declararam que, ressalvadas as alterações constantes do aditivo, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na Cédula e em eventuais acordos expressos 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 Aditivo a fazer parte integrante e inseparável da Cédula.
Data: 30 de abril de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA ARANTES PEREIRA:21774514850
Hash: E3E052DCD3202D164CB6B17AA2CE1327
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/431.873: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.248.462 - 14/12/2018)
Pelo aditivo a Cédula de Crédito Bancário n° 1012823400, datado de 10 de setembro de 2018, na forma estabelecida no artigo 29, parágrafo 2º, da Lei n. 10.931/04, o **ITAÚ UNIBANCO S/A**, como credor, **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, como devedora, **CONVIVÊNCIA ENGENHARIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, **DEVELOPING GESTÃO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, e **ALLEGRA DO BRASIL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, na condição de fiadoras, todos já qualificados, **resolveram**, de comum acordo, **aditar** a Cédula de Crédito Bancário mencionada na averbação nº 1, e nas averbações n°s 3, 4 e 5 de aditamento, para constar que: **CONSIDERANDO QUE: (i)** o Itaú Unibanco abriu à Devedora um crédito, não rotativo, **no valor de R$15.692.170,00 (quinze milhões, seiscentos e noventa e dois mil, cento e setenta reais)**, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado "**RESIDENCIAL FAMILIA CASABLANCA**" ("Empreendimento"), tendo sido a garantia hipotecária registrada sob nº 7 e averbações n°s 8 e 9 de aditamento, na matrícula nº 381.445 deste Serviço Registral, de acordo com as condições estipuladas no Quadro Resumo, nas Condições Específicas e nas Condições Gerais constantes da Cédula; **(ii)** nos termos da clausula 3 das Condições Especificas do Título, em 29/11/2013 a Devedora constituiu a favor do credor a garantia de Penhor de Direitos Creditórios por meio do qual a emitente empenhou em favor do credor em garantia ao pagamento do Título, os direitos de crédito de suta titularidade, atuais e futuros, decorrentes da comercialização de todas

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

as unidades autônomas do Empreendimento, representados pelos contratos e compromisso de venda e compra celebrados entre emitente e os respectivos adquirentes, inclusive a parcela correspondente à entrega das chaves (Penhor de Direitos Creditórios); **(iii)** as partes estabeleceram que o pagamento das obrigações deverá respeitar o prazo de carência de 24 (meses) meses e o prazo de amortização de 03 (três) meses, bem como todas as disposições das Cláusulas 5, 6 e 7 das Condições Gerais da Cédula aditada; **(iv)** as partes estabeleceram a taxa de juros efetiva anual de 12,00% e taxa de juros efetiva mensal de 0,948879%; **(v)** As Partes, de comum acordo, resolvem aditar a Cédula, sem ânimo de nová-la, nos termos previstos neste Aditivo. **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES: 1.** As partes resolveram substituir as seguintes condições pactuadas anteriormente: **a)** o prazo de carência de 24 **(vinte e quatro) meses**, fica alterado para **26 (vinte e seis) meses**, compreendido entre 01/09/2016 e 01/10/2018; **b)** o prazo de amortização de **03 (tres)** meses, fica mantido em **02 (dois) meses**, compreendido entre 01/11/2018 e 01/12/2018; **c)** o prazo de vencimento final do contrato estabelecido para ocorrer em **01/11/2018**, fica alterado para **01/12/2018;** e **d)** os juros ficam alterados para taxa efetiva anual de **12,00%** fica alterado para **9,00%** e Taxa efetiva mensal de **0,948879%** fica alterado para **0,720732%;** As partes declararam que, ressalvadas as alterações constantes do aditivo, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na Cédula e em eventuais acordos expressos 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 Aditivo a fazer parte integrante e inseparável da Cédula.
Data: 20 de dezembro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
KATIA CRISTINA DE SA:17367020846
Hash: FBB7D4FD2FFE5E3A3D33998874DCF541
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/431.873: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** **(Prenotação nº 1.272.916 - 24/07/2019)**
Pelo instrumento particular de 04 de julho de 2019, o **ITAÚ UNIBANCO S/A** deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro e averbações referentes a hipoteca mencionados na averbação nº 1 e averbações nºs 3, 4, 5 e 6 de aditamento, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.
Data: 26 de julho de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CLAUDINEI GERALDES:10111645824
Hash: E2DB5803DC2F008BFA2B482E637EA6E2
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua na ficha 06

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

Av.8/431.873: AJUIZAMENTO DE AÇÃO (Prenotação nº 1.322.819 - 16/10/2020)
Pela decisão de 15 de setembro de 2020, servindo como certidão, do Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, proferida nos autos (processo nº 0015598-90.2020.8.26.0002) da ação de Execução de Título Extrajudicial – cumprimento de sentença, tendo como valor da causa R$64.678,89, movida por **EMERSON DE OLIVEIRA SOUZA COSTA ou EMERSON DE OLIVEIRA SOUSA COSTA**, CPF/MF nº 286.747.498-10; e **DAIANE BATISTA SOUSA**, CPF/MF nº 332.766.268-10, em face de **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.073.675/0001-02, e requerimento de 21 de outubro de 2020, foi solicitada a presente averbação para constar o **ajuizamento da referida ação**, conforme previsto no artigo 828, do Código de Processo Civil.
Data: 26 de outubro de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: 2DADE54F35955EDA16196048A61EDCE0
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.9/431.873: **PENHORA** (Prenotação 1.335.487 - 12/01/2021)
Pela certidão de 12 de janeiro de 2021, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 00013738-54.2020) da ação de execução civil movida por **LYNECKER MOREIRA BEZERRA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 403.891.018-00, **ANGELICA REGINA PRAXEDES VASCONCELOS**, CPF/MF nº 405.254.548-61, em face de **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 13.073.675/0001-02, o imóvel foi **PENHORADO** para garantia da dívida de R$55.986,09, tendo sido nomeado depositário **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.
Data: 14 de janeiro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898
Hash: D5F156D0E73DF392364EBDF2CBB5756E
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.10/431.873: **PENHORA** (Prenotação 1.349.332 - 19/04/2021)
Pela certidão de 19 de abril de 2021, do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível - Foro Regional XI – Pinheiros desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0002389-95.2018.8.26.0011) da ação de execução civil movida por **ROBERTO PEREIRA DOS SANTOS**, CPF/MF nº 222.952.858-01; **ADRIANA DIAS DE ABREU**, CPF/MF nº 310.054.688-18, **em face** de **ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 13.073.675/0001-02, o imóvel foi **penhorado** para garantia da dívida de R$ 181.256,85, tendo sido nomeado depositário ORIZAABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., CNPJ/MF nº 13.073.675/0001-02.

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09

matrícula 431.873 | ficha 06 verso

Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.
Data: 20 de abril de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888
Hash: A1E408D55DF77347C34202489E240F24
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:24/02/2022 01:49:09