



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Av. Liberdade, 701 - 01503-001

São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700

Site: www.ods.com.br / 18ri

E-mail: 18ofri@ods.com.br

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

245.677

ficha

01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Registrador

Sara Francez

São Paulo,

18 de julho de 2018

IMÓVEL: O APARTAMENTO TIPO nº 41B, localizado no 4º pavimento, do Bloco B, integrante do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO RG DOMINGOS", situado na RUA DOMINGOS LOPES DA SILVA, 911 e RUA DANKMAR ADLER, Vila Suzanna, 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 58,110m², área de uso comum de 51,830m², já incluída a área correspondente a 1 vaga de garagem, área total de 109,940m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0084140% no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTES nº 171.192.0012-6, 171.192.0013-4 e 171.192.0014-2 em maior área.

PROPRIETÁRIA: EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 13.618.914/0001-62, com sede nesta Capital na Avenida Eliseu de Almeida nº. 1415, sala 52, 2º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.8/25.794, de 05/09/2013; R.5/92.267, de 05/09/2013 e R.4/198.508, de 22/08/2013 e matrícula 218.246, todas deste Serviço Registral. (Especificação Condominial registrada sob o número 6 na matrícula 218.246 e Convenção de Condomínio sob o nº 12.366, no Livro Três de Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

Sara Francez

- continua no verso -

Nº Pedido: 937.499

R5

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

056245

11132-8-AD

11132-8-040001-090000-0321

R5

245.677

01

Av.01 em 18 de julho de 2018

Prenotação 733.750 de 25 de junho de 2018.

ÔNUS - HIPOTECA - REFERÊNCIA

Conforme R.3/218.246 deste Serviço Registral, a proprietária, **EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, deu em primeira, única e especial HIPOTECA, o imóvel em maior área, ao **ITAU UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, em garantia do crédito aberto no valor de R\$15.237.000,00, destinado ao financiamento da construção do empreendimento imobiliário denominado **"EDIFÍCIO RG DOMINGOS"**, objeto da incorporação constante do R.02/218.246, e que desde já se incorpora à presente garantia, estando a conclusão da obra prevista para dezembro/2017. O crédito aberto será liberado pelo credor de forma proporcional à realização das obras do empreendimento, conforme Cronograma de Liberação do Crédito, por meio de 23 parcelas mensais, sendo a primeira em 10 de fevereiro de 2016 e a última em 10 de dezembro de 2017, através de crédito em conta corrente da Emitente. Os juros serão devidos à taxa efetiva anual de 9,700000%, correspondente à taxa efetiva mensal de 0,774477%. A dívida, atualizada mensalmente, na forma constante do título, vencer-se-á em 10 de junho de 2018. O pagamento será efetuado na Praça de São Paulo, na forma e condições estabelecidas nesta Cédula e Aditivos; constando ainda outras condições. Comparece na qualidade de fiadora: **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 03.142.682/0001-65, e ainda como Devedores Solidários: **ANTONIO ROBERTO DE MATOS**, RG 8.417.197-SSP-SP, CPF 821.640.378-04, engenheiro civil, casado com **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**, RG 11.724.315-2-SSP-SP, CPF 056.406.338-08,

- continua na ficha 02 -

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

245.677

ficha

02

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Registrador

São Paulo,

18 de julho de 2018

administradora, e **CARLOS MAUACCAD**, RG 7.700.261-1-SSP-SP, CPF 010.434.248-06, engenheiro civil, casado com **CHRISTINA TEIXEIRA MAUACCAD**, RG 23.829.317-SSP-SP, CPF 247.278.288-80, advogada. De conformidade com o art. 1.484 do CC, o imóvel foi avaliado em R\$26.433.796,26, correspondendo R\$9.500.000,00 ao terreno e R\$16.933.796,26 às futuras edificações. Constan do título multa e outras condições.

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

Av.02 em 18 de julho de 2018

Prenotação 733.750 de 25 de junho de 2018.

TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme Av.4/218.246, deste Serviço Registral, a incorporadora, **EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **SUBMETEU ao REGIME DE AFETAÇÃO a incorporação do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO RG DOMINGOS"**, objeto do R.2/218.246, com fundamento nos arts. 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64.

A Escrevente Substituta,

Sara Francez

- continua no verso -

245.677

02

verso

ABERTURA DE MATRÍCULA

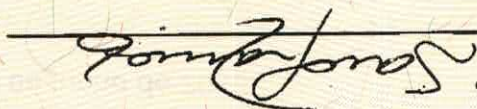
Av.03 em 18 de julho de 2018

Prenotação 733.750 de 25 de junho de 2018.

Procede-se a presente averbação, à vista do Instrumento Particular de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 22 de junho de 2018, para constar que a incorporadora e instituinte, **EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, representada por Carlos Mauccad e Antonio Roberto de Matos, autorizou a abertura desta matrícula.

A Escrevente Substituta,

Sara Francez



Av.04 em 16 de agosto de 2018

Prenotação 735.683 de 23 de julho de 2018.

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de 25 de junho de 2018, nos termos da Lei Fed. 4.380/64 e 10.931/04, pelo qual, as partes contratantes, de um lado a devedora, **EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada; e do outro, o credor, **ITAU UNIBANCO S/A**, já qualificado, de comum acordo, aditaram, retificaram e ratificaram a Cédula de Crédito Bancário nº 1016080130 que deu origem a Hipoteca objeto do R.3/218.246, mencionada na Av.1 desta matrícula, para alterar as seguintes condições: 1. a) O prazo de carência para o pagamento das obrigações passa a ser de 16 meses, compreendido entre 10/01/2018 e 10/04/2019. b) O prazo de amortização passa a ser de 03 meses.

(continua na ficha 03)

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

245.677

ficha

03

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Registrador

São Paulo,

16 de agosto de 2018

compreendido entre 10/05/2019 e 10/07/2019. c) A data de Vencimento final do Título fica alterado para 10/07/2019. 2. As partes acordam com a aplicação das seguintes condições ao Título, sem prejuízo das condições anteriormente estabelecidas: 2.1 Na hipótese de ser devido pelo EMITENTE ou qualquer DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO(S) ou GARANTIDOR(ES) qualquer valor sob o Título, a EMITENTE e o(s) DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO(S) e os GARANTIDOR(ES) desde logo autorizam o CREDOR, irrevogavelmente, a proceder à compensação, nos termos do artigo 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro, entre o seu crédito, representado pelo saldo devedor da EMITENTE, do(s) DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO(S) e dos GARANTIDOR(ES) para com o CREDOR, e eventuais créditos que o EMITENTE e/ou qualquer DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO(S) ou GARANTIDOR(ES) tenham ou venham a ter em face do CREDOR e/ou qualquer afiliada do CREDOR, inclusive, saldos em conta bancária vinculada e/ou de livre movimentação, no Brasil e/ou no exterior, independentemente de aviso prévio ou notificação. 2.2 A liberação de qualquer parcela do crédito aberto, sem prejuízo das condições previstas no Título, deverá observar o cumprimento das seguintes condicionantes: a) a manutenção de adimplência de todas as operações firmadas pela EMITENTE com o CREDOR. b) manutenção do percentual mínimo de comercialização das unidades do Empreendimento, que não considera (i) as unidades permutadas e quitadas antes da emissão do Título, (ii) os depósitos e vagas autônomas; (iii) as unidades vendidas a um mesmo adquirente que, em conjunto, representem o maior critério entre 3% das unidades ou 5 unidades do Empreendimento; e (iv) as unidades vendidas para os sócios da EMITENTE. 2.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula "VENCIMENTO ANTECIPADO" das Condições Gerais do Título, a ocorrência de qualquer dos eventos abaixo elencados ensejarão o vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Título, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial: a) falta de cumprimento pela EMITENTE e/ou por qualquer DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO(S) e/ou FIADOR(ES) e/ou AVALISTA(S), no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação

(continua no verso)

Nº Pedido: 937.499

245.677

03

(continua na ficha 04)

pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Título ou de qualquer outra dívida financeira de responsabilidade da EMITENTE e/ou de qualquer DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO(S) e/ou FIADOR(ES), inclusive contraída perante terceiros. b) se a EMITENTE durante a vigência do Título, contrair nova dívida bancária, de qualquer natureza; c) mudança relevante no estado econômico-financeiro da EMITENTE e/ou de qualquer DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO(S) e/ou FIADOR(ES); d) descumprimento da manutenção do percentual mínimo de garantia (ILG) definido no Quadro Resumo do Título, observado o disposto na cláusula "PERCENTUAL MÍNIMO DE GARANTIA" das Condições Gerais do Título; 2.4 A EMITENTE fica vedada a prática de qualquer ato que vise a retirada de valores da sociedade sem a prévia e expressa autorização do CREDOR, inclusive, mas não se limitando, à distribuição de lucros e/ou dividendos, redução do capital social e/ou realização de mútuos para sócios e/ou terceiros, sob pena de vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes do Título. 2.5 Fica estabelecido que, para fins de cálculo do percentual mínimo de garantia, serão verificadas as informações apresentadas pela EMITENTE no relatório de comercialização, o fluxo de recebíveis da Conta Livre Movimento e Conta Vinculada, as informações dos serviços de cobrança prestados pelo CREDOR e o fluxo de pagamentos acordado entre a EMITENTE e os adquirentes das unidades nos termos dos contratos e compromissos de compra venda. 2.5.1 Apurada divergência na análise realizada, nos termos da cláusula acima, a EMITENTE deverá proceder a regularização no prazo de até 5 dias a contar da recebimento da comunicação a ser realizada pelo CREDOR por meio do endereço eletrônico informado nas Condições Específicas do Título e/ou da disponibilização dos apontamentos no Sistema Operacional de Crédito Imobiliário do CREDOR ("Imobiline PJ"), devendo para tanto enviar informações e/ou documentos complementares que serão avaliados pelo CREDOR, que poderá, a seu exclusivo critério, aceitá-los ou solicitar esclarecimentos complementares. 2.5.2 Até a devida regularização dos apontamentos, nos termos do subitem acima, as unidades objeto de divergências não serão consideradas para



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Av. Liberdade, 701 - 01503-000

São Paulo - SP / Fone SAC: (11) 3274-7700

Site: www.ods.com.br/18ri

E-mail: 18ofri@ods.com.br

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

245.677

ficha

04

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Registrador

São Paulo,

16 de agosto de 2018

fins de cálculo do percentual mínimo de garantia, sem prejuízo da aplicação das seguintes penalidades: a) suspensão das liberações de parcela do crédito aberto; e/ou b) vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Título. 3. Ficam alteradas as seguintes disposições constantes das Condições Gerais e/ou das Condições Específicas do Título: a) a cláusula 13.1. das Condições Gerais do Título passa a vigor com a seguinte redação: 13.1. O percentual mínimo de garantia mencionado no caput desta Cláusula corresponde divisão, cujo numerador é composto do somatório entre: i) saldo devedor dos direitos creditórios empenhados ou cedidos, calculado à taxa do respectivo contrato ou compromisso de venda e compra correspondente às parcelas do preço de venda das unidades comercializadas e hipotecadas ou financiadas, desde que os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades estejam empenhados ou cedidos ao CREDOR, vincendas a partir do início do Prazo de Carência, inclusive o valor da parcela de "chaves"; e ii) o equivalente a 50% do valor de avaliação das unidades não comercializadas e hipotecadas ou financiadas, desde que os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades estejam empenhados ou cedidos ao CREDOR, e cujo denominador é composto do somatório do saldo devedor das obrigações da EMITENTE decorrentes deste Título e do montante correspondente às parcelas do crédito aberto ainda não liberadas. b) a Cláusula "COMUNICAÇÃO AOS ADQUIRENTES" das Condições Gerais do Título passa a ter a seguinte redação: 15. Por conta das garantias ora constituídas, a EMITENTE deverá durante toda a vigência deste Título: a) enviar mensalmente, a partir de 60 dias da data de emissão do Título, ao CREDOR, relatório de comercialização das unidades do Empreendimento, através do Imobiline PJ, discriminando unidades vendidas e prometidas à venda, declarando desde já, para todos os fins de direito, que todas as informações constantes do relatório de comercialização são verdadeiras e refletem as vendas realizadas, sob pena de aplicação da Cláusula 8, alínea "n" das Condições Gerais deste Título; b) encaminhar mensalmente, a partir de 60 dias da data de emissão do Título, cópia simples dos compromissos de venda e compra assinados; c) no prazo de até 30 dias, a contar da

(continua no verso)

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
18.º OFÍCIO
18.º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

FSC
MISTO
Papéis
01/00334

Nº Pedido: 937.499

R5

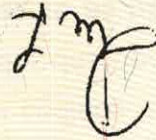
matrícula
245.677

04

verso

emissão do Título, enviar notificação aos adquirentes das unidades comercializadas antes da contratação deste financiamento, através dos modelos constantes dos Anexos II ou III do Título, com o objetivo de comunicar a constituição de hipoteca sobre as referidas unidades e do penhor de direitos creditórios; d) notificar os adquirentes das unidades comercializadas após a emissão do Título através dos modelos constantes dos Anexos II ou III do Título, ou inserir cláusula nos compromissos de compra e venda, com o objetivo de cientificá-los da constituição de hipoteca sobre as referidas unidades e do penhor de direitos creditórios, havendo no aludido título outras condições. Ficam mantidas todas as demais cláusulas e condições anteriormente contratadas, não expressamente alteradas pelo presente Aditamento. Comparece na qualidade de fiadora: **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada; e ainda como Devedores Solidários: **ANTONIO ROBERTO DE MATOS**, casado com **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**; e, **CARLOS MAUACAD**, casado com **CHRISTINA TEIXEIRA MAUACAD**, todos já qualificados.

O Escrevente Substituto,
Rodrigo Di Sessa Fassina



Av.05 em 18 de setembro de 2019
Prenotação 764.999 de 05 de setembro de 2019.

CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular datado de 29 de julho de 2019, para constar que fica CANCELADA PARCIALMENTE a HIPOTECA objeto do R.3/218.246, mencionada na Av.1 e Av.4 e desligado da referida garantia o imóvel constante desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor, ITAU

(continua na ficha 05)

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

245.677

ficha

05

DÉCIMO OTAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Registrador

São Paulo,

18 de setembro de 2019

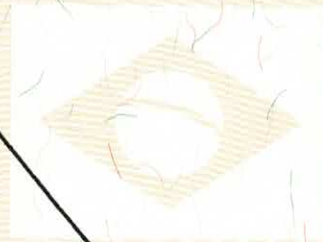
UNIBANCO S/A, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, já qualificado.

O Escrevente Substituto,

Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331YO000205632CL19L

ESPAÇO EM BRANCO



Nº Pedido: 937.499

CERTIFICO que NADA MAIS consta além do que foi relatado nesta matrícula. **Caso esta certidão seja destinada à lavratura de escritura pública, sua validade será de 30 dias, A PARTIR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** nos termos do item 60, letra "C" do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, **não se confundindo**, este prazo, com o de 30 dias para a validade da prenotação, previsto no art. 205 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73 de 31/12/1973. **CERTIFICO** ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até 48 horas anteriores à presente data. **Servirá a presente como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos.**

Emolumentos:

Ao Oficial.:
Ao Iresp.:
Ao T.J.:
Ao M.P.:
Recolhidos por guia:

R\$: 34,73
R\$: 6,76
R\$: 2,38
R\$: 1,67

Ao Estado.:
Ao Sinoreg.:
Ao ISSN.:
TOTAL.:

R\$: 9,87
R\$: 1,83
R\$: 0,71
R\$: 57,95

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito - BUTANTÁ pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.I de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.I de 07/10/1939 a 10/08/1976 passando a partir desta data a pertencer ao 18º R.I. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. O referido é verdade e da fé. Eu, Sergio Dias dos Santos Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 04 de junho de 2021

Sergio Dias dos Santos - Escrevente Autorizado



Para verificar a autenticidade do documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo: [1113283C3QN000532240TW21Z]

