



01110005
11RI 01410885

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matrícula
451.998

ficha
01

São Paulo, **04 de junho de 2019.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 211A, localizado no 21º pavimento do **BLOCO A**, integrante do empreendimento denominado "**EDIFÍCIO EXT PRAÇA MORUMBI**", situado na Rua Francisco José da Silva, nº 438, e Rua José da Silva Ribeiro, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 76,520m², a área privativa descoberta de 19,650m², totalizando a área privativa de 96,170m², a área de uso comum de 89,901m², nesta já incluída a área referente ao direito de uso de 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada no 1º subsolo, destinadas à guarda de igual número de veículos de passeio, com auxílio de manobrista, totalizando a área de 186,071m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,03730% no terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 97 na matrícula nº 411.629 deste Serviço Registral.

CONTRIBUENTES:- 171.222.0001-8, 171.222.0002-6, 171.222.0003-4, 171.222.0004-2, 171.222.0005-0, 171.222.0060-3, 171.222.0061-1, 171.222.0062-1, 171.222.0063-8, 171.222.0064-6, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.772.438/0001-65, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, nº 1.415, sala 56, 2º andar.

REGISTROS ANTERIORES:- R.7/M.5.507, R.5/M.12.104, R.7/M.16.621, R.7/M.40.400, R.6/M.186.099, R.6/M.186.100, R.5/M.232.090, R.5/M.232.091, R.4/M.248.899, feitos em 08/05/2013, e R.2/M.411.469, feito em 02/10/2014 - (M.411.629), todos deste Registro.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 1A5C26E912F3A3C266A58418B60F2486
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/451.998: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.266.113 - 27/05/2019)

Conforme o registro nº 4, feito em 26 de setembro de 2017, na matrícula nº 411.629 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 29 de maio de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, **EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$22.747.982,77, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado EDIFÍCIO EXT PRAÇA MORUMBI, sendo o prazo de amortização do financiamento de 36 meses, contados do dia correspondente à data de assinatura do contrato imediatamente subsequente à data do término da carência, com encargos

Continua no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por ALEX SANDRO ARAUJO SILVA - 31/05/2022 15:11

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

matricula
451.998

ficha
01
verso

durante a fase da construção devidos a partir da data do primeiro desembolso, com juros à taxa nominal de 12,7303% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 13,5000% ao ano, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como **construtora EXTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 51.945.632/0001-69, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, nº 1415, 1º andar, Butantã, e ainda, como **fiadores, ANTONIO ROBERTO DE MATOS**, RG nº 8.417.197-SSP/SP, CPF/MF nº 821.640.378-04, engenheiro civil, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**, RG nº 11.724.315-2, CPF/MF nº 056.406.338-08, administradora de empresas, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Professor Alexandre Correia, nº 310, apto. 81, Morumbi; **CARLOS MAUACCAD**, RG nº 7.700.261-1-SSP/SP, CPF/MF nº 010.434.248-06, engenheiro civil, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CHRISTINA TEIXEIRA MAUACCAD**, RG nº 23.829.317-8, CPF/MF nº 247.278.288-80, advogada, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Antonio Afonso, nº 15, Vila Nova Conceição; e **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 03.142.682/0001-65, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, nº 1415, Butantã. Valor da garantia: R\$56.512.026,48.
Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 1A5C26E912F3A3C266A58418B60F2486
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/451.998: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.266.113 - 27/05/2019)
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 Paulo.
Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: 1A5C26E912F3A3C266A58418B60F2486
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua na ficha 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula
451.998

ficha
02

Continuação

Av.3/451.998: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.315.825 - 26/08/2020)

Pelo instrumento particular de 29 de junho de 2020, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 03 de setembro de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883
Hash: 29558DAF740F0551DA9D63B87D005A97
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.4/451.998: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.342.598 - 04/03/2021)

Pelo instrumento particular de 26 de janeiro de 2021, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ nº 15.772.438/0001-65, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 56, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia**, juntamente com outros, a **ISEC SECURITIZADORA S/A.**, CNPJ nº 08.769.451/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, para garantia das obrigações assumidas por **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 03.142.682/0001-65, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, no valor total de R\$65.000.000,00, com juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S/A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de um spread equivalente a até 4,00% ao ano, base 252 dias úteis (remuneração), com vencimento final em 26/01/2026, na forma e condições estabelecidas no título. **Figurando também como fiduciante, EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ nº 13.618.512/0001-68, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 53. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$677.004,10. Integra a presente garantia, os imóveis das matrículas nºs 451.962, 451.979, 451.982, 451.983, 451.986, 451.987, 452.072, 452.073, 451.994, 452.076, 451.995, 433.218, 433.242, 433.249, 433.254, 433.255, 433.260, 433.262, 433.263, 433.266, 433.274 e 433.275, todas deste Serviço Registral.

Data: 29 de março de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ISRAEL ALVES DOS SANTOS:35963585821
Hash: DB7F3A30016B758A98B4F3A00B21FEF0
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

matricula

451.998

ficha

02

verso

Av.5/451.998: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.374.520 - 22/09/2021)

Pelo instrumento particular de primeiro aditamento de 13 de setembro de 2021, com força de escritura pública, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **ISEC SECURITIZADORA S/A** teve sua denominação social alterada para **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme prova a ata de assembleia geral extraordinária realizada em 14/06/2021, devidamente registrada sob o nº 309.734/21-6, em 30/06/2021, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

Data: 19 de outubro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: 370D21E6C35E8E85CE5F96A1DC3B0047

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

Av.6/451.998: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.374.520 - 22/09/2021)

Pelo instrumento particular de primeiro aditamento de 13 de setembro de 2021, com força de escritura pública, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que a **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, foi transformada em sociedade anônima, sob a denominação de **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, conforme prova o instrumento particular de alteração contratual de 23/02/2021, devidamente registrado sob o nº 128.021/21-4, SESSÃO: 08/03/2021, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

Data: 19 de outubro de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: 370D21E6C35E8E85CE5F96A1DC3B0047

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

Av.7/451.998: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.374.520 - 22/09/2021)

Pelo instrumento particular de primeiro aditamento de 13 de setembro de 2021, com força de escritura pública, de um lado o **EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 56, na qualidade de fiduciante; **EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ sob o nº 13.618.512/0001-68, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 53, na qualidade de fiduciante; **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, na qualidade de fiduciária ou securitizadora; e **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, ainda, na qualidade de interveniente e anuente, todos já qualificados, **aditaram** o instrumento particular registrado sob o nº 4, para constar as seguintes alterações: **a-)**

- Continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117-9

matricula

451.998

ficha

03

Continuação

aprovação da prorrogação do início da verificação de Razão Garantia, de modo que o cálculo do percentual de 182% (cento e oitenta e dois por cento) descrito na Cláusula 3.6 do Contrato de Alienação Fiduciária, seja verificado a partir de 30 de setembro de 2021 (inclusive), e não a partir do 120º (centésimo vigésimo) dia contado do desembolso da CCB; b-) aprovação da alteração da Data de Verificação indicada na Cláusula 3.6.4 do Contrato de Alienação Fiduciária, de modo que a Razão de Garantia seja monitorada e verificada pelo Servicer, mensalmente, a partir do mês de agosto, no dia 19 (dezenove) de cada mês ao invés do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês; e c-) atualizar o Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária para excluir a coluna "Percentual das Obrigações Garantidas" no referido anexo a vigorar conforme consta do Contrato de Alienação Fiduciária Consolidado; ficando ratificados todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato que não foram expressamente alteradas. Integra a presente garantia, os imóveis das matrículas nºs 451.962, 451.979, 451.982, 451.983, 451.986, 451.987, 452.072, 452.073, 451.994, 452.076, 451.995, 451.998, 433.218, 433.242, 433.254, 433.255, 433.263 e 433.266, todas deste Serviço Registral. **Data: 19 de outubro de 2021.**

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: 370D21E6C35E8E85CE5F96A1DC3B0047

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

Av.8/451.998: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.410.885 - 19/05/2022)

Pelo instrumento particular de 2º aditamento de 07 de abril de 2022, **EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** e **EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, na qualidade de fiduciários; **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de interveniente e anuente; e **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, na qualidade de fiduciária, todos já qualificados, de comum acordo, **aditaram** o instrumento particular registrado sob o nº 4 e instrumento particular de 1º aditamento averbado sob o nº 7 feitos nesta matrícula, para constar a seguinte redação: as Partes resolvem alterar as Cláusulas 3.6. e 3.7.7. do Contrato de Alienação Fiduciária, passando a vigorar com a seguinte redação: "3.6. Razão de Garantia. A partir de 30 de setembro de 2021 até o fechamento de janeiro de 2022, a OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA., com sede no município São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00 ("Servicer"), a ser contratado pela Fiduciária às expensas da Devedora, deverá verificar, o atendimento da razão de garantia calculada conforme fórmula abaixo: Razão da Garantia = Valor do Estoque/(Dívida-Saldo na Conta Centralizadora) ≥182%; Contudo, a partir de fevereiro de 2022, passará a observar a razão mínima de 167%, conforme a fórmula abaixo: Razão de Garantia= Valor do Estoque/(Dívida-Saldo na Conta Centralizadora) ≥167%; "Valor do Estoque": significa o montante correspondente à soma do valor dos imóveis objeto dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, considerando para fins de cálculo (i) os valores individuais de cada imóvel indicados em cada um dos Contratos de Alienação

Continua no verso

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula

451.998

ficha

03

verso

Fiduciária de Imóveis, e (ii) apenas os imóveis objeto de alienação fiduciária de imóvel cujo processo de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis esteja concluído; "Dívida": o saldo devedor dos CRI nas datas de cálculo da Razão de Garantia; "Saldo na Conta Centralizadora": o saldo disponível na conta corrente nº 3201-8, agência 3395-2, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora") do Patrimônio Separado dos CRI, na data de cálculo da Razão de Garantia, deduzido o valor retido a título de Fundo de Despesas e de Fundo de Reserva." "3.7.7. A partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da Data de Emissão da CCB, independentemente da manutenção da Razão de Garantia, a Liberação Antecipada da Garantia deverá ser precedida da apresentação do respectivo contrato de compra e venda, escritura de transferência, compromisso e/ou qualquer instrumento competente utilizado para a alienação de cada Imóvel ("Instrumento de Compra e Venda") ocorrida a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, o montante correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do Imóvel comercializado deverá obrigatoriamente ser depositado na Conta Centralizadora para Amortização Extraordinária Obrigatória (nos termos da CCB), devendo as Fiduciárias fazer constar essa previsão no Instrumento de Compra e Venda". As partes declaram que, ressalvadas as alterações constantes do presente Aditamento, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas no Contrato de Alienação Fiduciária, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à constituição da presente garantia, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação, passando o presente Aditamento a ser parte integrante e indissociável do Contrato de Alienação Fiduciária. Integram a presente garantia os imóveis das matrículas nºs 433.218, 433.242, 433.254, 433.255, 433.266, 451.962, 451.979, 451.982, 451.983, 451.986, 451.987, 451.994, 451.995, 451.998, 452.072, 452.073 e 452.076 deste Serviço Registral.

Data: 26 de maio de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888

Hash: BCD61EA9C6B99C207C02A994E0F87BC2

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

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 26 de Maio de 2022

Alex Sandro Araujo Silva
Escrevente Autorizado

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

11RI

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec