



CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

221.176

ficha

01

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrado



São Paulo, 18 de fevereiro de 2014

IMÓVEL: O APARTAMENTO número 172, localizado no 17º andar, do "EDIFÍCIO SELECTIVE MORUMBI", situado na RUA DOMINGOS LOPES DA SILVA nº 560, fundos com as RUAS PROFESSOR HILARIO VEIGA DE CARVALHO e ANATOLE DE BAUDOT, na Vila Suzanna, 13º Subdistrito Butantã, com a área real privativa de 178,010m2 (já incluído o depósito nº 36, localizado no 2º subsolo), a área comum de 137,848m2, já incluído o direito ao uso de 04 vagas indeterminadas, localizadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 315,858m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3555%, no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 171.190.0031-3, em maior área.

PROPRIETÁRIA: EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, 1415, sala 41, inscrita no CNPJ 11.303.471/0001-95.

REGISTRO ANTERIOR: R.11/120.513 de 25 de fevereiro de 2010. (Especificação Condominial registrada sob nº 20 na referida Matrícula e Convenção de Condomínio sob nº 10.947, no Livro Três, Registro Auxiliar, ambas nesta data), todos deste Registro.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos

- continua no verso -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

221.176

ficha

01

verso

Av.01 em 18 de Fevereiro de 2014

ÔNUS - HIPOTECA - REFERÊNCIA

Conforme R.15 e Av.16/120.513 deste Registro, a proprietária e incorporadora **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **deu em primeira, única e especial HIPOTECA o imóvel em maior área**, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Itaúsa, inscrito no CNPJ 60.701.190/0001-04, **para garantia da dívida no valor de R\$28.800.000,00**, destinada à construção do empreendimento imobiliário denominado "**EDIFÍCIO SELECTIVE MORUMBI**", objeto da incorporação constante do R.14/120.513, e que desde já se incorpora à presente garantia. A dívida vencer-se-á em 08/03/2014, e será paga na Praça de São Paulo, na forma constante daquele registro. **Comparece na qualidade de fiadores**, **ANTÔNIO ROBERTO DE MATOS**, RG 8.417.197-SSP-SP, CPF 821.640.378-04, casado com **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**, RG 11724315-SSP-SP, CPF 056.406.338-08; **CARLOS MAUACCAD**, RG 7.700.261-1-SSP-SP, CPF 010.434.248-06, casado com **CHRISTINA TEIXEIRA MAUACCAD**, RG 23829317-SSP-SP, CPF 247.278.288-80; **e na qualidade de construtora e fiadora** **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 03.142.682/0001-65, todos já qualificados. Para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, o imóvel foi avaliado em R\$36.901.834,06, sendo R\$6.000.000,00 para o terreno e R\$30.901.834,06 às futuras edificações.

- continua na ficha 02 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

221.176

ficha

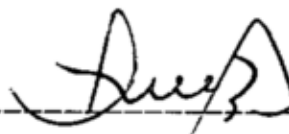
02

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo, 18 de fevereiro de 2014

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos

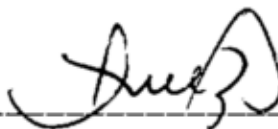


Av.02 em 18 de Fevereiro de 2014

**TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DE
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – REFERÊNCIA**

Conforme Av.17/120.513, deste Registro, verifica-se que pelo Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação de Incorporação Imobiliária, firmado em 1º de março de 2013, a incorporadora **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, com fundamento nos artigos 31A e 31B da Lei Fed. 4.591/64, **SUBMETEU a incorporação do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO SELECTIVE MORUMBI"**, objeto do R.14/120.513, deste Registro ao REGIME DE AFETAÇÃO, pelo que o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos que lhe são vinculados, se manterão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos



- continua no verso -

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registadores

Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO QUEIROZ RODRIGUES - 31/03/2021 09:21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

221.176

ficha

02

verso

Av.03 em 18 de Fevereiro de 2014

ADITAMENTO - REFERÊNCIA

Conforme Av.18/120.513 deste Registro, verifica-se que as partes contratantes de um lado o credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**; e do outro lado a proprietária e emitente **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, e ainda de outro lado, os fiadores, **ANTÔNIO ROBERTO DE MATOS** e sua mulher **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**; **CARLOS MAUACCAD**, e sua mulher **CHRISTINA TEIXEIRA MAUACCAD**; e a empresa **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (também na qualidade de construtora), todos já qualificados, de comum acordo, ADITARAM a Cédula que deu origem a hipoteca objeto do R.15 e Av.16 desta Matrícula, para constar que o empreendimento imobiliário denominado "**EDIFÍCIO SELECTIVE MORUMBI**", objeto da incorporação registrada sob o nº 14/120.513, tendo sido submetido ao Regime de Afetação pela Av.17/120.513 e optado pelo Regime Especial de Tributação (RET), FOI INSCRITO NO CNPJ sob o nº 11.303.471/0002-76, e que a devedora procedeu a Abertura de Conta corrente específica para o empreendimento objeto do financiamento, razão pela qual altera-se a conta corrente indicada no item 3 do Quadro Resumo da Cédula aditada, passando esta a ser Agência 0743 e Conta Corrente nº 01181-9; ficando mantidas todas as demais cláusulas e condições anteriormente contratadas, não expressamente alteradas.

- continua na ficha 03 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

221.176

ficha

03

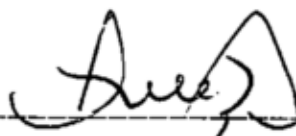
DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

18 de fevereiro de 2014

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos

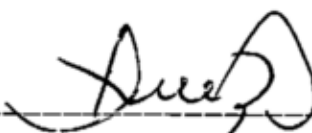


Av.04 em 18 de Fevereiro de 2014

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular de Instituição, Especificação e da Convenção de Condomínio datados de 15 de janeiro de 2014, para constar que a proprietária e instituinte, **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, representada por Carlos Mauaccad e Antônio Roberto de Matos, autorizou a abertura desta matrícula.

A Escrevente Substituta,
Mariney Primo Menezes Lagos



Microfilme: Protocolo número 621.900

Av.5 em 16 de junho de 2014

Prenotação 630.117, de 23 de maio de 2014

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular datado de 07 de maio de 2014, na forma da Lei Fed. 4.380/64, as partes contratantes, de um lado, o credor, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, representado por Margareth Neves Pinheiro e Rubens Machado Santos, de outro, a devedora e incorporadora, **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada,

- continua no verso -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO QUEIROZ RODRIGUES - 31/03/2021 09:21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

221.176

ficha

03

verso

representada por Carlos Mauaccad e Antonio Roberto de Matos, de outro como fiadores, **ANTONIO ROBERTO DE MATOS**, engenheiro, casado com **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**, e **CARLOS MAUACCAD**, engenheiro civil, casado com **CHRISTINA TEIXEIRA MAUACCAD**, e ainda como fiadora e construtora, **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, representada por Carlos Mauaccad e Antonio Roberto de Matos, todos já qualificados, resolveram de comum acordo, aditar a Cédula de Crédito Bancário que deu origem a Hipoteca objeto do R.15, Av.16 e Av.18/120.513, mencionada na Av.1 e Av.3 desta matrícula, substituindo as seguintes condições pactuadas anteriormente, a saber: **A.)** A data de vencimento da dívida, constante no introito do Aditivo a Cédula datado de 30/10/2013 é 08/06/2014 e não como constou; **A.1)** A data de vencimento da dívida, constante do introito da Cédula ora aditada, anteriormente prevista para ocorrer em 08/06/2014, passa a ocorrer em 08/12/2014; **A.2)** O prazo de carência, constante do item 2.g do Quadro Resumo, previsto para **06** meses, fica alterado para **12** meses; e, **B)** - O item 2 do Quadro Resumo da Cédula passa a vigorar com a seguinte redação: a) Valor Máximo da Abertura de Crédito R\$28.800.000,00; b) Juros Taxa Efetiva Anual 10,00%, Taxa Efetiva Mensal 0,797414%; c) Comissão de Reserva de Recurso 0% a.m; d) Comissão de Abertura de Crédito 0% sobre o valor do crédito; e) Prazo máximo para liberação da 1ª parcela 90 dias; f) Dia do mês reajuste/vencimento/liberação de parcela - 8; g) Prazo de Carência 12 meses; h) Prazo de Amortização 0 mês; i) Sistema de Amortização SAC; j) Percentual mínimo de garantia (ILG) 120%; k) Liberação dos financiamentos às unidades autônomas (Registro RGI); l) Percentual de financiamento do custo de construção do empreendimento 90%; m)

- continua na ficha 04 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

221.176

ficha

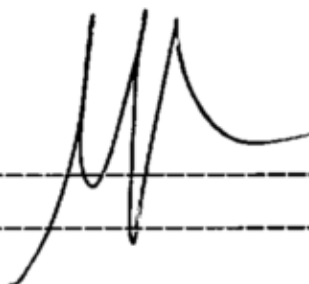
04

São Paulo, 16 de junho de 2014

Saufron

Forma de Liberação do financiamento dos custos incorridos (proporcional as obras); n) Percentual mínimo de comercialização 30%; o) Percentual mínimo de obra para 1ª parcela 10%; p) Prazo para entrega de informações e documentos do Empreendimento 120 dias. As partes declararam que ressalvadas as alterações constante do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas e demais condições e obrigações assumidas na Cédula ora aditada, inclusive as garantias nela constituídas, não expressamente alterados por este Aditivo.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda



Av.6 em 10 de agosto de 2015

Prenotação 662.800, de 31 de julho de 2015

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Aditivo a Cédula de Crédito Bancário nº 101-214928-0-2961, datado de 25 de novembro de 2014, na forma das Leis Fed. nº 10.931/2004 e nº 4.380/64, e do Instrumento Particular de Aditamento de Rerratificação de 27 de julho de 2015, as partes contratantes, de um lado, o credor, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, representado por Carla Torres de Albuquerque Soares e Sonia Maria Vieira Bontempo, de outro, a devedora e incorporadora, **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, representada por Carlos

- continua no verso -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

221.176

ficha

04

verso

Mauaccad e Antonio Roberto de Matos, de outro como fiadores, **ANTONIO ROBERTO DE MATOS**, casado com **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**, e **CARLOS MAUACCAD**, casado com **CHRISTINA TEIXEIRA MAUACCAD**, e ainda como fiadora e construtora, **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, representada por Carlos Mauaccad e Antonio Roberto de Matos, todos já qualificados, resolveram de comum acordo, aditar a Cédula de Crédito Bancário que deu origem a Hipoteca objeto do R.15, Av.16 e Av.18/120.513, mencionadas na Av.1, Av.3 e Av.5, desta matrícula, substituindo as seguintes condições pactuadas anteriormente, a saber:

A) a data do vencimento da dívida, passa a ocorrer em **08/06/2015**;

A.1) O prazo de carência, fica alterado para 18 meses, e **A.2)** O prazo de amortização previsto para 00 mês, permanece em 00 mês. Em virtude da prorrogação de prazos, fica estabelecido que a Devedora pagará a título de comissão de reestruturação a importância correspondente ao percentual de 1,50% incidente sobre o valor do saldo devedor apurado na data da emissão deste aditivo. O pagamento, deverá ser feito de forma que o Itaú Unibanco receba os valores que receberia sem levar em conta qualquer dedução, retenção ou desconto, a título de tributos ou por qualquer outra razão. Caso a Devedora seja por força de lei ou regulamento obrigada a realizar retenções, deduções ou descontos, obriga-se a pagar quantias adicionais de maneira que o Itaú Unibanco receba os valores caso tais retenções não fossem realizadas. As partes declaram que ressalvadas as alterações constante do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas e demais condições e obrigações assumidas na Cédula ora aditada, inclusive as garantias nela constituídas, não expressamente alterados por este Aditivo.

- continua na ficha 05 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Registradores de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

221.176

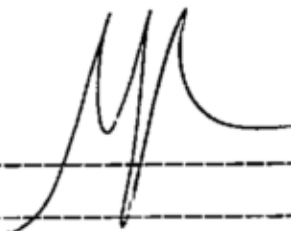
ficha

05

São Paulo,

10 de agosto de 2015

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda



Av.7 em 10 de agosto de 2015

Prenotação 662.799, de 31 de julho de 2015

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Aditivo à CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 101-214928-0-2961, datado de 14 de maio de 2015, rerratificado pelo Instrumento Particular datado de 27 de julho de 2015, na forma das Leis Fed. 10.931/2004 e 4.380/64, as partes contratantes, de um lado, o credor, ITAÚ UNIBANCO S/A, representado por Cristiane Alves Rodrigues e Marlei de Almeida Laura Tuponi; de outro, a devedora e incorporadora, EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, representada por Carlos Mauaccad e Antonio Roberto de Matos; de outro, os fiadores, ANTONIO ROBERTO DE MATOS, casado com SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS, e CARLOS MAUACCAD, casado com CHRISTINA TEIXEIRA MAUACCAD; e, ainda como fiadora e construtora, EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, representada por Carlos Mauaccad e Antonio Roberto de Matos, todos já qualificados, de comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário que deu origem a Hipoteca objeto do R.15, Av.16 e Av.18/120.513, mencionada na Av.1, Av.3, Av.5 e Av.6 desta matrícula, conforme cláusulas e condições a saber: A.) A data de vencimento da dívida, constante no introito da Cédula ora aditada, anteriormente prevista para ocorrer em 08/06/2015, passa a ocorrer em

- continua no verso -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

221.176

ficha

05

verso

08/10/2015; A.1) O prazo de carência, constante do item 2.g do Quadro Resumo, previsto para 18 meses, fica alterado para 22 meses; e, **A.2)** O prazo de Amortização previsto para 00 mês, permanece em 00 mês.

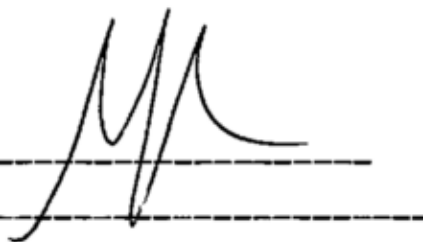
2) Em virtude da prorrogação de prazos, fica estabelecido que a Devedora pagará a título de comissão de reestruturação a importância correspondente ao percentual de 1,50% incidente sobre o valor do saldo devedor apurado na data da emissão deste aditivo.

2.1) O pagamento, deverá ser feito de forma que o Itaú Unibanco receba os valores que receberia sem levar em conta qualquer dedução, retenção ou desconto, a título de tributos ou por qualquer outra razão. Caso a Devedora seja por força de lei ou regulamento obrigada a realizar retenções, deduções ou descontos, obriga-se a pagar quantias adicionais de maneira que o Itaú Unibanco receba os valores caso tais retenções não fossem realizadas.

2.2) O valor da comissão referida na Cláusula 2.1 acima será debitado na conta corrente das Devedoras mantida nesta Instituição Financeira, débito este que, neste ato, as Devedoras autorizam expressamente e de forma irrevogável, bem como declaram ciência que a ausência do referido pagamento ensejará o cancelamento do aditivo emitido. As partes declaram que ressalvadas as alterações constante do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas e demais condições e obrigações assumidas na Cédula ora aditada, inclusive as garantias nela constituídas, não expressamente alterados por este Aditivo.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda



- continua na ficha 06 -

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

matrícula

221.176

ficha

06

São Paulo,

18 de março de 2016

Sanfina

Av.8 em 18 de março de 2016

Prenotação 676.109, de 8 de março de 2016

ADITAMENTO

Procede-se à presente averbação, à vista do Aditivo à CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 101-214928-0-2961, datado de 27 de outubro de 2015, na forma das Leis Fed. 10.931/2004 e 4.380/64, as partes contratantes, de um lado, o credor, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, representado por Cristiane Alves Rodrigues e Carla Torres de Albuquerque Soares; de outro, a devedora e incorporadora, **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, representada por Carlos Mauaccad e Antonio Roberto de Matos; de outro, os fiadores, **ANTONIO ROBERTO DE MATOS**, casado com **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**, e **CARLOS MAUACCAD**, casado com **CHRISTINA TEIXEIRA MAUACCAD**; e, ainda como fiadora e construtora, **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, representada por Carlos Mauaccad e Antonio Roberto de Matos, todos já qualificados, de comum acordo, aditaram a Cédula de Crédito Bancário que deu origem a Hipoteca objeto do R.15, Av.16 e Av.18/120.513, mencionada na Av.1, Av.3, Av.5, Av.6 e Av.7 desta matrícula, conforme cláusulas e condições a saber: **1.1)** A data de vencimento da dívida, constante no introito da Cédula ora aditada, anteriormente prevista para ocorrer em 08/10/2015, passa a ocorrer em **08/08/2016**; **1.2)** O prazo de carência, constante do item 2.g do Quadro Resumo, previsto para **22** meses, permanece em **22** meses; **1.3)** O prazo de Amortização previsto para **00** mês, fica alterado para **10** meses; e, **1.4)** Altera-se neste ato as taxas de juros efetiva anual de

- continua no verso -

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registadores

Central Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO QUEIROZ RODRIGUES - 31/03/2021 09:21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

221.176

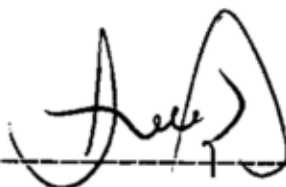
ficha

06

verso

10,00% para 11,5% e efetiva mensal de 0,797414% para 0,911246%. As partes declaram que ressalvadas as alterações constante do presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas e demais condições e obrigações assumidas na Cédula ora aditada, inclusive as garantias nela constituídas, não expressamente alterados por este Aditivo.

A Escrevente Autorizada,
Mariney Primo Menezes Lagos



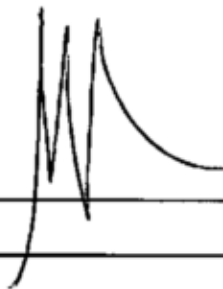
Av.09 em 24 de novembro de 2020

Prenotação 793.962 de 27 de outubro de 2020.

CANCELAMENTO PARCIAL DE HIPOTECA

Procede-se à presente averbação, à vista do Instrumento Particular datado de 26 de outubro de 2020, para constar que fica CANCELADA PARCIALMENTE a HIPOTECA objeto do R.15 e Av.16 e Av.18/120.513, mencionada nas Av.1, Av.3, Av.5, Av.6, Av.7 e Av.8 e desligado da referida garantia o imóvel constante desta matrícula, em razão da autorização dada pelo credor, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Aranda



Selo Nº 111328331NT000404127MM207

(continua na ficha 07)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

221.176

Folha

07

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

São Paulo,

25 de março de 2021

R.10 em 25 de março de 2021

Prenotação 804.980 de 04 de março de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do Instrumento Particular - Digital de 26 de janeiro de 2021, nos termos da Lei Fed.9.514/97, a proprietária, **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta, juntamente com o das matrículas nºs 221.166, 221.169, 221.171, 221.172, e 221.175, todas deste Registro, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a **ISEC SECURITIZADORA S/A**, CNPJ nº 08.769.451/0001-08, com sede nesta Capital, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, em decorrência, entre outras das seguintes obrigações: (i) considerando que: nesta data, a Devedora emitiu em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Hipotecária"), a "Cédula de Crédito Bancário nº 41500811-5", no valor principal de R\$ 65.000.000,00 ("CCB"), por meio do qual foram originados créditos imobiliários, tendo em vista a destinação de recursos prevista no "Quadro VII" - Destinação de Recursos" do preâmbulo da CCB ("Créditos Imobiliários"); (ii) nesta data, a Hipotecária endossou a CCB em favor da Fiduciária, por meio do "Termo de Endosso" ("Termo de Endosso"); (iii) a Fiduciária emitiu, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural", celebrado entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada atuando por sua filial localizada na cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme o caso), 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, representativa da integralidade

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

221.176

Ficha

07

verso

dos Créditos Imobiliários ("CCI" e "Escritura de Emissão de CCI"); (iv) a Fiduciária utilizará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, como lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª série de sua 4ª emissão, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("CRI", "Emissão" e "Lei nº 9.514/97" e, respectivamente) e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), que serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Securitização" e "Oferta Restrita", respectivamente); (v) as Fiduciárias são legítimas proprietárias dos imóveis indicados no Anexo II ao presente Contrato e devidamente descritos e caracterizados nas suas respectivas matrículas registradas perante o 18º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo constantes no Anexo I ao presente Contrato ("Imóveis"); (vi) a Fiduciária é companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 414, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização; (vii) a Emissão será realizada em conformidade com o estabelecido no "Termo de Securitização de Crédito Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S/A, celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"); (ix) fazem parte da Oferta Restrita os seguintes documentos: (a) a CCB; (b) a Escritura de Emissão de CCI; (c) o Termo de Securitização; (d) o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças", celebrado na presente data entre, dentre outros, a Devedora e a Fiduciária, com a interveniência e anuência das demais companhias controladas pela Devedora (em conjunto, "SPEs"); (e) os demais contratos de alienação fiduciária de imóveis pactuados em garantia das Obrigações Garantidas na presente data ("Demais Contratos de AF de Imóveis" e, em conjunto com o presente Contrato, "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"); (f) o "Termo de Endosso", celebrado entre a

(continua na ficha 08)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Centro Registradores de Imóveis

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Registrador

Matrícula

221.176

Ficha

08

São Paulo,

25 de março de 2021

Saufranz

Hipotecária, a Fiduciária e a Devedora, por meio do qual a Hipotecária endossou a CCB à Fiduciária; (g) o "Instrumento Particular de Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.", celebrado entre a Devedora, o Banco Itaú BBA S.A., na condição de instituição intermediária líder da Oferta Restrita, e a Fiduciária ("Contrato de Distribuição"); (h) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (i) os boletins de subscrição dos CRI; e (j) o presente Contrato (em conjunto, "Documentos da Operação"): A Alienação Fiduciária é constituída em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento observado o percentual das Obrigações Garantidas (a seguir definidas) garantido por cada um dos Imóveis conforme indicado no Anexo II ao presente Contrato ("Percentual Garantido"), de (a) todas as obrigações assumidas pela Exto, quer principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários originados da CCB, representados pela CCI, ao Termo de Endosso, bem como das demais obrigações assumidas pela Exto no âmbito dos Documentos da Operação; e (b) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta Restrita, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão da presente Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Fiduciária, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"). O valor total das obrigações garantidas, na data do título é de R\$65.000.000,00. Os Juros remuneratórios corresponderão a variação acumulada de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registradores

Centro Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por EDUARDO QUEIROZ RODRIGUES - 31/03/2021 09:21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

221.176

Ficha

08

verso

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas 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% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). Data do vencimento final: 26 de janeiro de 2026. Fazem parte da presente garantia os imóveis objeto das Matrículas nºs 245.628, 245.644, 245.647, 245.648, 245.651, 245.656, 245.659, 245.660, 245.717, 245.718, 245.721, 245.725, e 245.726, todas deste Registro, de propriedade de **EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 13.618.914/0001-62, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 2º andar, sala 52. Fica estipulado o prazo de carência de 15 dias para intimação da devedora. De conformidade com o inc. VI do art. 24 da mencionada Lei, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$1.553.961,40. Constan do título multa e outras condições. Comparecendo ainda no instrumento, na qualidade de interveniente e anuente, **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 03.142.682/0001-65, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar. O percentual garantido pelo imóvel desta matrícula é de 1,74%, tendo sido atribuído ao mesmo para fins do Contrato, o valor de R\$1.553.961,40.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328321YU000486825JB21I

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos:

Ao Oficial.:	R\$: 34,73	Ao Estado.:	R\$: 9,87
Ao Ipesp.:	R\$: 6,76	Ao Sinoreg.:	R\$: 1,83
Ao T.J.....:	R\$: 2,38	Ao ISSQN.:	R\$: 0,71
Ao M.P.....:	R\$: 1,67	T O T A L.:	R\$: 57,95

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 25 de março de 2021

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO.

Oficial Substituto

Escreventes Substitutos

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| () Mariney P. Menezes Lagos | () Maurício Gonçalves de Alvim |
| () Nilson Pinto Siqueira | () Rodrigo Di Sessa Fassina |
| () Sara Francez | () Sérgio Dias dos Santos |
| () Suely de Menezes Carvalho | () Maria Ap. Cavalcante Silva |
| | () Claudio Marcio de Queiroz Alves |

Escreventes Autorizados

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| () Adlei de Almeida | () Erik Luiz Rossi |
| () Eduardo Melo da Costa | () Eduardo Queiroz Rodrigues |



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

