

matrícula

432.833

ficha

01

São Paulo, 12 de dezembro de 2016.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº310, localizado no 3º pavimento do empreendimento denominado **"BK30 ALTO DA BOA VISTA"**, situado na Rua Coronel Luiz Barroso, nº 392, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 32,030m² e a área comum coberta edificada de 21,458m², totalizando a área edificada de 53,488m², mais a área comum descoberta de 4,300m², perfazendo a área total de 57,788m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,008081. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 19 na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 087.073.0069-7, em área maior.

PROPRIETÁRIA:- CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.066, 9º andar.

REGISTRO ANTERIORE:- Registro nº 4, feito em 25 de julho de 2012, na matrícula nº 20.354, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO: 27365626828
Hash: 67F2DDD68D10D1079B5068E60041F7FD
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/432.833: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.169.892 - 08/12/2016)

a) Conforme o registro nº 11, feito em 08 de setembro de 2014, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 02 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, como garantia de pagamento da dívida de R\$14.980.000,00, que será feita até 25/03/2016, com juros pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,5000% ao mês, exponencial ao mês, equivalente a de 6,00% ao ano, exponencial ao ano, na forma e condições estabelecidas no título, do qual consta ainda ter sido emitida pela devedora uma nota promissória, no valor de R\$15.497.925,47, com vencimento à vista em 25/03/2016, avalizada pelos **intervenientes fiadores, avalistas e garantidores: JOE YAQUB KHZOUZ**, portador da carteira de identidade RG nº 8.508.466-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.613.928-77, engenheiro civil, e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, portadora da carteira de identidade RG nº 7.272.129-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 087.119.478-37, administradora de empresas, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Luis Galhanone, nº 57, casa 01, Jardim Viana.

Continua no verso

matricula

432.833

ficha

01

verso

sendo ela por ele representada; **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE**, RG nº 16.261.673-9-SSP/SP, CPF/MF nº 115.617.458-98, engenheiro, e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, RG nº 19.387.821-5-SSP/SP, CPF/MF nº 147.737.998-38, arquiteta, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 9º andar, Jardim Paulistano, sendo ela por ele representada; **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF nº 13.633.054/0001-36; **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 55.997.159/0001-14, e **BKO INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 08.375.456/0001-48, todas com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 9º andar, Jardim Paulistano. Valor da garantia: R\$37.076.045,69 (terreno e futuras edificações).; **b)** conforme a averbação nº 12, feita em 08 de setembro de 2014, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 02 de junho de 2014, com força de escritura pública nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **cedeu fiduciariamente** a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, também já qualificada, todos os direitos creditórios resultantes da alienação a terceiros de qualquer das unidades do empreendimento denominado **BK30 ALTO DA BOA VISTA**.; **c)** conforme a averbação nº 13, feita em 12 de junho de 2015, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 08 de maio de 2015, com força de escritura pública nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na condição de devedora, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na condição de credora, **JOE YAQUB KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**, e **BKO INCORPORADORA LTDA**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, **resolveram aditar** o instrumento particular que deu origem aos atos praticados na matrícula nº 20.354 sob nºs 11 e 12, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: 1 - Em virtude da DEVEDORA não ter observado o cronograma físico-financeiro originalmente ajustado, de modo que há, na presente data, saldo do financiamento oriundo do CONTATO a liberar no valor de R\$6.979.338,97, e o novo prazo para a conclusão do EMPREENDIMENTO informado pela DEVEDORA é até 25/01/2016 e ainda a DEVEDORA ter solicitado uma suplementação do valor financiado, correspondente a R\$1.000.0000,00, ora concedida pela CREDORA, obrigando-se a destinar os recursos suplementares na conclusão do EMPREENDIMENTO, com o que concordam a CREDORA e os GARANTIDORES, fica aprovado novo cronograma físico - financeiro referente ao Saldo a Liberar, o qual contempla o valor ora suplementado, de modo que os itens 4-A, 4-B e 4-D do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue:

Continua na ficha 02

.onr
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

matrícula

432.833

ficha

02

Continuação

4 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO:

A) Valor Total: R\$15.980.000,00

B) Número de Parcelas a Liberar: 10 (dez)

D) Datas das Liberações, Datas de Vencimento, Valores das Parcelas e Percentual de Obra:

Nº da Parcela	Data da Liberação	Data de Vencimento	Valor da Parcela R\$	% da Obra
1/10	08/05/2015	25/08/2016	1.000.000,00	54,91
2/10	25/05/2015	25/08/2016	933.371,38	60,94
3/10	25/06/2015	25/08/2016	1.230.564,26	68,89
4/10	25/07/2015	25/08/2016	1.216.633,34	76,75
5/10	25/08/2015	25/08/2016	964.233,21	82,96
6/10	25/09/2015	25/08/2016	860.621,04	88,52
7/10	25/10/2015	25/08/2016	667.136,09	92,83
8/10	25/11/2015	25/08/2016	515.443,90	96,16
9/10	25/12/2015	25/08/2016	345.177,14	98,39
10/10	25/01/2016	25/08/2016	249.208,61	100,00

2 - Ainda, em virtude da suplementação dos Considerandos acima, o item 7-E do QUADRO RESUMO do CONTRATO passa a vigorar com a seguinte redação: 7 - IMÓVEL E EMPREENDIMENTO: E) Prazo para Conclusão do Empreendimento: 08 meses; 3 - Em decorrência à solicitação da DEVEDORA, a CREDORA concorda em alterar a Data de Apuração da Dívida, prevista no item 5 do Quadro Resumo do CONTRATO; e as partes desejam ajustar determinadas condições previstas no CONTRATO, os itens 5-E, 5-I do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue: 5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: E) Data da Apuração da Dívida: 25/08/2016; I) Valor Mínimo de Desligamento (VMD): O valor mínimo para liberação de cada futura unidade integrante da garantia hipotecária instituída neste instrumento será calculado pela CREDORA, mediante solicitação formal da DEVEDORA, e terá sempre o seu prazo de validade informado pela CREDORA, observado que o VMD será o maior valor obtido entre: (i) o saldo devedor acrescido das parcelas a liberar dividido pelo valor total de avaliação das unidades hipotecadas no momento do cálculo e multiplicado pelo valor de avaliação da unidade a ser desligada; (ii) o saldo devedor do adquirente da unidade hipotecada informado na posição de comercialização fornecida pela DEVEDORA; (iii) o valor de financiamento do adquirente, devidamente informado pela financiadora no respectivo instrumento; e (iv) 70% do valor de compra e venda das unidades em estoque; 4 - Do valor ora suplementado será debitada uma Taxa de Estruturação de Operação ("TEO") em percentual correspondente a 2% sobre o valor da suplementação, devida em virtude de prestação de serviço de estruturação da operação de financiamento. Considerando que o valor da suplementação ora concedida é de R\$1.000.000,00 a TEO totalizará o valor de R\$20.000,00; 4.1) Em nenhuma hipótese a TEO cobrada nos termos deste instrumento será reembolsada pela CREDORA; 5 - O saldo devedor, apurado nesta

Continua no verso

matrícula

432.833

ficha

02

verso

data, é de R\$8.641.109,81 que a DEVEDORA confessa dever em sua integralidade; 6 - Fica incluída a alínea "n" como um novo evento de vencimento antecipado da dívida dentre as hipóteses originalmente previstas na Cláusula Décima Terceira do CONTRATO, que passa a integrar o CONTRATO para todos os efeitos, na forma do aditamento que dá origem a este ato; 7 - Por fim, em garantia de todas as obrigações assumidas pela DEVEDORA perante a CREDORA, e sem prejuízo de outras garantias especificadas no CONTRATO, a DEVEDORA, neste ato, entrega à CREDORA um Nota Promissória de sua emissão no valor de R\$17.211.173,12, com vencimento à vista, avalizada pelos GARANTIDORES, em substituição à Nota Promissória entregue nos termos do CONTRATO, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação, di conforme a averbação nº 14, feita em 12 de junho de 2015, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 08 de maio de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificados, **aditaram** o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem a averbação nº 12, feito na matrícula nº 20.354, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** o QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preambulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA: Modalidade: INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 E ADITAMENTO; Valor Principal: R\$15.980.000,00; Encargos/Taxa de Juros: Juros pós - fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,5000% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 6,00% a.a exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; Data de Assinatura: 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015; Data de Vencimento Final: 25/08/2016; Local de Pagamento: conforme operação garantida; Forma de Pagamento: conforme operação garantida; e **Cláusula Penal:** conforme operação garantida; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preambulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que da origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 02 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 302, 303, 305, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 401, 403, 404, 406, 408, 410, 411, 412, 413, 501, 503, 504, 505, 506, 507, 510, 511, 512, 513, 602, 606, 609, 610, 611, 612, 703, 704, 705,

Continua na ficha 03

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

matrícula

432.833

ficha

03

Continuação

706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 802, 803, 804, 806, 807, 809, 811, 813, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 913, 1003 e 1006; UNIDADES A COMERCIALIZAR: 202, 209, 213, 301, 308, 309, 405, 407, 409, 502, 508, 509, 601, 608, 805, 808, 810, 901, 902, 912, 1001, 1002, 1004, 1005, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 e 1013; **CLÁUSULA QUARTA:** Serão de exclusiva responsabilidade de CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamento de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu Registro nº, feito em, na matrícula nº, deste Serviço Registral, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito das Operação Garantida; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação. e) conforme a averbação nº 16, feita em 15 de agosto de 2016, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 20 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de devedora, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na condição de credora, **JOE YAQUE KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.** e **BKO INCORPORADORA LTDA.**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, **resolveram aditar** o instrumento particular que deu origem aos atos praticados na matrícula nº 20.354 sob nºs 11 e 12, aditado sob os nºs 13 e 14, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **1** - Em virtude da DEVEDORA não ter observado o cronograma físico-financeiro originalmente ajustado, de modo que há, na presente data, saldo do financiamento oriundo do CONTRATO a liberar no valor de R\$1.653.781,14, e o novo prazo para a conclusão do EMPREENDIMENTO informado pela DEVEDORA é até 25/02/2017 e ainda a DEVEDORA ter solicitado uma suplementação do valor financiado, correspondente a R\$1.800.0000,00, ora concedida pela CREDORA, obrigando-se a destinar os recursos suplementares na conclusão do EMPREENDIMENTO, com o que concordam a CREDORA e os GARANTIDORES, atendendo a solicitação da DEVEDORA, a CREDORA concorda alterar os encargos remuneratórios previstos no item 5 do quadro resumo do CONTRATO, e também a data de apuração da dívida, bem como a data de vencimento da dívida, previstas nos itens 5 e 4 do quadro resumo do CONTRATO; **1** - A DEVEDORA, neste ato, confessa dever à CREDORA, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$16.410.185,72, composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do CONTRATO até a presente data, **2** - fica aprovado novo cronograma físico - financeiro referente ao Saldo a Liberar, o qual contempla o valor ora suplementado, de modo que os itens 4-A, 4-B e 4-D do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue:

Continua no verso

matrícula

432.833

ficha

03

verso

4 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO:

A) Valor Total: R\$17.780.000,00

B) Número de Parcelas a Liberar: 7 (sete)

D) Datas das Liberações, Valores das Parcelas e Percentual de Obra:

Nº da Parcela	Data da Liberação	Valor da Parcela R\$	% da Obra
1/7	25/08/2016	698.898,74	91,88
2/7	25/09/2016	502.121,42	93,36
3/7	25/10/2016	712.469,59	95,46
4/7	25/11/2016	620.866,35	97,29
5/7	25/12/2016	498.728,71	98,76
6/7	25/01/2017	264.631,56	99,54
7/7	25/02/2017	156.064,77	100,00

3 - Ainda, em virtude da suplementação dos considerandos acima, o item 7-E do QUADRO RESUMO do CONTRATO passa a vigorar com a seguinte redação: 7 - IMÓVEL E EMPREENDIMENTO: E) Prazo para Conclusão do Empreendimento: 7 (sete) meses; 4 - Em decorrência das solicitações dos considerandos acima, os itens 5-A e 5-E do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue: 5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A) Taxa de Juros: Juros pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a. exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme previsto na cláusula 4. E) Data da Apuração da Dívida: 25/04/2017; 5 - Ademais, ajustam as PARTES que o pagamento do saldo devedor do CONTRATO, nesta data no importe de R\$19.863.966,86, já incluído o saldo a liberar, bem como o valor da suplementação ora concedida, será feito pela DEVEDORA à CREDORA da seguinte forma: (i) R\$300.000,00 na data de 25/08/2016; (ii) R\$300.000,00 na data de 25/09/2016; e (iii) o saldo remanescente na data de 25/04/2017. 6 - Por fim, em garantia de todas as obrigações assumidas pela DEVEDORA perante a CREDORA, e sem prejuízo de outras garantias especificadas no CONTRATO, a DEVEDORA, neste ato, entrega à CREDORA um Nota Promissória de sua emissão no valor de R\$23.837.000,00, com vencimento à vista, avalizada pelos GARANTIDORES, em substituição à Nota Promissória entregue nos termos do CONTRATO, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas, ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação; e f) conforme a averbação nº 17, feita em 15 de agosto de 2016, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 20 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificados, **aditaram** o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem a averbação nº 12, e averbação 14 de aditamento, feito na matrícula nº 20.354, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: CLÁUSULA PRIMEIRA: o QUADRO

Continua na ficha 04

matrícula

432.833

ficha

04

Continuação

IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preambulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA: Modalidade: INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 e aditamento; Valor Principal: R\$17.780.000,00; Encargos/Taxa de Juros: Juros pós - fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; Data de Assinatura: 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015 e 20/07/2016; Data de Vencimento Final: 25/04/2017; Local de Pagamento: conforme operação garantida; Forma de Pagamento: conforme operação garantida; e Cláusula Penal: conforme operação garantida; CLÁUSULA SEGUNDA: Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preambulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; CLÁUSULA TERCEIRA: Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que dá origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 03 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 201, 203, 205, 206, 210, 211, 212, 213, 303, 305, 310, 311, 312, 313, 401, 403, 404, 405, 408, 410, 411, 412, 503, 504, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 602, 610, 704, 705, 706, 708, 710, 711, 802, 803, 806, 807, 813, 902, 905, 906, 908, 909, 910, 911, 1004, 1005 e 1006. UNIDADES A COMERCIALIZAR: 202, 204, 207, 209, 301, 302, 306, 307, 308, 309, 407, 409, 502, 509, 513, 601, 606, 609, 611, 612, 709, 804, 805, 808, 809, 810, 811, 901, 903, 904, 912, 1001, 1002, 1003, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 e 1013; CLÁUSULA QUARTA: Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamento de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu registro, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito das Operação Garantida; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.

Data da matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
Hash: 67F2DDD68D10D1079B5068E60041F7FD
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua no verso

matrícula

432.833

ficha

04

verso

Av.2/432.833: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.169.892 - 08/12/2016)

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 São Paulo.

Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828
 Hash: 67F2DDD68D10D1079B5068E60041F7FD
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.3/432.833: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.192.848 - 21/07/2017)

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de devedora, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na condição de credora, **JOE YAQUB KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.** e **BKO INCORPORADORA LTDA.**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, resolveram aditar o instrumento particular que deu origem aos atos praticados sob nºs 11 e 12, aditado sob os nºs 13 e 16, na matrícula 20.354, mencionados na averbação nº 1 desta matrícula, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **1** - A devedora, neste ato, confessa dever à credora, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$21.945.996,17, composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do contrato até a data do instrumento que deu origem à esta averbação; **2** - Em decorrência do disposto no item "(ii)" e "(iii)" dos considerandos, ou seja, **II** - A DEVEDORA não utilizou todo o valor da suplementação convencionada no 2º aditamento ao contrato, de modo que há, na presente data, saldo do financiamento oriundo do contrato a liberar no valor de R\$743.367,93 ("Saldo pendente de Liberação"), o qual a devedora renuncia expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, de modo que o valor do financiamento do contrato é reduzido na mesma proporção, para todos os efeitos; e **III** - Atendendo à solicitação da devedora, a credora concorda em alterar a data de vencimento, bem como a data de apuração da dívida, previstas nos itens 4 e 5 do quadro resumo do contrato, os itens 4-A, 4-D e 5-E passam a vigorar conforme segue: **4 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO:** A) Valor Total: R\$17.636.632,07; D) Datas de Vencimentos: 25/07/2017; **5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** E) Data da Apuração da dívida: 31/05/2017; **3** - Ainda, em virtude do disposto no item "(ii)" dos considerandos acima, a devedora renuncia expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, à parcela do crédito representado pelo saldo pendente de liberação do contrato, de modo que o valor da dívida confessada na cláusula 1 do presente instrumento reflete o valor devido considerando essa renúncia; e **4** - Por fim, em garantia de todas as obrigações assumidas pela devedora perante a credora, e sem prejuízo de outras garantias

- Continua na ficha 05 -

matricula

432.833

ficha

05

Continuação

especificadas no contrato, a devedora, neste ato, entrega à credora uma nota promissória de sua emissão no valor de R\$26.336.000,00, com vencimento à vista, avalizada pelos garantidores, em substituição à nota promissória entregue nos termos do contrato, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.

Data: 30 de agosto de 2017.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ: 16422870833
Hash: 37ED24656B4CA53148E02536E554FEA6
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.4/432.833: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.193.049 - 25/07/2017)

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificadas, **aditaram** o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem às averbações nºs 12, 14 e 17, feitas na matrícula 20.354, mencionadas na averbação nº 1 desta matrícula, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** o **QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA** do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: **IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA** (doravante denominas individual e coletivamente, simplesmente Operação Garantida): **Modalidade:** INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, **CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014** e aditamento; **Valor Principal:** R\$17.780.000,00; **Encargos/Taxa de Juros:** Juros pós - fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; **Data de Assinatura:** 02/06/2014 e aditamento datado de 08/06/2015, 20/07/2016 e 31/05/2017; **Data de Vencimento Final:** 25/08/2017; **Local de Pagamento:** conforme operação garantida; **Forma de Pagamento:** conforme operação garantida; e **Cláusula Penal:** conforme operação garantida; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado. **CLÁUSULA TERCEIRA:** Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que dá origem a esta averbação, do qual consta: **ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 04 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 201, 203,**

- Continua no verso -

matrícula

432.833

ficha

05

verso

206, 211, 212, 213, 310, 311, 403, 408, 502, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 602, 610, 704, 705, 706, 710, 711, 802, 813, 902, 906, 908 e 1004; UNIDADES A COMERCIALIZAR: 202, 204, 205, 207, 209, 210, 301, 302, 303, 306, 307, 308, 309, 313, 401, 405, 407, 412, 503, 509, 513, 601, 606, 609, 611, 612, 708, 709, 713, 803, 804, 805, 806, 808, 809, 810, 901, 903, 904, 912, 1001, 1002, 1003, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 e 1013; **CLÁUSULA QUARTA:** Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamento de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu registro, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito das Operação Garantida; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que da origem a esta averbação.

Data: 30 de agosto de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833

Hash: 37ED24656B4CA53148E02536E554FEA6

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

Av.5/432.833: RETIFICAÇÃO

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, e à vista do título que deu origem à averbação nº 3, é feita a presente averbação a fim de constar que a redação correta do item 4-D - **Datas de Vencimentos** é a seguinte: "**D)**

Datas de Vencimentos: 25/08/2017", e não como constou.

Data: 21 de setembro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSE APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: 0A7B93D132A3E0CD2CAC6BE59B68F805

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

Av.6/432.833: RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.220.721 - 10/04/2018)

Pelo instrumento particular de 31 de outubro de 2017 rerratificado por outro instrumento particular de 02 de janeiro de 2018, ambos com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que em virtude de incorporação da **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificada, o crédito decorrente do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, passou a incorporar o patrimônio do **BANCO PAN S/A**, CNPJ/MF nº 59.285.411/0001-13, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, conforme prova a ata da assembleia geral extraordinária realizada em 28/06/2017, registradas na Junta Comercial do Estado do São Paulo sob os nºs

- Continua na ficha 06 -

matrícula

432.833

ficha

06

Continuação

550.628/17-4 e 550.627/17-0, em sessão realizada em 12/12/2017.

Data: 18 de abril de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: F422D78080BDEB7A36E8D95A687B4673

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

Av.7/432.833: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.220.721 - 10/04/2018)

Pelo instrumento particular de 31 de outubro de 2017 rerratificado por outro instrumento particular de 02 de janeiro de 2018, ambos com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de devedora, **BANCO PAN S/A.** na condição de credor, **JOE YAQUB KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.** e **BKO INCORPORADORA LTDA.**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, resolveram **aditar** o instrumento particular que deu origem aos atos praticados sob nºs 11 e 12, aditado sob os nºs 13 e 16, na matrícula 20.354, mencionados na averbação nº 1 desta matrícula, e averbação nº 3, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1. A DEVEDORA, neste ato, confessa dever a CREDORA, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$21.692.036,01 (vinte e um milhões, seiscentos e noventa e dois mil, trinta e seis reais e um centavo), composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do CONTRATO até a presente data, a qual passará a ser de R\$12.320.766,42 (doze milhões, trezentos e vinte mil, setecentos e sessenta e seis reais e quarenta e dois centavos) após o efetivo registro da Escritura Pública de Dação em Pagamento perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos e condições aqui pactuados.

1.1 Considerando o compromisso de celebração de escritura pública de Dação em Pagamento de Novos Imóveis, conforme itens "(ii)" e "(iii)" dos Considerandos acima, a DEVEDORA e os GARANTIDORES assumem solidariamente perante a CREDORA as obrigações de: (i) apresentar à CREDORA toda e qualquer documentação referente ao(s) imóvel(is) objeto da(s) matrícula(s) que serão dadas em pagamento de parte da dívida, inclusive certidões pessoais, do(s) imóvel(is) e de regularidades fiscais, e demais documentos e informações exigidos pela CREDORA para validade e eficácia da mencionada dação em pagamento parcial da dívida; (ii) constituir em favor da CREDORA, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar da presente data, a Dação em Pagamento de Novos Imóveis, destinada a quitação parcial da dívida, devendo os imóveis serem definidos a exclusivo critério e discricionariedade da CREDORA, cujo valor de venda forçada, conforme Laudo de Avaliação a ser elaborado por empresa aceita e aprovada pela CREDORA corresponda(m) a, no mínimo, R\$3.308.620,56 (três milhões, trezentos e

- Continua no verso -

matricula

432.833

ficha

06

verso

oito mil, seiscentos e vinte reais e cinquenta e seis centavos), mediante assinatura da competente escritura pública de dação em pagamento parcial da dívida mencionada no item anterior e respectivo registro da transferência da propriedade do(s) imóvel(is) em favor da CREDORA na(s) matrícula(s) e junto ao(s) Registro(s) de Imóveis competente(s) até a data de 15/01/2018. 1.2. Caso a aludida Dação em Pagamento de Novos Imóveis não seja efetivamente assinada até 15/12/2017, a DEVEDORA responderá pela dívida confessada nos termos do item 1 supra, a qual será exigida integralmente e imediatamente, através de parcela única, acrescida dos encargos remuneratórios e moratórios previstos no CONTRATO, quantia esta que deverá ser paga em até 05 (cinco) dias de comunicação da CREDORA nesse sentido, sob pena de adoção de todas medidas necessárias, inclusive com a execução das garantias vinculadas ao CONTRATO. 2. Em decorrência do disposto no item "IV" dos Considerandos acima, os itens 4-D e 5-E do Quadro Resumo do CONTRATO passam a vigorar conforme segue: 4- CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO: D) Datas de Vencimentos: 25/04/2018. 5- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO E) Data da Apuração da Dívida: 31/10/2017. 2.1. Como condição para a prorrogação do prazo de vencimento da dívida oriunda do CONTRATO, em cada uma da(s) Data(s) de Vencimento prevista(s) no Quadro abaixo, a DEVEDORA deverá pagar, no mínimo, a parcela de principal vencida ("Principal a ser Amortizado"), acrescida da Taxa de Juros prevista no item 5-A do QUADRO RESUMO ("Encargos Remuneratórios"), sendo que tais Encargos Remuneratórios incidirão sobre o saldo devedor total e não pago do CONTRATO no período compreendido entre o dia 31/10/2017 e a primeira data de vencimento e entre a primeira data de vencimento e a data de vencimento imediatamente subsequente, e assim, consecutivamente: N. da Parcela: 1 - Data de Vencimento: 25/04/2018 - Principal a ser amortizado: R\$12.320.766,42 - Encargos Remuneratórios: Calculados conforme cláusula 2.1 acima. 2.1.1. Os pagamentos de que trata a Cláusula acima serão apurados mensalmente pela CREDORA considerando o valor total de recursos recebidos, nos termos autorizados no CONTRATO, até o último dia útil de cada mês, sendo que na hipótese de ser verificado o descumprimento do disposto nesta Cláusula, ainda que parcialmente, a CREDORA poderá determinar o vencimento antecipado da totalidade do saldo devedor do CONTRATO, obrigando-se a DEVEDORA e/ou os GARANTIDORES a efetuar seu pronto pagamento, independentemente de prévia notificação ou qualquer outra formalidade. 2.1.2. Fica certo, desde logo, que a DEVEDORA poderá, a qualquer tempo, liquidar ou amortizar antecipadamente as parcelas vencidas subsequentes à data da liquidação antecipada, hipótese em que o valor a ser pago será o saldo devedor deste CONTRATO na data de liquidação antecipada. O pagamento antecipado importará em carência do Principal a ser Amortizado no(s) mês(es) subsequente(s), sempre proporcionalmente ao montante pago, permanecendo a DEVEDORA obrigada a pagar os Encargos Remuneratórios de acordo com o(s) vencimento(s) estipulados no Quadro constante na Cláusula 2.1 acima. 3. Ainda, resolvem as Partes consolidar as unidades integrantes do

- Continua na ficha 07 -

matricula

432.833

ficha

07

Continuação

EMPREENHIMENTO que atualmente encontram-se hipotecadas em favor da CREDORA, seguintes: unidade 202, matrícula 432.812; unidade 204, matrícula 432.814; unidade 205, matrícula 432.815; unidade 208, matrícula 432.818; unidade 209, matrícula 432.819; unidade 210, matrícula 432.820; unidade 212, matrícula 432.822; unidade 301, matrícula 432.824; unidade 305, matrícula 432.828; unidade 306, matrícula 432.829; unidade 307, matrícula 432.830; unidade 308, matrícula 432.831; unidade 309, matrícula 432.832; unidade 310, matrícula 432.833; unidade 311, matrícula 432.834; unidade 312, matrícula 432.835; unidade 313, matrícula 432.836; unidade 401, matrícula 432.837; unidade 402, matrícula 432.838; unidade 403, matrícula 432.839; unidade 405, matrícula 432.841; unidade 406, matrícula 432.842; unidade 407, matrícula 432.843; unidade 410, matrícula 432.846; unidade 411, matrícula 432.847; unidade 412, matrícula 432.848; unidade 501, matrícula 432.850; unidade 503, matrícula 432.852; unidade 505, matrícula 432.854; unidade 507, matrícula 432.856; unidade 509, matrícula 432.858; unidade 511, matrícula 432.860; unidade 513, matrícula 432.862; unidade 601, matrícula 432.863; unidade 602, matrícula 432.864; unidade 603, matrícula 432.865; unidade 604, matrícula 432.866; unidade 605, matrícula 432.867; unidade 606, matrícula 432.868; unidade 607, matrícula 432.869; unidade 608, matrícula 432.870; unidade 610, matrícula 432.872; unidade 611, matrícula 432.873; unidade 612, matrícula 432.874; unidade 613, matrícula 432.875; unidade 701, matrícula 432.876; unidade 702, matrícula 432.877; unidade 704, matrícula 432.879; unidade 706, matrícula 432.881; unidade 708, matrícula 432.883; unidade 709, matrícula 432.884; unidade 711, matrícula 432.886; unidade 712, matrícula 432.887; unidade 713, matrícula 432.888; unidade 801, matrícula 432.889; unidade 802, matrícula 432.890; unidade 803, matrícula 432.891; unidade 804, matrícula 432.892; unidade 805, matrícula 432.893; unidade 806, matrícula 432.894; unidade 807, matrícula 432.895; unidade 808, matrícula 432.896; unidade 810, matrícula 432.898; unidade 812, matrícula 432.900; unidade 901, matrícula 432.902; unidade 902, matrícula 432.903; unidade 903, matrícula 432.904; unidade 904, matrícula 432.905; unidade 906, matrícula 432.907; unidade 907, matrícula 432.908; unidade 908, matrícula 432.909; unidade 909, matrícula 432.910; unidade 910, matrícula 432.911; unidade 913, matrícula 432.914; unidade 1001, matrícula 432.915; unidade 1002, matrícula 432.916; unidade 1009, matrícula 432.923; unidade 1012, matrícula 432.926 e unidade 1013, matrícula 432.927. 4. Em decorrência do disposto no item "(ii)" e "(iii)" dos Considerandos supra, as PARTES estabelecem e pactuam as seguintes obrigações: 4.1. A DEVEDORA e/ou os GARANTIDORES se obrigam, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, até o prazo máximo improrrogável de 15/12/2017, a firmar, com a CREDORA, a Dação em Pagamento de Novos Imóveis, cujo valor atinja o montante equivalente a no mínimo R\$3.308.620,56 (três milhões, trezentos e oito mil, seiscentos e vinte reais e cinquenta e seis centavos), sob pena de decretação do vencimento antecipado do CONTRATO e adoção de todas as medidas cabíveis, inclusive da execução, judicial ou não, de suas garantias no caso de descumprimento de tal obrigação. 4.1.1. A Dação em Pagamento

- Continua no verso -

de Novos Imóveis aqui prevista será formalizada a exclusivo critério da CREDORA e após a respectiva análise dos documentos da DEVEDORA e dos imóveis objeto da transação pretendida. A DEVEDORA e/ou os GARANTIDORES se declaram cientes acerca da documentação exigida pela CREDORA para realização da aludida análise, de modo que se comprometem a entrega - la à CREDORA em prazo suficientemente hábil ao cumprimento da obrigação dentro do prazo acima estipulado. 4.1.2. Após a referida análise, caso a CREDORA entenda que a realização do negócio não atente aos critérios de viabilidade e possibilidade por ela exigidos para efetivação do negócio, a DEVEDORA será comunicada imediatamente e deverá apresentar novo(s) imóvel(is) e/ou amortizar a quantia equivalente àqueles inicialmente oferecidos, sob pena de decretação do vencimento antecipado do CONTRATO, independentemente de notificação, e da execução das garantias a ele vinculadas. 4.1.3. As PARTES têm entre si, justo e avençado, que o(s) imóvel(is) será(ão) recebido(s) em dação em pagamento pela CREDORA, a seu exclusivo critério, pelo valor de liquidação forçada apontado no laudo de avaliação que será preparado por empresa especializada escolhida por elas; 4.1.4. Com a efetiva concretização da Dação em Pagamento de Novos Imóveis, a qual ocorrerá após a lavratura da escritura pública de dação em pagamento e com seu respectivo registro da transferência da propriedade do(s) imóvel(is) em favor da CREDORA em cada uma das matrículas e junto ao Registro de Imóveis competente, a CREDORA, em tal data, procederá com a respectiva liquidação/amortização parcial do saldo devedor apurado e de responsabilidade da DEVEDORA. 4.1.5. Todas as despesas e eventuais impostos/emolumentos decorrentes da operacionalização, registro e lavratura da Dação em Pagamento de Novos Imóveis aqui prevista correrão por conta da DEVEDORA e/ou dos GARANTIDORES. 4.2. Fica desde já certo e ajustado entre as PARTES que, na hipótese de não ser possível o registro junto ao Registro de Imóveis competente de qualquer imóvel dado em pagamento através da Escritura Pública de Dação em Pagamento e da Dação em Pagamento de Novos Imóveis, a DEVEDORA deverá apresentar novo(s) imóvel(is) para substituir o(s) imóvel(is) que eventualmente apresentarem problemas para registro e/ou amortizar a quantia equivalente à referidos imóveis inicialmente oferecidos, sob pena de decretação do vencimento antecipado do CONTRATO, independentemente de notificação, e da execução das garantias a ele vinculadas. 5. A DEVEDORA e os GARANTIDORES ratificam que na(s) data(s) de vencimento(s) do CONTRATO, conforme aditado pelo presente instrumento, pagará à CREDORA, ou à sua ordem, o saldo devedor do CONTRATO, devidamente atualizado, nos termos e condições ali constantes. 6. As partes comparecem ao presente para declarar concordância com os seus termos e ratificar as suas obrigações decorrentes do CONTRATO e decorrentes das garantias constituídas para o cumprimento de todas as suas obrigações; ficando ratificadas todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do CONTRATO que não foram alteradas pelo

- Continua na ficha 08 -

matrícula

432.833

ficha

08

Continuação

presente, as quais continuam em pleno vigor e efeito.

Data: 18 de abril de 2018.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSON APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: F422D78080BDEB7A36E8D95A687B4673
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.8/432.833: ADITAMENTO (Prenotação nº1.227.038 - 06/06/2018)

Pelo instrumento particular de 31 de outubro de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificadas, aditaram o Instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem às averbações nºs 12, 14, 17, feitas na matrícula 20.354, mencionadas na averbação nº 1 desta matrícula, e averbação nº 4 também desta matrícula, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: CLÁUSULA PRIMEIRA: o QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA (doravante denominas individual e coletivamente simplesmente Operação Garantida); Modalidade: INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 e aditamento; Valor Principal: R\$17.780.000,00; Encargos/Taxa de Juros: Juros pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a. exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; Data de Assinatura: 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015, 20/07/2016, 31/05/2017 e 31/10/2017; Data de Vencimento Final: 25/04/2018; Local de Pagamento: conforme operação garantida; Forma de Pagamento: conforme operação garantida; e Cláusula Penal: conforme operação garantida; CLÁUSULA SEGUNDA: Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; CLÁUSULA TERCEIRA: Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que da origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 06 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 208, 304, 305, 312, 402, 403, 406, 410, 411, 501, 505, 602, 603, 604, 605, 607, 608, 613, 701, 702, 711, 712, 801, 807, 812, 907, 909, 910, 913 e 1004; UNIDADES A COMERCIALIZAR: 202, 204, 205, 209, 210, 212, 301, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 313, 401, 405, 407, 412, 503, 507, 509, 511, 513, 601, 609, 610, 611, 612, 704, 706, 708, 709, 713, 802, 803, 804, 805, 806, 808, 810, 901, 902, 903.

Continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

432.833

ficha

08

verso

904, 906, 908, 1001, 1002, 1009, 1012, 1013; **CLÁUSULA QUARTA:** Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamento de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu registro, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito das Operação Garantida, ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.

Data: 07 de junho de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ALEX SANDRO ARAUJO SILVA: 34030720889

Hash: 471F47D5B3B7C9F160E42E5214B1EC13

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

Av.9/432.833: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.262.269 - 23/04/2019)

Pelo instrumento particular de 31 de agosto de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de devedora, **BANCO PAN S/A.**, na condição de credor, **JOE YAQUB KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, e **BKO INCORPORADORA LTDA.**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, resolveram **aditar** o instrumento particular que deu origem aos atos praticados sob nºs 11 e 12, aditado sob os nºs 13 e 16, na matrícula 20.354, mencionados na averbação nº 1 desta matrícula, e averbações nºs 3 e 7, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1. A DEVEDORA, neste ato, confessa dever à CREDORA, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$13.393.545,62 (treze milhões, trezentos e noventa e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e sessenta e dois centavos), composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do CONTRATO até a presente data, a qual passará a ser de R\$11.805.330,30 (onze milhões, oitocentos e cinco mil, trezentos e trinta reais e trinta centavos) após o efetivo registro da Escritura Pública de Dação em Pagamento perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos e condições aqui pactuados.

1.1. Considerando o compromisso de celebração de escritura pública de Dação em Pagamento de Novos Imóveis, conforme itens "(ii)" e "(iv)" dos Considerandos acima, a DEVEDORA e os GARANTIDORES assumem solidariamente perante o CREDOR as obrigações de: (i) apresentar ao CREDOR toda e qualquer documentação referente ao(s) imóvel(is) objeto da(s) matrícula(s) que serão dadas em pagamento de parte do saldo remanescente da dívida, inclusive certidões pessoais, do(s) imóvel(is) e de regularidades fiscais, e demais documentos e informações exigidos pelo CREDOR para validade e eficácia da mencionada dação em pagamento parcial do saldo

Continua na ficha 09



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



remanescente da dívida; (ii) constituir em favor do CREDOR, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a contar da presente data, a Dação em Pagamento de Novos Imóveis, destinada a quitação parcial do saldo remanescente da dívida, devendo os imóveis serem definidos a exclusivo critério e discricionariedade do CREDOR, cujo valor de venda forçada, conforme Laudo de Avaliação a ser elaborado por empresa aceita e aprovada pelo CREDOR corresponda(m) a, no mínimo, R\$6.727.000,00 (seis milhões, setecentos e vinte e sete mil reais), mediante assinatura da competente escritura pública de dação em pagamento parcial do saldo remanescente da dívida mencionado no item anterior e respectivo registro da transferência da propriedade do(s) imóvel(is) em favor do CREDOR na(s) matrícula(s) e junto ao(s) Registro(s) de Imóveis competente(s) até a data de 30/10/2018. 1.2. Caso a aludida Dação em Pagamento de Novos Imóveis não seja efetivamente assinada até 30/09/2018, a DEVEDORA responderá pela dívida confessada nos termos do item 5 supra, a qual será exigida integralmente e imediatamente, através de parcela única, acrescida dos encargos remuneratórios e moratórios previstos no CONTRATO, quantia esta que deverá ser paga em até 05 (cinco) dias de comunicação do CREDOR nesse sentido, sob pena de adoção de todas medidas necessárias, inclusive com a execução das garantias vinculadas ao CONTRATO. 2. Em decorrência do disposto no item "(v)" dos Considerandos acima, os itens 4-D e 5-E do Quadro Resumo do CONTRATO passam a vigorar conforme segue: 4- CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO: D) Datas de Vencimentos: 30/09/2018; 5- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO E) Data da Apuração da Dívida: 31/08/2018. 2.1. Como condição para a prorrogação do prazo de vencimento da dívida oriunda do CONTRATO, em cada uma da(s) Data(s) de Vencimento prevista(s) no Quadro abaixo, a DEVEDORA deverá pagar, no mínimo, a parcela de principal vencida ("Principal a ser Amortizado"), acrescida da Taxa de Juros prevista no item 5-A do QUADRO RESUMO ("Encargos Remuneratórios"), sendo que tais Encargos Remuneratórios incidirão sobre o saldo devedor total e não pago do CONTRATO no período compreendido entre o dia 31/08/2018 e a primeira data de vencimento e a data de vencimento imediatamente subsequente, e assim, consecutivamente: N. da Parcela: 1 - Data de Vencimento: 30/09/2018 - Principal a ser amortizado: R\$11.805.330,30 - Encargos Remuneratórios: Calculados conforme cláusula 2.1 acima. 2.1.1. Os pagamentos de que tratam a Cláusula acima serão apurados mensalmente pelo CREDOR considerando o valor total de recursos recebidos nos termos autorizados no CONTRATO, até o último dia útil de cada mês, sendo que na hipótese de ser verificado o descumprimento do disposto nesta Cláusula, ainda que parcialmente, o CREDOR poderá determinar o vencimento antecipado da totalidade do saldo devedor do CONTRATO, obrigando-se a DEVEDORA e/ou os GARANTIDORES a efetuar seu pronto pagamento, independentemente de prévia notificação ou qualquer outra formalidade. 2.1.2. Fica certo, desde logo, que a DEVEDORA poderá, a qualquer tempo, liquidar ou amortizar antecipadamente as parcelas vincendas subsequentes à data da liquidação antecipada, hipótese em que o valor a ser pago será o saldo devedor deste CONTRATO na data de liquidação antecipada. O pagamento antecipado importará em

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

432.833

ficha

09

verso

carência do Principal a ser Amortizado no(s) mês(es) subsequente(s), sempre proporcionalmente ao montante pago, permanecendo a DEVEDORA obrigada a pagar os Encargos Remuneratórios de acordo com o(s) vencimento(s) estipulados no Quadro constante na Cláusula 2.1 acima. 3. Ainda, resolvem as Partes consolidar as unidades integrantes do EMPREENDIMENTO que atualmente encontram-se hipotecadas em favor do CREDOR, seguintes: unidade 202, matrícula 432.812; unidade 204, matrícula 432.814; unidade 205, matrícula 432.815; unidade 209, matrícula 432.819; unidade 210, matrícula 432.820; unidade 212, matrícula 432.822; unidade 301, matrícula 432.824; unidade 305, matrícula 432.828; unidade 306, matrícula 432.829; unidade 307, matrícula 432.830; unidade 308, matrícula 432.831; unidade 309, matrícula 432.832; unidade 310, matrícula 432.833; unidade 311, matrícula 432.834; unidade 312, matrícula 432.835; unidade 313, matrícula 432.836; unidade 401, matrícula 432.837; unidade 402, matrícula 432.838; unidade 405, matrícula 432.841; unidade 407, matrícula 432.843; unidade 410, matrícula 432.846; unidade 411, matrícula 432.847; unidade 412, matrícula 432.848; unidade 503, matrícula 432.852; unidade 505, matrícula 432.854; unidade 509, matrícula 432.858; unidade 513, matrícula 432.862; unidade 601, matrícula 432.863; unidade 602, matrícula 432.864; unidade 604, matrícula 432.866; unidade 605, matrícula 432.867; unidade 606, matrícula 432.868; unidade 607, matrícula 432.869; unidade 611, matrícula 432.873; unidade 612, matrícula 432.874; unidade 613, matrícula 432.875; unidade 701, matrícula 432.876; unidade 702, matrícula 432.877; unidade 708, matrícula 432.883; unidade 709, matrícula 432.884; unidade 711, matrícula 432.886; unidade 713, matrícula 432.888; unidade 801, matrícula 432.889; unidade 803, matrícula 432.891; unidade 804, matrícula 432.892; unidade 805, matrícula 432.893; unidade 806, matrícula 432.894; unidade 807, matrícula 432.895; unidade 808, matrícula 432.896; unidade 810, matrícula 432.898; unidade 812, matrícula 432.900; unidade 901, matrícula 432.902; unidade 902, matrícula 432.903; unidade 903, matrícula 432.904; unidade 904, matrícula 432.905; unidade 909, matrícula 432.910; unidade 910, matrícula 432.911; unidade 1001, matrícula 432.915; unidade 1002, matrícula 432.916; unidade 1009, matrícula 432.923; unidade 1012, matrícula 432.926 e unidade 1013, matrícula 432.927. 4. Em decorrência do disposto no item "(ii)" e "(iii)" dos Considerandos supra, as PARTES estabelecem e pactuam as seguintes obrigações: 4.1. A DEVEDORA e/ou os GARANTIDORES se obrigam, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, até o prazo máximo improrrogável de 30/09/2018, a firmar, com o CREDOR, a Dação em Pagamento de Novos Imóveis, cujo valor atinja o montante equivalente a no mínimo R\$6.727.000,00 (seis milhões, setecentos e vinte e sete mil reais), sob pena de decretação do vencimento antecipado do CONTRATO e adoção de todas as medidas cabíveis, inclusive da execução, judicial ou não, de suas garantias no caso de descumprimento de tal obrigação. 4.1.1. A Dação em Pagamento de Novos Imóveis aqui prevista será formalizada a exclusivo critério do CREDOR e após a respectiva análise dos documentos da DEVEDORA e dos imóveis objeto da transação pretendida. A DEVEDORA e/ou os GARANTIDORES se declaram cientes acerca da documentação exigida pelo CREDOR para realização da aludida análise, de modo que

Continua na ficha 10



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



se comprometem a entrega - la ao CREDOR em prazo suficientemente hábil ao cumprimento da obrigação dentro do prazo acima estipulado. 4.1.2. Após a referida análise, caso o CREDOR entenda que a realização do negócio não atente aos critérios de viabilidade e possibilidade por ela exigidos para efetivação do negócio, a DEVEDORA será comunicada imediatamente e deverá apresentar novo(s) imóvel(is) e/ou amortizar a quantia equivalente àqueles inicialmente oferecidos, sob pena de decretação do vencimento antecipado do CONTRATO, independentemente de notificação, e da execução das garantias a ele vinculadas. 4.1.3. As PARTES têm entre si, justo e avençado, que o(s) imóvel(is) será(ão) recebido(s) em dação em pagamento pela CREDORA, a seu exclusivo critério, pelo valor de liquidação forçada apontado no laudo de avaliação que será preparado por empresa especializada escolhida por elas; 4.1.4. Com a efetiva concretização da Dação em Pagamento de Novos Imóveis, a qual ocorrerá após a lavratura da escritura pública de dação em pagamento e com seu respectivo registro da transferência da propriedade do(s) imóvel(is) em favor do CREDOR em cada uma das matrículas e junto ao Registro de Imóveis competente, o CREDOR, em tal data, procederá com a respectiva liquidação/amortização parcial do saldo devedor apurado e de responsabilidade da DEVEDORA. 4.1.5. Todas as despesas e eventuais impostos/emolumentos decorrentes da operacionalização, registro e lavratura da Dação em Pagamento de Novos Imóveis aqui prevista correrão por conta da DEVEDORA e/ou dos GARANTIDORES. 4.2. Fica desde já certo e ajustado entre as PARTES que, na hipótese de não ser possível o registro junto ao Registro de Imóveis competente de qualquer imóvel dado em pagamento através da Escritura Pública de Dação em Pagamento e da Dação em Pagamento de Novos Imóveis, a DEVEDORA deverá apresentar novo(s) imóvel(is) para substituir o(s) imóvel(is) que eventualmente apresentarem problemas para registro e/ou amortizar a quantia equivalente à referidos imóveis inicialmente oferecidos, sob pena de decretação do vencimento antecipado do CONTRATO, independentemente de notificação, e da execução das garantias a ele vinculadas. 5. A DEVEDORA e os GARANTIDORES ratificam que na(s) data(s) de vencimento(s) do CONTRATO, conforme aditado pelo presente instrumento, pagará ao CREDOR, ou à sua ordem, o saldo devedor do CONTRATO, devidamente atualizado, nos termos e condições ali constantes. 6. As partes comparecem ao presente para declarar concordância com os seus termos e ratificar as suas obrigações decorrentes do CONTRATO e decorrentes das garantias constituídas para o cumprimento de todas as suas obrigações; ficando ratificadas todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do CONTRATO que não foram alteradas pelo presente, as quais continuam em pleno vigor e efeito.

Data: 15 de maio de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 78C50904CAA09351FBE7D8F0C5C44613

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

Continua no verso

Av.10/432.833: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.262.268 - 23/04/2019)

Pelo instrumento particular de 31 de agosto de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na condição de cliente e cedente, e **BANCO PAN S/A.**, já qualificados, **aditaram** o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem às averbações nºs 12, 14, 17, feitas na matrícula 20.354, mencionadas na averbação nº 1 desta matrícula, e averbações nºs 4 e 8 também desta matrícula, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** o QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA (doravante denominas individual e coletivamente, simplesmente Operação Garantida): **Modalidade:** INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 e aditamento; **Valor Principal:** R\$17.780.000,00; **Encargos/Taxa de Juros:** Juros pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a. exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; **Data de Assinatura:** 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015, 20/07/2016, 31/05/2017, 31/10/2017, 02/01/2018 e 31/08/2018; **Data de Vencimento Final:** 30/09/2018; **Local de Pagamento:** conforme operação garantida; **Forma de Pagamento:** conforme operação garantida; e **Cláusula Penal:** conforme operação garantida; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que da origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 06 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 202, 204, 205, 209, 210, 212, 301, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 402, 403, 405, 407, 410, 411, 412, 503, 505, 509, 513, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 611, 612, 613, 701, 702, 708, 709, 711, 713, 801, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 810, 812, 901, 902, 903, 904, 909, 910, 1002, 1009, 1012 e 1013; UNIDADES A COMERCIALIZAR: 311, 401 e 1001; **CLÁUSULA QUARTA:** Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamento de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu registro, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito da Operação Garantida, ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo

Continua na ficha 11

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

matrícula

432.833

ficha

11

Continuação

presente instrumento que dá origem a esta averbação.

Data: 15 de maio de 2019.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 6703E4C43B637F1C52243AB348894D85

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

Av.11/432.833: PENHORA (Prenotação 1.311.987 - 28/07/2020)

Pela certidão de 28 de julho de 2020, do Juízo de Direito da 41ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0067504-53.2019.8.26.0100) da ação de execução civil movida por **EUGENIO CARLOS BELLINI**, CPF nº 049.284.308-24, em face de **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 14.747.651/0001-54, o imóvel foi **penhorado** para garantia da dívida de R\$189.656,39, tendo sido nomeado depositário **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 04 de agosto de 2020.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: AF1CA36CE8CABC72982EFF7C5CD45DE6

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

Av.12/432.833:INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.345.615 - 24/03/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo do 5º Ofício Cível do Foro Regional de São Amaro – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Processo nº 00288281020178260002, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202103.1521.01531146-IA-150, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54**.

Data: 16 de abril de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889

Hash: 87B9F2FC3C40D3B2BE283AC34E2BDA65

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

Av.13/432.833: PENHORA (Prenotação 1.347.680 - 09/04/2021)

Pela certidão de 08 de abril de 2021, do Juízo de Direito da 13ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1020851-42.2020.8.26.0002) da ação de execução civil movida pela **BK30 ALTO DA BOA**

Continua no verso

matrícula

432.833

ficha

11

verso

VISTA, CNPJ/MF nº 26.859.518/0001-79, **em face** de **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54, o imóvel foi **penhorado** para garantia da dívida de R\$ 35.593,64, tendo sido nomeada depositária **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. 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: 11430FF13EE3DBA86C6263B745C54A19

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

Av.14/432.833: PENHORA (Prenotação 1.354.744 - 24/05/2021)

Pela certidão de 21 de maio de 2021, do Juízo de Direito da Vara de Juizado Especial Cível Central do Foro Vergueiro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0000264-71.2020.8.26.0016) da ação de execução civil movida por **LEANDRO VIANA RODRIGUES**, CPF/MF nº 343.172.308-01, **LUIZ ANTONIO RODRIGUES**, CPF/MF nº 069.463.668-16 e **SILVANIA BARBOSA VIANA RODRIGUES**, CPF/MF nº 087.138.798-04, em face de **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54, o imóvel foi **penhorado** para garantia da dívida de R\$44.937,99, tendo sido nomeado depositário **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 25 de maio de 2021.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883

Hash: 85D28738B26331F3C6573425D8D7010D

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

Av.15/432.833 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.405.880 - 19/04/2022)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo Central do 12º Ofício Cível – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Processo nº 0002897262028260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202204.1118.02097077-IA-040, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54.

Data: 28 de abril de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889

Hash: 1430CF86040652FCEAB814FF42A87C8C

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

Continua na ficha 12

matrícula

432.833

ficha

12

Continuação

Av.16/432.833: PENHORA (Prenotação 1.411.610 - 23/05/2022)

Pela certidão de 23 de maio de 2022, do Juízo de Direito da 12ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 0042383-9120178260100) da ação de execução civil movida por **CELIA REGINA CENSI PACI**, CPF/MF nº 090.724.498-00; e **RICARDO PACI**, CPF/MF nº 876.483.268-68, em face de **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$199.785,78, tendo sido nomeado depositária a executada.

Data: 07 de junho de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
 JOSE VICTOR BELMONT PINHO:42630785866
 Hash: 150243ACB830DBBD6029F24CEBD71903
 (Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.17/432.833: PENHORA (Prenotação 1.459.143 - 05/04/2023)

Pela certidão de 04 de abril de 2023, do Juízo de Direito da 15ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1094220-7120178260100) da ação de execução civil movida por **ANA LUCIA LEITE CHAVES RIBEIRO**, CPF/MF nº 256.178.728-18, e **RODRIGO CHAVES RIBEIRO**, CPF/MF nº 264.221.688-88 em face de **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$104.284,57, tendo sido nomeado depositário a executada.

Data: 02 de maio de 2023.

(Selo digital: 111179321000000148703423L)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
 Escrevente autorizado: PATRICIA TIEMI TOYOYAMA
 Hash: 1459143-6FBD0D96-C1BB-44D4-934D-0FB5C0BAAF23

Av.18/432.833: ARRESTO (Prenotação 1.487.864 - 04/10/2023)

Pelo mandado nº 050.2023/210956-9 de 29 de setembro de 2023, do Juízo de Direito da 4ª Vara Criminal do Foro Central Criminal Barra Funda, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 1015120-13.2023.8.26.0050) da ação de arresto / Hipoteca Legal / Indisponibilidade / Sequestro de Bens movida por **BANCO PANAMERICANO S/A**, em face de **JOE YAQUB KHZOUZ** e **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, o imóvel foi arrestado, juntamente com outros, para garantia da dívida de

Continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ri digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

ri digital

matricula

432.833

ficha

12

verso

R\$3.385.678,84.

Data: 11 de outubro de 2023.

(Selo digital: 1111793E1000000166098723D)

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR

Hash: 81487864-0415D549-B59B-4895-8BEE-A068F748921B

Av.19/432.833: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.611.245 - 14/08/2025)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo do 1º Ofício Cível Comarca de São Paulo – Tribunal de Justiça. Estado de São Paulo – Processo nº 00165835920208260002, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202506.2710.04094351-IA-624, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54.**

Data: 22/08/2025

Selo digital: 1111793E1000000245205625W

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada


SANDRA APARECIDA SANTOS.

Av.20/432.833: CANCELAMENTO DE ARRESTO (Prenotação nº 1.649.153 - 25/03/2026)

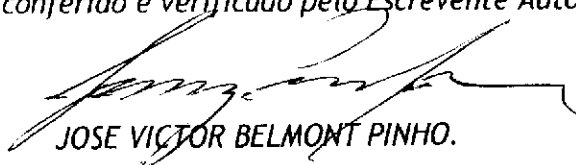
Pelo ofício de 23 de março de 2026, do Juízo de Direito da 4ª Vara Criminal do Foro Central – Barra Funda, desta Capital, expedido nos autos (processo nº 1015120-13.2023.8.26.0050) da ação de Arresto / Hipoteca Legal – Indisponibilidade / Sequestro de Bens, movida pelo **BANCO PANAMERICANO S/A**, em face de **JOE YAQUB KHZOUZ e CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, a MM.ª Juíza de Direito Dr.ª Juliana Amato Marzagão, determinou que se procedesse o cancelamento da averbação nº 18 de arresto.

Data: 13/04/2026

Continua na ficha 13

Selo digital: 1111793G1000000273668326E

Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado


JOSE VICTOR BELMONT PINHO.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar