



Fidel Alves Pereira
Escrivente Substituto

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da **Matrícula n.º 59.994 Livro 02 - Registro Geral**, e foi extraída nos termos do art. 19, § 1.º, da Lei n.º 6.015, de 1973, e do art. 41 da Lei n.º 8.935, de 1994, estando conforme o original, cujo teor é o seguinte:

IMÓVEL: A **FRAÇÃO IDEAL** de **0,00063**, correspondente a **GARAGEM AUTÔNOMA G1 N.º 64**, localizada no pavimento garagem 01 do **EDIFÍCIO "ARACATI OFFICE"** com **22,29 m²** de área total, sendo **12,50m²** de área privativa, e **9,79 m²** de área de uso comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de **0,00063** da área total do terreno, com Frente para vaga 63, lado direito com vaga 62, lado esquerdo com vaga 66. A ser construída em **TERRENO** nesta cidade, à Rua Urbano Santos, esquina com a Rua Amazonas, Centro, cadastrado no distrito 01, zona 05, quadra 145, parte do lote 0030, e quadra 140, parte do lote 0227, unidade 001, formado de 03 (três) outros, com a área de **6.282,32m²**; medindo de frente 72,08m, lateral direita limita-se com Inácio Silva e Pedro L. Barros e mede 88,00m, lateral esquerda limita-se com a Rua Urbano Santos e mede 88,00m e fundo limita-se com a Rua Pará e mede 70,70m, situado na quadra formada pelas ruas: Amazonas, Rui Barbosa, Pará e Urbano Santos, esquina com a Rua Urbano Santos. Adquirido da firma **AGROPECUÁRIA RIBAMAR CUNHA LTDA**, conforme Escritura Pública de Permuta lavrada nestas Notas, Livro 216, fls. 107 a 110, em 16.09.2011 e Memorial de Incorporação datado de 21.09.2010 e registrado em 27.09.2011.

PROPRIETÁRIO: **ARACATI OFFICE SPE 04 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.348.161/0001-50, com sede na Av. Bernardo Sayão n.º 1.180 Sala 04, Bairro Três Poderes – Imperatriz – MA, com Contrato Social datado de 24.06.2010 consolidado e registrado na Junta Comercial do Estado do Maranhão JUCEMA em 09.08.2010 sob n.º 21200715221, representada pela sócia **MARIA ROSANE FROTA ARAÚJO CABRAL**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG 90025017875-SSP-CE e inscrita no CPF/MF sob o n.º 355.985.733-34, residente e domiciliada em Brasília à SHIS QI 17 Conj. 4 Casa 27 – Lago Sul – Brasília-DF e pelo sócio **ROGERIO FROTA DE ARAÚJO**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador da CI RG n.º 90.002.116.087-SSP/CE, inscrito no CPF/MF sob o n.º 102.942.283-49, residente e domiciliado na SHTN - Trecho 01, Lote 02, Bloco I - 04, Apt.º n.º 120, Residencial Premier, Bairro Lago Norte, Brasília-DF. **REGISTRO ANTERIOR:** R-1/36048, Livro 02, neste Registro. O imóvel da aludida matrícula encontra-se **Hipotecado em 1º Grau** a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, sociedade anônima, com sede em São Paulo-SP, na Av. Paulista, n.º 1374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80 nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças, n.º 0026/2011 nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, datado de 27.09.2011, registrado sob n.º R-5/36048. Valores cobrados pelo ato (Lei Estadual n.º 9.109/09): Emolumentos R\$ 47,70, FERC R\$1,40. Total R\$ 49,10. Imperatriz-MA, 14 de julho de 2014. O referido é verdade e dou fé. O Oficial. Protocolo n.º 27.839. SELO N.º 19.467.675

AVERBAÇÃO N.º 01. Construção. **CERTIFICO**, que de acordo requerimento enviado a este

Pág: 1/6 | Ped: 62.837



Usuário: - AFS



Oficial datado de 08.04.2014 da ARACATI CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 04.907.353/0001-20, representada pela sócia MARIA ROSANE FROTA ARAÚJO CABRAL, brasileira, casada, empresária, portadora da CI nº 90.025.017.875-SSP/CE e do CPF/MF nº 355.585.733-34, residente e domiciliada em Brasília, à SHIS QI 17, Conj. 4, Casa 27, Lago Sul-DF. Carta de Habite-se nº 000175/2014 datado de 31.03.2014 e Alvará para Obras e Serviços de Engenharia nº 511/2013 datado de 25.03.2013 referente aos Processos nº 24.001.1541/2014 e 24.001.1060/2013 respectivamente, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal de Imperatriz-MA, através da Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído a **GARAGEM AUTÔNOMA G1 Nº 64 tipo gaveta**, nesta cidade, com Frente para vaga 63, localizada no pavimento garagem 01 do **EDIFÍCIO "ARACATI OFFICE"** com **22,29 m²** de área total, sendo **12,50m²** de área privativa, e **9,79 m²** de área de uso comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de **0,00063** da área total do terreno com frente à Rua Urbano Santos nº **155**, centro, esquina com a rua Amazonas, piso cimentado liso com junta plástica módulo 2cm x 2cm, nos termos do memorial descritivo emitido pelo Engenheiro Civil – Rafael Taguatinga - CREA-12589D/GO. Ficou aqui arquivada Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 153162014-88888368 expedida pela Secretaria Receita Federal do Brasil em 09.05.2014, válida até 05.11.2014 e ART CREA-MA nº 00007063862055010110 datada de 23.08.2011. Sendo declarado que foi gasto dentre materiais e mão de obra a importância de **R\$ 14.441,43**. Valores cobrados pelo ato (Lei Estadual nº 9109/09) emolumentos R\$ 89,90, FERC R\$ 2,70, total R\$ 92,60 Imperatriz-MA; 15 de julho de 2014. O referido é verdade e dou fé. O Oficial. **PROTOCOLO Nº 28.109. SELO Nº 19.468.199**

AV-02/59.994 - AVERBAÇÃO DE OFICIO - CERTIFICO, nos termos do art. 213, inc. I, alínea a, da Lei 6.015/73, faz-se a presente averbação para constar no imóvel desta matrícula, encontra-se onerado com Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes de Compromissos de Compra e Venda de Bens Imóveis datado de 23.04.2014. **1- BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, sociedade anônima, com sede em São Paulo-SP, na Av. Paulista, nº 1374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.237.367/0001-80, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**BM**"; **CLIENTE. ARACATI OFFICE SPE 04 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade de Imperatriz-MA, na Av. Bernardo Sayão, nº 1.180, Sala nº 04, Três Poderes, inscrita no CNPJ sob nº 12.348.161/0001-50, doravante denominado simplesmente **CLIENTE** (independente do CEDENTE ser o CLIENTE e/ou) garantidores, estes serão denominados coletivamente **CEDENTES**. **Nos termos do Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças, nº 0026/2011 e aditamentos. Valor do Principal R\$ 16.689.184,98. Encargos/Taxa de juros 16,08%a.a, efetiva 15,00%a.a. nominal, data de assinaturas: 27.09.2011 e aditamentos datados de 25.10.2011, 21.05.2011, 23.04.2014, data de vencimento 01.12.2014.** Em conformidade com o disposto na Lei 4.728, com redação dada pela Lei nº10.931, **cederá fiduciariamente** em favor da **BM** direitos creditórios decorrentes de contrato relacionados com a sua atividade operacional no segmento imobiliário. **Cuja cessão fiduciária vigorará e permanecerá íntegra,**





CARTÓRIO OFÍCIO DE IMPERATRIZ

Registro de Imóveis

Tabelionato de Notas

Fidel Alves Pereira
Escrevente Substituto

desde a presente data até a final liquidação do saldo devedor resultante da OPERAÇÃO GARANTIDA, compreendendo principal e acessórios. Operação garantida nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 9514/97. Descrição dos Direitos Creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda celebrados e/ou a celebrar (i) das unidades residenciais autônomas hipotecadas e das unidades autônomas constituídas por vagas de garagens, depósitos e boxes que compõe o empreendimento em favor da **BM**. Demais condições constam do contrato, já registrado na matrícula **R-09/36.048**, em 14/07/2014. Ratificando os demais dizeres. Imperatriz-MA, 24 de Novembro de 2015. O Oficial de Registro de Imóveis.

AVERBAÇÃO Nº 03. Aditivo. **CERTIFICO** que, nos termos do 5º Aditamento de 24.08.2015 ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças nº 0026/2011, datado de 27.09.2011, com efeito de escritura pública nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20.11.1997. Tendo como **CREDORA** - **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede em São Paulo-SP, na Av. Paulista, nº 1.374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.237.367/0001-80, representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente **CREDORA. DEVEDORA - ARACATI OFFICE SPE 04 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada de propósito específico, com sede em Imperatriz-MA, na Av. Bernardo Sayão, nº 1.180, Sala nº 04, Três Poderes, inscrita no CNPJ sob nº 12.348.161/0001-50. **Intervenientes Fiadores, Avalistas e Garantidores:** **ROGÉRIO FROTA DE ARAUJO, MARIA ROSANE FROTA ARAÚJO CABRAL** e seu marido **FERNANDO ANTONIO BASTOS CABRAL**, já qualificados. I - Em 27.09.2011 as partes firmaram o Contrato nº 0026/2011, e aditado em 25.10.2011, 21.05.2013, 23.04.2014 e 22.12.2014, registrado sob nº R-5, AV-6, na matrícula 36048. II - Atendendo solicitação da **DEVEDORA**, a **CREDORA** concorda em alterar a Data de Apuração da Dívida, bem como a Data do Término da Carência e de Vencimento da Dívida e a Data para Pagamento Mensal da Atualização Monetária e dos Juros, previstas na Cláusula 1.2 do **CONTRATO**. III - As partes desejam incluir e/ou alterar outras condições vinculadas ao financiamento previsto no **CONTRATO**, em especial a inclusão de hipótese de vencimento antecipado, mediante inadimplemento pela **DEVEDORA** da obrigação ora pactuada no sentido de que esta, até o prazo máximo improrrogável de 15.09.2015 (i) realize amortização de, no mínimo R\$ 8.500.000,00 do saldo devedor do financiamento; ou (ii) firme com a **CREDORA** Dação em Pagamento de unidades que hoje compõe o estoque da **DEVEDORA** no **EMPREENHIMENTO**, cujo valor atinja o montante equivalente a no mínimo de R\$ 11.000.000,00. ("Dação em Pagamento"). As partes resolvem aditar o Contrato, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **Confissão da Dívida. 1** - A **DEVEDORA**, neste ato confessa dever à **CREDORA**, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$ 14.144.936,87 composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do **CONTRATO** até a presente data. **Objeto. 2** - Em decorrência do disposto nos itens "(ii)" dos considerados acima, os itens "E", "F", "G" da Cláusula 1.2 do **CONTRATO**, passam a vigorar conforme Segue: **1.2. Condições do Financiamento:** e) Data de Apuração da Dívida 01.01.2016, f) Data do Término da Carência e de Vencimento da Dívida: 01.01.2016, g) Data para pagamento da atualização monetária e dos juros 01.01.2016. **3. A DEVEDORA** e/ou os Garantidores se obrigam, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, até o prazo máximo improrrogável de 15.09.2015

Pág: 3/6 | Ped: 62.837



Usuário: - AFS



a (i) realizar amortização de, no mínimo, R\$ 8.500.000,00 do saldo devedor do financiamento ou (ii) firmar com a **CREDORA, Dação em Pagamento** de unidades que hoje compõem o estoque da DEVEDORA no EMPREENDIMENTO, cujo valor atinja o montante equivalente a no mínimo R\$ 11.000.000,00, 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.** Ainda, resolvem as Partes consolidar as unidades integrantes do empreendimento que atualmente encontram-se hipotecas em favor da CREDORA. **5.** A DEVEDORA e os GARANTIDORES ratificam que nas datas dos vencimentos 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. Ratificam as partes signatárias do presente todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do **CONTRATO**, que não foram alteradas pelo presente, as quais continuam em pleno vigor e efeito, passando o presente instrumento a fazer parte integrante e inseparável da mesma. As partes contratantes declaram: **a)** que o presente aditamento não constitui nova operação de crédito; e **b)** que o presente aditamento não constitui novação consoante o inciso I do art. 360 do Código Civil, permanecendo integras as obrigações anteriormente assumidas. Todas as despesas decorrentes deste aditamento, de aditamentos anteriores e do Contrato, inclusive de registro, serão de responsabilidade solidária da DEVEDORA e dos GARANTIDORES. Valores cobrados pelo ato (Lei Estadual nº 9109/09) emolumentos R\$ 15,92 + FERC R\$ 0,47, Total R\$ 16,40. Imperatriz-MA; 27 de Novembro de 2015. O referido é verdade e dou fé. O Oficial. **Protocolo nº 37.197 selo nº 22.476.905**

Av-04/59.994 – Protocolo nº 42.477 datado de 03.07.2016. Nos termos do **6º Aditamento de 27.05.2016** ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças nº 0026/2011, firmado em 27.09.2011. **CREDORA - BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, acima qualificada, doravante denominada simplesmente CREDORA. **DEVEDORA - ARACATI OFFICE SPE 04 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada. **Intervenientes Fiadores, Avalistas e Garantidores:** ROGÉRIO FROTA DE ARAUJO, MARIA ROSANE FROTA ARAÚJO e FERNANDO ANTONIO BASTOS CABRAL, já qualificados. Em 27.09.2011 as partes firmaram o Contrato nº 0026/2011, e aditado em 25.10.2011, 21.05.2013, 23.04.2014, 22.12.2014 e 26.08.2015, registrado sob nº R-5, AV-6, na matrícula 36.048. Pelo presente instrumento particular com efeito de escritura pública nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, as partes acima nomeadas e qualificada, resolvem aditar o CONTRATO, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **Confissão da Dívida. 1 – A DEVEDORA**, neste ato, confessa dever à Credora em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de **R\$ 12.235.003,49**, composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do CONTRATO até a presente data. **Objeto. 2.** Em decorrência do disposto no item (ii) dos Considerandos acima, os itens A, B, E, F e G na Cláusula 1.2 do CONTRATO passam a vigorar conforme segue. **1.2 – Condições do Financiamento:** **a) Juros** pós-ficados equivalentes a 100% da Taxa DI (definida e calculada conforme item B abaixo, acrescida da Taxa Spread de 0,0830%a.m, equivalente a 1,00%a.a, incidentes desde a data da celebração deste instrumento até a data de vencimento do CONTRATO conforme item F abaixo. **b) Índice de Atualização:** Taxa DI. Na hipótese de sua extinção ou substituição, será aplicada automaticamente a taxa média ponderada e ajustada, lastreadas em títulos públicos federais,

Pág: 4/6 | Ped: 62.837



Usuário: - AFS



cursadas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia SELIC, na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, divulgada pelo Banco Central SISBACEN. Na falta de substituição da Taxa SELIC será aplicado o índice considerado apropriado pela **CREDORA**, em consonância com o praticado no mercado financeiro. e) Data da Apuração da Dívida. f) Data do término da Carência e Vencimento. g) Data para Pagamento da Atualização Monetária e dos Juros: **01.11.2016**. **3.** As partes estabelecem e deixam pactuadas: **3.1** - A **Devedora** e/ou os **Garantidores** se obrigam, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável a outorgar até a data de 11.07.2016 escritura de Dação em Pagamento de unidades que hoje compõem o estoque da DEVEDORA no empreendimento, cujo valor atinja o montante equivalente ao saldo devedor do CONTRATO, sob pena de decretação do vencimento antecipado do Contrato pela Credora. **3.2** - A Dação em Pagamento será formalizada a exclusivo critério da Credora, após análise dos documentos da Devedora e dos imóveis objeto da transação pretendida. **3.3** - Após análise, caso a Credora entenda que a realização do negócio não atende aos critérios de viabilidade e possibilidade por ela exigidos, a Devedora será comunicada e deverá apresentar novos imóveis, sob pena de decretação de vencimento antecipado do Contrato. **3.4** - As partes têm entre si, justo e avençado, que os imóveis, serão recebidos em dação em pagamento pela Credora, a seu exclusivo critério, pelo valor de liquidação forçada apontado no laudo de avaliação feito pela empresa especializada **Cushman & Wakefield**. **3.5** - Com a efetiva concretização da Dação em Pagamento, a qual ocorrerá após a lavratura da escritura pública e com o respectivo registro da transferência da propriedade do imóvel matriculado em favor da **Credora**. Ratificam as partes todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do Contrato que não foram alteradas pelo presente, as quais continuam em pleno vigor e efeito, passando o presente instrumento a fazer parte integrante e inseparável da mesma. Valores cobrados pelo ato (Lei Estadual nº 9109/09) Emolumentos R\$ 37,99, FERC R\$ 1,13, Total R\$ 39,13. Imperatriz-MA, 02 de Dezembro de 2016. O Oficial de Registro de Imóveis. **Selo nº 24.512.921 em 14.12.2016**

Av.5/59.994 - Protocolo nº 45.683, em 07.04.2017 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme item 3.2 da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 16.12.2016, à folha 277, do Livro 0714, nas Notas do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito da Capela do Socorro, na Comarca de São Paulo-SP, a credora hipotecária, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já acima qualificada, **cancela para todos os fins de direito a hipoteca que recai sobre o imóvel da presente matrícula. Valores cobrados pelo ato, conforme lei estadual nº 9109/09: Emolumentos R\$ 52,50 + FERC R\$ 1,60 = R\$ 54,10. Imperatriz-MA, 10 de Abril de 2017. O referido é verdade e dou fé. O Oficial de Registro. Selo nº 25.071.734 em 17.04.17**

R.6/59.994 - Protocolo nº 45.683, em 07.04.2017 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 16.12.2016, à folha 277, do Livro 0714, nas Notas do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito da Capela do Socorro, na Comarca de São Paulo-SP. A PROPRIETÁRIA: **ARACATI OFFICE SPE 04 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, já acima qualificada; **transfere, por dação em pagamento, o imóvel objeto desta matrícula a, BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob nº **62.237.367/0001-80**. A dação do imóvel objeto da presente matrícula se deu sob o valor de **R\$ 9.360,00 (nove mil trezentos e sessenta reais)**. Foi apresentada Guia de Recolhimento do ITBI





CARTÓRIO OFÍCIO DE IMPERATRIZ

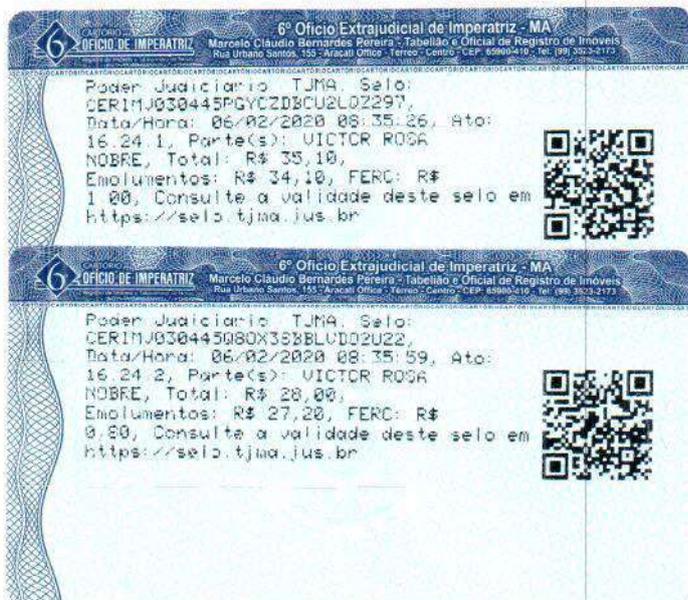
Registro de Imóveis

Tabelionato de Notas

sob nº 2016/002761, e inscrição Imobiliária nº 166529. Valores cobrados pelo ato, conforme lei estadual nº 9109/09: Emolumentos R\$ 144,80 + FERC R\$ 4,30 = R\$ 149,10. Imperatriz-MA, 10 de Abril de 2017. O referido é verdade e dou fé. O Oficial de Registro. *Selo nº 25.071.846 em 17.04.17*

Av.7/59.994 - AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - Nos termos do art. 213, inc. I, alínea "a", da Lei 6.015/73, procede-se à presente averbação para constar o *cancelamento* expresso da obrigação de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, descrita na **Av.2 da presente matrícula e todos os aditivos referentes à mesma**, conforme item 3.2 da Escritura de Dação em Pagamento aludida no Av.5 e R.6, cessando todos os efeitos jurídicos do ônus aqui em tela. Ratificam-se todos os demais dizeres. Imperatriz-MA, 20 de Julho de 2017. O Referido é verdade e dou fé. (as.) O Oficial.

Valores cobrados pelo Ato (Lei Estadual 9.109/09): Emolumentos R\$ 61,30 + FERC R\$ 1,80 = Total R\$ 63,10. (as.) O Oficial de Registro de Imóveis.



O referido é verdade e dou fé.

Imperatriz, 05 de fevereiro de 2020.


Fider Alves Pereira
Escrevente Substituto

