



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



11RI 00000140



REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

400.717

ficha

01

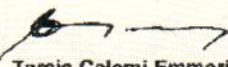
São Paulo, **26** de **setembro** de **2013**.

IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO Nº 22, localizado no 1º pavimento do EDIFÍCIO MONTFORT (TORRE C.1), integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL JARDINS DE PROVENCE", situado à Avenida Professor Alceu Maynard Araújo, nº 2, Rua Joseph Pulitzer, Rua Décio Pacheco da Silveira e Praça Leon Feffer, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 215,500m² (já incluída a área de 5,500m² referente ao depósito nº 64, localizado no 1º subsolo), área comum de 177,099m², já incluída a área correspondente a 04 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo área total de 392,599m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,009150 no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 16 na Matrícula nº 355.338 deste Serviço Registral.

Contribuinte nº 087.374.0008-8 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- ESSER NEW YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.304.591/0001-44, com sede nesta Capital, na Rua Haddock Lobo, nº 1307, 14º andar, Jardins.

REGISTRO ANTERIOR:- R.6/Matr. 355.338 deste Serviço Registral, feito em 14 de outubro de 2009.


Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.1/400.717 - REFERÊNCIA

1) Conforme o registro nº 9, feito em 19 de outubro de 2011 na matrícula nº 355.338 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 26 de setembro de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **ESSER NEW YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – SPE 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 1.374, 16º andar, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$38.000.000,00, liberado através de 23 parcelas, sendo a primeira parcela liberada em 26/09/2011 e a última em 01/08/2013, com juros à taxa nominal anual de 12,00% e efetiva anual de 12,68%, data da apuração da dívida em 01/08/2013 e data de término da carência e de vencimento da dívida em 01/12/2013, na forma e condições estabelecidas no título. Figuram como intervenientes fladores, avalistas e garantidores:- **ALAIN KORALL HORN**, portador da carteira de identidade RG nº 30.164.142-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.758.048-62, empresário, e

continua no verso

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11117-9 - AC 146586

11117-9-125001-165000-0719





11RI 00000140

matricula

400.717

ficha

01

verso

sua mulher MONICA EHRLICH HORN, portadora da carteira de identidade RG nº 35.203.164-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 297.584.518-98, jornalista, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua São Vicente de Paula, nº 334, apto 61, Santa Cecília; RAPHAEL KORALL HORN, portador da carteira de identidade RG nº 16.773.483-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 022.758.028-19, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 6.415 Livro 3 – Registro Auxiliar, do 13º Registro de Imóveis desta Capital, com DANIELLA SIMANTOB HORN, portadora da carteira de identidade 28.955.755-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 293.669.988-60, nutricionista, residentes e domiciliado nesta Capital, na Rua Jose Maria Lisboa, nº 973, ap 131, bairro Jardim Paulista; e GIONNY RONCO, portador da carteira de identidade RG nº 17.423.782-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.948.848-65, engenheiro, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 9.883 Livro 3 – Registro Auxiliar, do 10º Registro de Imóveis desta Capital, com SUELY CRISTINA GUALDA RONCO, portadora da carteira de identidade RG nº 27.596.010-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 178.159.558-51, administradora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Senador Vergueiro, nº 856, casa 11, Santo Amaro. Valor da garantia: Terreno R\$16.801.144,20, futuras edificações R\$96.953.084,25, totalizando R\$113.754.228,45; 2) Conforme a averbação nº 10, feita em 19 de outubro de 2011 na matrícula nº 355.338 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 26 de setembro de 2011, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, ESSER NEW YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO – SPE LTDA, já qualificada, cedeu fiduciariamente a BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, também já qualificada, todos os direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento denominado RESIDENCIAL JARDINS DE PROVENCE.
Data da Matrícula.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.2/400.717 - REFERÊNCIA

Matricula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 45, letra "b", do Provimento nº 58/89 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
Data da Matrícula.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



11RI 00000140



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

400.717

ficha

02

Continuação

Av.3/400.717:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.084.541 - 31/07/2014)

Pelo instrumento particular de 25 de abril de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA** deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro e averbação referentes à hipoteca mencionados na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data: 12 de agosto de 2014.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889 - 12/08/2014
Hash: F94CB69DC4C499FAB046E01604F8EB6D9A18F4FE
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.4/400.717:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.084.542 - 31/07/2014)

Pelo instrumento particular de 29 de julho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **ESSER NEW YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **allenou fiduciariamente o imóvel, em garantia, juntamente com outros, ao BANCO PANAMERICANO S/A**, CNPJ/MF nº 59.285.411/0001-13, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 12º andar, pelo valor de R\$24.000.000,00, referente as obrigações assumidas por **ESSER HOLDING LTDA**, CNPJ/MF nº 09.721.814/0001-90, com sede nesta Capital, na Rua Haddock Lobo, nº 1307, 14º andar, Cerqueira Cesar, decorrentes do empréstimo vinculado a Cédula de Crédito Bancário nº 75372, emitida em 30/05/2014, com prazo de 1096 dias corridos e vencimento final em 30/05/2017, tendo como encargos remuneratórios, juros pós fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,50% ao mês, exponencial ao mês, equivalente a de 8,1678% ao ano, exponencial ao ano, que incidirão sobre o saldo devedor total não pago da cédula no período compreendido entre a data de liberação dos recursos e a primeira data de vencimento, entre a primeira data de vencimento e a data de vencimento imediatamente subsequente, e assim consecutivamente, e ainda, tendo como encargos moratórios, juros moratórios de 1% linear ao mês e multa moratória não compensatória de 10%, na forma e condições estabelecidas no título. Figuram como avallistas: **ALAIN KORALL HORN**, CPF/MF sob o nº 022.758.048-62, casado com **MONICA EHRLICH HORN**, CPF/MF sob o nº 297.584.518-98, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. Brasílio Machado, nº 60, ap. 71, Santa Cecília; e **RAPHAEL KORALL HORN**, CPF/MF sob o nº 022.758.028-19, casado sob o regime de separação de bens, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José Maria Lisboa, nº 973, apto. 131, Jardim

- Continua no verso -

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail:sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Pág:00003 /00012

11º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11117-9 - AC 146587

11117-9-135001-165006-0719



FSC
MISTO
Papéis
FSC: C118034



11RI 0000140

matricula

400.717

ficha

02

verso

Paulista. Valor do Imóvel para fins de público leilão:- R\$1.695.600,00. A presente garantia é composta pelos imóveis das matrículas nºs 400.614, 400.615, 400.617, 400.619, 400.621, 400.623, 400.625, 400.632, 400.648, 400.714, 400.715, 400.716, 400.717, 400.732, 400.733, 400.734 e 400.735.
Data: 12 de agosto de 2014.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889 - 12/08/2014
Hash: 8ED6969CD27F34677C8ACE0BEE0A0B9412CF4EAB
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.5/400.717:- RETIFICAÇÃO

Com fundamento no artigo 213, Inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, e à vista do título que deu origem ao registro nº 4, é feita a presente averbação, em retificação ao mesmo, a fim de constar que o referido registro foi feito de conformidade com o instrumento particular de 29 de julho de 2014, aditado por outro de mesma data, ambos com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, e não como constou.
Data: 29 de setembro de 2014.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889 - 29/09/2014
Hash: C4A142CB3842BD8BDAB0A44B178C786D
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.6/400.717:- RAZÃO SOCIAL (Prenotação nº 1.122.480 – 28/07/2015)

Pelo instrumento particular de 17 de julho de 2015, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o **BANCO PANAMERICANO S/A**, teve sua denominação social alterada para **BANCO PAN S/A**, conforme provam a ata da assembléia geral ordinária e extraordinária realizada em 30/04/14, que foi registrada sob o nº 291.400/14-0, em 29/07/2014, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

Data: 03 de agosto de 2015.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MICHELE FERREIRA DE MORAES:38849469861
Hash: 2D8D5931B7C7C76B5576A538BEB9505B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.7/400.717: ADITAMENTO (Prenotação 1.122.480 – 28/07/2015)

Pelo instrumento particular de 17 de julho de 2015, **ESSER HOLDING LTDA**, na condição de emitente; **ESSER NEW YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, na condição de garantidora; e **BANCO PAN S/A**, na condição de credor fiduciário, todos já qualificados, de mútuo e comum acordo, **aditaram** o instrumento

Continua na ficha 03



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



11RI 0000140



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

400.717

ficha

03

Continuação

particular de 29/07/2014 e a Cédula de Crédito Bancário nº 75372, de 30/05/2014, registrados sob o nº 4 nesta matrícula, a fim de constar que os encargos/taxa de juros passam a ser a Taxa DI, acrescida da Taxa de Juros de 0,5380% a.m. exponencial ao mês; sendo o vencimento final em 17/07/2018, a cláusula penal de 10% sobre o valor do débito atualizado, e ainda, o percentual de garantia de 120% sobre o saldo devedor atualizado da operação garantida, e o valor total dos bens de R\$25.928.100,00, ficando ratificados todos os demais termos, cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato que dá origem a esta averbação, sendo a presente garantia composta pelos imóveis das matrículas nºs 400.717, 400.717, 400.717, 400.717, 400.717, 400.717, 400.717, 400.717, 400.717, 400.717, 400.717, 400.717, 400.733, 400.734 e 400.735.

Data: 03 de agosto de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MICHELE FERREIRA DE MORAES:38849469861
Hash: 2D8D5931B7C7C76B5576A538BEB9505B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.8/400.717: **RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, e à vista do título que deu origem a averbação nº 7, é feita a presente averbação a fim de constar que a garantia é composta pelos imóveis das matrículas nºs 400.614, 400.615, 400.617, 400.619, 400.623, 400.625, 400.632, 400.648, 400.714, 400.715, 400.716, 400.717, 400.733, 400.734 e 400.735, e não como constou.

Data: 18 de agosto de 2015.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 593FC8C1C60E7B524DBB0A07F3AFD13B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.9/400.717: **ADITAMENTO** (Prenotação nº 1.152.812 - 16/06/2016)

Pelo instrumento particular de aditamento de 31 de maio de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, o **ESSER HOLDING LTDA**, na condição de cliente; **ESSER NEW YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, na condição de garantidora; e **BANCO PAN S/A**, na condição de credor fiduciário, todos já qualificados, de mútuo e comum acordo, **aditaram** o instrumento particular de 29/07/2014 e a Cédula de Crédito Bancário nº 75372, de 30/05/2014, registrados sob o nº 4 nesta matrícula, e aditados conforme averbação nº 7, a fim de constar que: É intenção das partes majorar o Percentual de Garantia, alterando Quadro VI - VALOR PERCENTUAL DA GARANTIA do preâmbulo do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel a fim de constar como sendo de 150% sobre o saldo devedor atualizado da Operação Garantida. Pelo presente instrumento, as partes acima

- Continua no verso -





11RI 0000140

matricula

400.717

ficha

03

verso

nomeadas e qualificadas, tem, entre si, justo e avençado o quanto segue: 1) Em decorrência do disposto nos itens I, II e III do instrumento que dá origem a esta averbação, os quadros IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA e VI - VALOR E PERCENTUAL DA GARANTIA do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel passam a vigorar nos termos do QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA e VI - VALOR E PERCENTUAL DA GARANTIA, respectivamente deste aditamento, ou seja: Modalidade: Cédula de Crédito Bancário nº 75372; Valor Principal: R\$24.000.000,00; Encargos/Taxa de Juros: pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6044919% ao mês, exponencial ao mês, equivalente a de 7,50% ao ano, exponencial ao ano; Data de Assinatura: 30/05/2014; Data de vencimento final: 30/01/2018; Local de Pagamento: Conforme Operação Garantida; Forma de Pagamento: Conforme Operação Garantida; Cláusula Penal: 10% sobre o valor do débito atualizado; 2) Nessas condições, para assegurar o bom, fiel e cabal cumprimento das obrigações, principal e acessórias, decorrentes da Operação Garantida, cujos termos e condições são de pleno conhecimento do CLIENTE e do FIDUCIANTE, ora expressamente ratificadas, e do qual o presente instrumento faz parte integrante, inseparável e complementar, o CLIENTE e o FIDUCIANTE ratificam ao PAN a propriedade fiduciária dos BENS descritos e caracterizados no Quadro V - RELAÇÃO DO(S) BEM(NS) IMÓVEL(IS) DADO(S) EM PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA do instrumento ora aditado; 3) Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e do FIDUCIANTE, solidariamente, os pagamentos de todas as despesas/custos decorrentes do presente instrumento, ficando o PAN expressamente autorizado a proceder os débitos dos respectivos valores nas contas de suas titularidades; 4) Os ora contratantes ratificam todas as cláusulas e condições estabelecidas no instrumento de Alienação Fiduciária De Imóvel e na Operação Garantida, bem como em seus aditamentos, instrumentos públicos ou particulares de constituição de garantias, desde que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente instrumento, inclusive e especialmente as relativas às garantias conferidas, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor até o final cumprimento das obrigações assumidas na Operação Garantida, não operando, este aditamento, qualquer novação. A presente avença é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e obriga as partes, seus herdeiros ou sucessores e cessionários a qualquer título, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições do instrumento e cédula de crédito ora aditados, não expressamente alteradas.

Data: 25 de julho de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810
Hash: 32DA363851F8FDD1D1F953DE5B36B21A
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Continua na ficha 04



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula
400.717

ficha
04

Continuação

Av.10/400.717 ADITAMENTO (Prenotação nº 1.159.979 - 25/08/2016)

Pelo instrumento particular de 28 de julho de 2016, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **ESSER HOLDING LTCA.**, já qualificada, na condição de cliente; **ESSER NEW YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificada; e **TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 00.418.548/0000-56, com sede nesta Capital, na Rua Haddock Lobo, 1307 (andar 14), Jardins, na condição de garantidoras; e **BANCO PAN S/A.**, já qualificado, na condição de credor fiduciário, de mútuo e comum acordo, **aditaram** o instrumento particular de 29/07/2014 e a Cédula de Crédito Bancário nº 75372, de 30/05/2014, registrado sob o nº 4 nesta matrícula, aditado conforme averbações nºs 7 e 9, a fim de constar que: **a)** os quadros III - FIDUCIANTE e VI - VALOR E PERCENTUAL DA GARANTIA passam a vigorar com as seguintes redações: III - FIDUCIANTE: GARANTIDORES identificados e qualificados abaixo: Razão Social: **ESSER NEW YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, Endereço: Rua Haddock Lobo, 1307 (andar 14), Jardins, São Paulo/SP, CEP: 01414-003, CNPJ/MF: 10.304.591/0001-44; Razão Social: **TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, Endereço: Rua Haddock Lobo, 1307 (14 Andar Cj 141), Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, CEP: 01414-003, CNPJ/MF: 00.418.548/0001-56; VI - VALOR E PERCENTUAL DA GARANTIA: Valor total dos **BENS**: R\$22.013.231,33 (Vinte e dois milhões, treze mil, duzentos e trinta e um reais e trinta e três centavos). **Percentual de Garantia**: 150% (cento e cinquenta por cento) sobre o saldo devedor atualizado da **Operação Garantida**; **b)** que em virtude da liberação de alguns imóveis e do novo imóvel dado em garantia, a relação dos imóveis dados em propriedade fiduciária é a seguinte: imóvel da matrícula 400.619, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$1.162.886,44; imóvel da matrícula 400.625, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$1.152.580,41; imóvel da matrícula 400.715, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$2.460.399,44; imóvel da matrícula 400.615, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$1.702.194,09; imóvel da matrícula 400.648, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$2.042.786,76; imóvel da matrícula 400.716, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$1.690.200,00; imóvel da matrícula 400.623, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$1.160.312,41; imóvel da matrícula 400.714, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$2.466.385,58; imóvel da matrícula 400.717, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$1.393.845,29; imóvel da matrícula 400.733, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$2.435.294,29; imóvel da matrícula 400.734, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$1.390.338,62; e imóvel da matrícula 360.074, avaliado para fins e efeitos de venda em público leilão em R\$2.956.008,00, ficando ratificadas todas as cláusulas e condições do instrumento e cédula de crédito ora aditados, bem como seus aditamentos, não expressamente alteradas.

Data: 08 de setembro de 2016.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CELSON APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807

Hash: A51CA430ED7BDD36B1864C7E19E266FC

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

Continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira nº 235 - Via Anália - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail:sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Pág:00007 /00012

11º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11117-9 - AC 146589

11117-9-125001-165000-0719





11RI 00000140

matricula

400.717

ficha

04

verso

Av.11/400.717: REABILITAÇÃO DE ÁREA CONTAMINADA (Prenotação nº 1.179.797 - 21/03/2017)

Pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0687/2017, de 17 de março de 2017, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede nesta Capital, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, subscrito pelo Gerente do Departamento de Áreas Contaminadas, Sr. Elton Gloeden, é feita a presente averbação para constar que, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08 de julho de 2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05 de junho de 2013, que o imóvel objeto desta matrícula esteve contaminado por Bifenilas Policloradas e Metais, e com base no Despacho nº 013/17/CA, apenso ao Processo CETESB nº 33/00738/16, **foi considerado reabilitado para uso residencial**, como estabelecimento de medidas de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum SIRGAS 2000: 325.529,98 mE; 7.385.148,43 mS; 325.721,91 mE; 7.385.355,56 mS; 325.804,88 mE; 7.385.323,67 mS; 325.567,02 mE; 7.385.114,96 mS.

Data: 23 de março de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PAMELLA SIQUEIRA:05261676967

Hash: 2A1A636545EEEE14418BEA476B66DB15

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

Av.12/400.717: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.186.241 - 22/05/2017)

Pelo instrumento particular de aditamento datado de 31 de março de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **BANCO PAN S/A.**, já qualificado, por seu representante, na qualidade de credor fiduciário; **ESSER HOLDING LTDA**, com endereço na Rua Haddock Lobo, 1307, nesta Capital CNPJ/MF n. 09.721.814/0001-90, por seu representante, na qualidade de cliente; **ESSER NEW YORK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** e **TOWER IMOBILIARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificadas, por seus representantes legais, na qualidade de fiduciantes; reportando-se à Operação Garantida com as características seguintes: Cédula de Crédito Bancário no. 75372; Valor Principal: R\$ 24.000.000,00; Encargos/Taxa de Juros: pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6044919% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 7,50% a.a. exponencial ao ano; Data da assinatura: 16/04/2018; Local de Pagamento: conforme Operação Garantida; Forma de Pagamento: conforme Operação Garantida; Cláusula Penal: 10% sobre o valor do débito atualizado; - bem assim relacionando os **Bens Imóveis dados em Propriedade Fiduciária** objetos das matrículas nos. 400.625, no valor de R\$ 1.152.580,41; 400.715, no valor de R\$ 2.460.399,44; 400.615, no valor de R\$ 1.702.194,09; 400.648, no valor de R\$-2.042.786,76; 400.716, no valor de R\$

Continua na ficha 05



11RI 0000140



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

400.717

ficha

05

Continuação

1.690.200,00; 400.623, no valor de R\$ 1.160.312,41; 400.714, no valor de R\$ 2.466.385,58; 400.717, no valor de R\$ 1.393.845,29; 400.733, no valor de R\$ 2.435.294,29; 400.734, no valor de R\$ 1.390.338,62; e, 360.074, no valor de R\$ 2.956.008,00, valores esses designados para fins e efeitos de venda em leilão público, a teor do artigo 24, inciso VI, da Lei n. 9.514/97; - sendo o Valor Total dos Bens: R\$ 20.850.344,89 (vinte milhões, oitocentos e cinquenta mil, trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), e o Percentual de Garantia: 127% sobre o saldo devedor atualizado da Operação Garantida; **CONSIDERANDO QUE:** Através do instrumento particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia datado de 29/07/2014, registrado nesta matrícula, bem assim nas demais matrículas, o Fiduciante deu ao Banco Pan, em garantia do bom, fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principal e acessórias, assumidas pelo CLIENTE na OPERAÇÃO GARANTIDA, a propriedade fiduciária dos referidos bens imóveis, mediante as cláusulas e condições constantes do mesmo instrumento particular de Alienação Fiduciária; - em 31/03/2017, o BANCO PAN e o CLIENTE celebraram aditamento à Operação Garantida; - desse modo, o imóvel da matrícula n. 400.619 que compunha os bens objeto da Alienação Fiduciária não mais fará parte da garantia constituída face à Operação Garantida, razão pela qual resolveram as partes ALTERAR A RELAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DADOS EM PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA; de sorte que o percentual de garantia constante do VALOR E PERCENTUAL DE GARANTIA do preâmbulo do Instrumento de Alienação Fiduciária passou a constar como sendo 127% sobre o saldo devedor atualizado da Operação Garantida. Em decorrência do acima disposto os quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA; V-RELAÇÃO DOS BENS IMOVEIS DADOS EM PROPRIEDADE FIDUCIARIA; e, VI - VALOR E PERCENTUAL DA GARANTIA do Instrumento de Alienação Fiduciária passaram a vigorar nos termos do QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA; V - RELAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DADOS EM PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA; e, VI - VALOR E PERCENTUAL DA GARANTIA, passaram a vigorar nos termos constantes do aditamento ora averbado. Nessas condições, para assegurar o bom, fiel e cabal cumprimento das obrigações, principal e acessórias, decorrentes da Operação Garantida, cujos termos e condições são de pleno conhecimento do CLIENTE e do FIDUCIANTE, ora expressamente ratificadas, e do qual o presente instrumento aditamento faz parte integrante, inseparável e complementar, o CLIENTE e o FIDUCIANTE ratificam ao PAN a propriedade fiduciária dos BENS descritos e caracterizados no Quadro V - RELAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DADOS EM PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA do instrumento ora aditado. Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e do FIDUCIANTE, solidariamente, os pagamentos de todas as despesas/custos decorrentes do presente instrumento, ficando o PAN expressamente autorizado a proceder os débitos dos respectivos valores nas contas de suas titularidades. Os ora contratantes ratificaram todas as cláusulas e condições estabelecidas no instrumento de Alienação Fiduciária De Imóvel e na Operação Garantida, bem como em seus aditamentos, instrumentos públicos ou particulares de constituição de garantias, desde que não tenham sido expressamente

Continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail: sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Pág: 00009 /00012

11º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11117-9 - AC 146590

11117-9-125001-165000-0719





11RI 00000140

matricula

400.717

ficha

05

verso

alteradas pelo presente instrumento, inclusive e especialmente as relativas às garantias conferidas, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor até o final cumprimento das obrigações assumidas na Operação Garantida, não operando, este aditamento, qualquer novação. Esta avença foi celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e obriga as partes, seus herdeiros ou sucessores e cessionários a qualquer título.

Data: 31 de maio de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: 203A929F5A826BD3DEA89FDE4569FAEB

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

Av.13/400.717: **RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, procede-se a presente averbação a fim de constar: a) à vista dos títulos que deram origem as averbações nºs 10 e 12, feitas nesta matrícula, que a **ESSER HOLDING LTDA**, com endereço na Rua Haddock Lobo, 1307, nesta Capital, CNPJ/MF n. 09.721.814/0001-90, figura nas referidas averbações na qualidade de emitente; e b) à vista do título que deu origem a averbação nº 12, feita nesta matrícula, que a data da assinatura é 30/05/2014, e não como constou.

Data: 19 de junho de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: 372966B95F252E1953AB63C3F52F2FA9

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

Av.14/400.717: **RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, procede-se a presente averbação, em virtude de omissão, à vista do título que deu origem a averbação nº 12, para constar que a data de vencimento final é 16/04/2018.

Data: 28 de junho de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

KATIA CRISTINA DE SA:17367020846

Hash: 1EF1AB65B978BB2F984305CE7749926B

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

Av.15/400.717: **RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, e à vista do título que deu origem ao registro nº 4, é feita a presente averbação a fim de constar

Continua na ficha 06



11RI 00000140



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

400.717

ficha

06

Continuação

que **ALAIN KORALL HORN**, casado com **MONICA EHRlich HORN**; e **RAPHAEL KORALL HORN**, casado, todos já qualificados, comparecem como avalistas somente na cédula de crédito bancário nº 75372, mencionada no referido registro, e não no instrumento particular de alienação fiduciária.

Data: 27 de dezembro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889
Hash: 592E222EA27C5B961189D97D3C33ABF1
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.16/400.717:- **CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.192.565 – 19/07/2017)**

Pelo requerimento de 23 de janeiro de 2018, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 087.374.1189-6, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 01/02/2018, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 24 de abril de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CAROLINE LIMA COSTA:39603150827
Hash: 36F49589346B8A51DAA2936DB4815E4C
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.17/400.717:- **CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.192.565 – 19/07/2017)**

Pelo requerimento de 23 de janeiro de 2018, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 21 de dezembro de 2017, que informa sobre a intimação dos fiduciantes e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, a fim de constar a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 400.625, 400.715, 400.615, 400.648, 400.716, 400.714, 400.733 e 360.074, em nome do credor fiduciário **BANCO PAN S/A.**, já qualificado, Valor venal para o exercício de 2018: R\$943.601,00.

Data: 24 de abril de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CAROLINE LIMA COSTA:39603150827
Hash: 36F49589346B8A51DAA2936DB4815E4C
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.18/400.717:- **CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES (Prenotação nº 1.279.266 - 12/09/2019)**

Pelo requerimento de 11 de setembro de 2019, foi solicitada a presente averbação a fim de constar que não tendo havido licitantes para a aquisição do imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 360.074, 400.615,

Continua no verso





11RI 00000140

matricula

400.717

ficha

06

verso

400.648, 400.714, 400.715, 400.716 e 400.733, ocorreu a extinção da dívida, e, por consequência, a exoneração do BANCO PAN S/A., da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei Federal 9.514/97, conforme prova os autos negativos firmados pelo leiloeiro oficial, Fábio Zukerman, matriculado sob o nº 719, na JUCESP, relativos aos leilões realizados em 24/05/2018 e 29/05/2018; e termo de quitação exigido pelo § 6º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, firmado pelo representante legal do **BANCO PAN S/A.**, em 11/09/2019. Foram apresentadas as publicações dos editais de convocação para a realização do primeiro e do segundo leilões, conforme exemplares do jornal Agora que circularam nos dias 13, 14 e 15 de maio e 07 de dezembro de 2018.

Data: 20 de setembro de 2019.

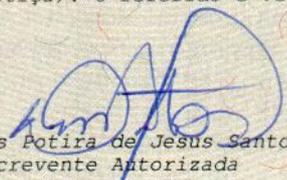
*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
JOSE PINHO:95080619872*

Hash: 6COACC58D68CDE1DFCCBB3AA56B3ED49

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

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 20 de Setembro de 2019


Thamires Potira de Jesus Santos
Escrevente Autorizada

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

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000