



**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula

140.242

ficha

01

**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de junho de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

Imóvel: A LOJA nº L.1, localizada no 2º subsolo do "CONDOMÍNIO VISTA VERDE OFFICES", à Avenida Queiroz Filho, nº 1.560, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa coberta edificada de 146,130m², área comum coberta edificada de 9,900m², área total edificada de 156,030m², área comum descoberta de 2,820m², e área total de 158,850m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,001810 no terreno descrito na matrícula nº 128.374, na qual sob nº 14 foi registrada a instituição e especificação parcial do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 12.484 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia.

Contribuintes: 097.085.0008-9 e 097.085.0003-8, referente ao terreno.

Proprietária: SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA, CNPJ nº 08.973.260/0001-55, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, 10º andar - parte, cidade de São Paulo.

Registros anteriores: R.25/22.171 e R.24/49.477 de 19 de agosto de 2008 e matrícula nº 128.374, todos desta Serventia.

Oficial:

Flaviano Galhardo

* * *

Av.1 - HIPOTECA

Em 22 de junho de 2015

Conforme R.6/128.374 de 21 de janeiro de 2013, a proprietária SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA, já qualificada, deu em hipoteca a fração ideal de 98,3705% do imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente unidade, ao BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, cidade de Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$50.000.000,00, tendo sido dado em penhor, ao mesmo credor, os direitos creditórios decorrentes da comercialização de cada uma das unidades do empreendimento.

Escrevente autorizada:

Renata Maria Pucci Anawate

* * *

Av.2 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em 22 de junho de 2015

Conforme Av.7/128.374 de 04 de fevereiro de 2013, a incorporação imobiliária objeto do R.2/128.374, ficou submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das

continua no verso



matrícula

140.242

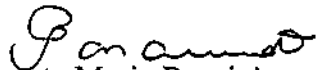
ficha

01

verso

unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente autorizada:


Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.3 - LIBERAÇÃO DA HIPOTECA E PENHOR

Em 08 de agosto de 2016 - (prenotação nº 460.357 de 04/08/2016)

Fica liberado o imóvel da hipoteca, bem como do penhor dos direitos creditórios, mencionados na Av.1, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 25 de julho de 2016.

Escrevente Autorizada:


Maria Regina Costa
* * *

Av.4 - CONTRIBUINTE

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBDA0052686520S

Do instrumento particular referido no registro seguinte e certidão de dados cadastrais expedida em 30 de junho de 2020, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **097.085.1184-6** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo.

Escrevente Autorizada:


Lueiriana Varga Wertheimer
* * *

Av.5 - CISÃO

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBDC0052686520O

A requerimento datado de 08 de julho de 2020, e nos termos do art.234 da Lei nº 6.404/76, procede-se a esta averbação para ficar constando que em virtude da cisão parcial de **SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA**, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Bloco 2, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, já qualificada, o imóvel, avaliado em R\$469.757,28, passou a integrar o patrimônio da **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, CNPJ nº 37.351.925/0001-97, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Torre Canário, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, conforme instrumento particular de 12ª Alteração Contratual datada de 25 de maio de 2020, devidamente registrada na JUCESP sob nº 195.932/20-1, em 08 de junho 2020 e Instrumento particular de

continua na ficha 02

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

140.242

ficha

02

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

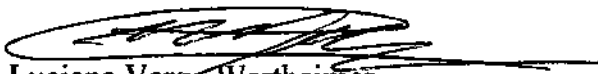
Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

constituição datado de 25 de maio de 2020, devidamente registrado na JUCESP sob nº 3523205966-6, em 08 de junho de 2020. (CND expedida em 03 de julho de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014). (Valor Venal R\$476.590,00).

Escrevente Autorizada:


 Luciana Varga Wertheimer
 * * *
R.6 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 111138321111920053605620L

Pelo instrumento particular datado de 30 de outubro de 2020, **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, NIRE nº 35232059666 - JUCESP, já qualificada, alienou fiduciariamente este e os imóveis objeto das matrículas 140.243, 140.244, 140.245 e 140.246, transferindo sua propriedade resolúvel à **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 03.317.692/0001-94, com sede na Avenida Paulista, 1842, 1º andar, Torre Norte, cidade de São Paulo - SP, na qualidade de administradora dos fundos: I) **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, CNPJ nº 17.250.006/0001-10, e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ nº 11.489.344/0001-22, para cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas por Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, nos contratos de cessão de créditos nºs 6378 e 1924, firmados em 29/10/2020, no valor total de R\$7.000.000,00, que deverão ser pagos em 150 dias, contados a partir de 30 de outubro de 2020, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título, incidindo juros de mora à razão de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CND expedida em 11 de agosto de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014).

Escrevente Autorizada:


 Luciana Varga Wertheimer
 * * *
Av.7 - RESTRIÇÕES (ART.7º DA LEI 8.668/93)

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 111138331111930053605620H

continua no verso



matrícula

140.242

ficha

02

verso

Do instrumento particular referido no R.6, consta que o imóvel passou a integrar o patrimônio dos fundos: I) **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificados, sujeitando-se, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.668/93, às seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de operações da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não será objeto de constituição de ônus reais.

Escrevente Autorizada:

Luciana Varga Wertheimer

* * *

Av.8 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B38A00576188225

Conforme ata da assembléia geral, datada de 25 de setembro de 2020, cujo regulamento consolidado passou a vigorar a partir de 01 de outubro de 2020, fica constando que **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, teve sua denominação alterada para **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**.

Escrevente Autorizada:

Andressa de Carvalho Perez

* * *

Av.9 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B38900576188227

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.6, em virtude da autorização dada pela credora **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de administradora dos fundos: I) **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**; e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS**

continua na ficha 03

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula

140.242

ficha

03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, já qualificados, nos termos do instrumento particular datado de 23 de maio de 2022.

Escrevente Autorizada:

Andressa de Carvalho Perez
* * *

R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 10 de junho de 2022 - (prenotação nº 575.871 de 26/05/2022)

Selo Digital: 1111383211B39D00575871222

Pelo instrumento particular datado de 23 de maio de 2022 e 1ª rerratificação datada de 31 de março de 2022, a proprietária **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, sendo que o imóvel objeto desta matrícula garante até o limite de R\$1.653.000,00, pagável no prazo de 48 meses, contados a partir da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, de acordo com o previsto no instrumento e nas obrigações garantidas, conforme contratos de cessão de crédito nº 6378 e nº 1924, sobre os quais incide juros de 1% a.m. e correção monetária com base no IGP-M/FGV; cédulas de crédito bancário nºs 2073205, 2073211, 2073224, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa de juros pré-fixada de 0,75% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; e cédulas de crédito bancário nºs 5627436, 8874312 e 11358735, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa pré-fixada de 1,20% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (Foi apresentada CPEND emitida em 06/05/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Andressa de Carvalho Perez
* * *

Av.11 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 13 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.338 de 28/11/2022)

Selo Digital: 111138331135FD0058733822U

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.10, em virtude da autorização dada pelo credor **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



matrícula

140.242

ficha

03

verso

qualificado, nos termos do instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022.
Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores de Freitas Scianci

R.12 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 23 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.337 de 28/11/2022)

Selo Digital: 11113832113FCA0058733722N

Pelo instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022, rerratificado em 1º de dezembro de 2022, **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, cidade de São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título a saber: 1) contrato de cessão de créditos nº 6378, firmado em 29/10/2020; 2) contrato de cessão de créditos nº 1924, firmado em 29/10/2020; cédula de crédito bancário nº 018338850, emitida em 25/11/2022; e 4) cédula de crédito bancário nº 018338842, emitida em 25/11/2022, assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, cujo o imóvel objeto desta matrícula garante a importância de R\$1.653.000,00, pagável no prazo de 60 meses, contados da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título e nas obrigações garantidas. **Encargos: contratos de cessão:** juros moratórios de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, multa contratual, de natureza não compensatória, de 2% incidente sobre o montante do saldo devedor apurado, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias; **cédulas de crédito bancário:** Taxa Básica Selic + Taxa de juros pré-fixada de 1,03% a.m. e correção monetária de 1% a.m., juros remuneratórios de 1,03% a.m, correção monetária de 1% a.m., e multa de 2% sobre o valor da parcela, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CPEND emitida em 19/10/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores de Freitas Scianci

continua na ficha 04

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC



LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL



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

matrícula
140.242

ficha
04

CNM
111138.2.0140242-05

Av.13 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 111138331165550062846924G

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0140242-05.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal
* * *

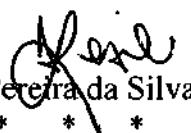
Av.14 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 1111383311655A00628469246

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.12, em virtude da autorização dada pela credora **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 12 de agosto de 2024.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal
* * *

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**140.242**10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPProtocolo nº
628469

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **140242 (CNM nº 111138.2.0140242-05)**, extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 17 de setembro de 2024.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Andresa dos Santos, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C311E9800628469249

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br



**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula

140.243

ficha

01

**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de junho de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

Imóvel: A LOJA nº L.2, localizada no 2º subsolo do "CONDOMÍNIO VISTA VERDE OFFICES", à Avenida Queiroz Filho, nº 1.560, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa coberta edificada de 257,760m², área comum coberta edificada de 34,640m², área total edificada de 292,400m², área comum descoberta de 5,424m², e área total de 297,824m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,003483 no terreno descrito na matrícula nº 128.374, na qual sob nº 14 foi registrada a instituição e especificação parcial do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 12.484 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia.

Contribuintes: 097.085.0008-9 e 097.085.0003-8, referente ao terreno.

Proprietária: SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA, CNPJ nº 08.973.260/0001-55, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, 10º andar - parte, cidade de São Paulo.

Registros anteriores: R.25/22.171 e R.24/49.477 de 19 de agosto de 2008 e matrícula nº 128.374, todos desta Serventia.

Oficial:

Flaviano Galhardo

* * *

Av.1 - HIPOTECA

Em 22 de junho de 2015

Conforme R.6/128.374 de 21 de janeiro de 2013, a proprietária SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA, já qualificada, deu em hipoteca a fração ideal de 98,3705% do imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente unidade, ao BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, cidade de Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$50.000.000,00, tendo sido dado em penhor, ao mesmo credor, os direitos creditórios decorrentes da comercialização de cada uma das unidades do empreendimento.

Escrevente autorizada:

Renata Maria Pucci Anawate

* * *

Av.2 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em 22 de junho de 2015

Conforme Av.7/128.374 de 04 de fevereiro de 2013, a incorporação imobiliária objeto do R.2/128.374, ficou submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das

continua no verso



matrícula

140.243

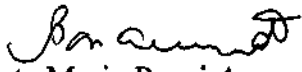
ficha

01

verso

unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente autorizada:


Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.3 - LIBERAÇÃO DA HIPOTECA E PENHOR

Em 08 de agosto de 2016 - (prenotação nº 460.357 de 04/08/2016)

Fica liberado o imóvel da hipoteca, bem como do penhor dos direitos creditórios, mencionados na Av.1, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 25 de julho de 2016.

Escrevente Autorizada:


Maria Regina Costa
* * *

Av.4 - CONTRIBUINTE

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBDD0052686520M

Do instrumento particular referid no registro seguinte e certidão de dados cadastrais expedida em 30 de junho de 2020, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **097.085.1185-4** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo.

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

Av.5 - CISÃO

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBDE0052686520K

A requerimento datado de 08 de julho de 2020, e nos termos do art.234 da Lei nº 6.404/76, procede-se a esta averbação para ficar constando que em virtude da cisão parcial de **SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA**, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Bloco 2, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, já qualificada, o imóvel, avaliado em R\$828.609,01, passou a integrar o patrimônio da **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, CNPJ nº 37.351.925/0001-97, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Torre Canário, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, conforme instrumento particular de 12ª Alteração Contratual datada de 25 de maio de 2020, devidamente registrada na JUCESP sob nº 195.932/20-1, em 08 de junho 2020 e Instrumento particular de

continua na ficha 02



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

140.243

ficha

02

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

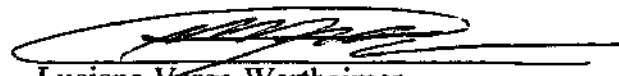
Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

constituição datado de 25 de maio de 2020, devidamente registrado na JUCESP sob nº 3523205966-6, em 08 de junho de 2020. (CND expedida em 03 de julho de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014). (Valor Venal R\$897.151,00).

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

R.6 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 111138321111960053605620D

Pelo instrumento particular datado de 30 de outubro de 2020, **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, NIRE nº 35232059666 - JUCESP, já qualificada, alienou fiduciariamente este e os imóveis objeto das matrículas 140.242, 140.244, 140.245 e 140.246, transferindo sua propriedade resolúvel à **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 03.317.692/0001-94, com sede na Avenida Paulista, 1842, 1º andar, Torre Norte, cidade de São Paulo - SP, na qualidade de administradora dos fundos: I) **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, CNPJ nº 17.250.006/0001-10, e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ nº 11.489.344/0001-22, para cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas por Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, nos contratos de cessão de créditos nºs 6378 e 1924, firmados em 29/10/2020, no valor total de R\$7.000.000,00, que deverão ser pagos em 150 dias, contados a partir de 30 de outubro de 2020, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título, incidindo juros de mora à razão de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CND expedida em 11 de agosto de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014).

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

Av.7 - RESTRIÇÕES (ART.7º DA LEI 8.668/93)

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 1111383311119800536056207

continua no verso



matrícula

140.243

ficha

02

verso

Do instrumento particular referido no R.6, consta que o imóvel passou a integrar o patrimônio dos fundos: I) **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificados, sujeitando-se, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.668/93, às seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de operações da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não será objeto de constituição de ônus reais.

Escrevente Autorizada:

Luciana Varga Wertheimer

Av.8 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B38B00576188223

Conforme ata da assembléia geral datada de 25 de setembro de 2020, cujo regulamento consolidado passou a vigorar a partir de 01 de outubro de 2020, fica constando que **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, teve sua denominação alterada para **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**.

Escrevente Autorizada:

Andressa de Carvalho Perez

Av.9 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B38F0057618822V

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.6, em virtude da autorização dada pela credora **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de administradora dos fundos: I) **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**; e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS**

continua na ficha 03

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula

140.243

ficha

03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, já qualificados, nos termos do instrumento particular datado de 23 de maio de 2022.

Escrevente Autorizada:

Andressa de Carvalho Perez
* * *

R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 10 de junho de 2022 - (prenotação nº 575.871 de 26/05/2022)

Selo Digital: 1111383211B3A00057587122R

Pelo instrumento particular datado de 23 de maio de 2022 e 1ª rerratificação datada de 31 de março de 2022, a proprietária **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, sendo que o imóvel objeto desta matrícula garante até o limite de R\$3.100.000,00, pagável no prazo de 48 meses, contados a partir da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, de acordo com o previsto no instrumento e nas obrigações garantidas, conforme contratos de cessão de crédito nº 6378 e nº 1924, sobre os quais incide juros de 1% a.m. e correção monetária com base no IGP-M/FGV; cédulas de crédito bancário nºs 2073205, 2073211, 2073224, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa de juros pré-fixada de 0,75% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; e cédulas de crédito bancário nºs 5627436, 8874312 e 11358735, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa pré-fixada de 1,20% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (Foi apresentada CPEND emitida em 06/05/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Andressa de Carvalho Perez
* * *

Av.11 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 13 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.338 de 28/11/2022)

Selo Digital: 111138331135FE0058733822S

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.10, em virtude da autorização dada pelo credor **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



matrícula

140.243

ficha

03

verso

qualificado, nos termos do instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022.
Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores de Freitas Scianci

R.12 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 23 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.337 de 28/11/2022)

Selo Digital: 11113832113FCC0058733722J

Pelo instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022, rerratificado em 1º de dezembro de 2022, **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, cidade de São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título a saber: 1) contrato de cessão de créditos nº 6378, firmado em 29/10/2020; 2) contrato de cessão de créditos nº 1924, firmado em 29/10/2020; cédula de crédito bancário nº 018338850, emitida em 25/11/2022; e 4) cédula de crédito bancário nº 018338842, emitida em 25/11/2022, assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, cujo o imóvel objeto desta matrícula garante a importância de R\$3.100.000,00, pagável no prazo de 60 meses, contados da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título e nas obrigações garantidas. **Encargos:** contratos de cessão: juros moratórios de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, multa contratual, de natureza não compensatória, de 2% incidente sobre o montante do saldo devedor apurado, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias; cédulas de crédito bancário: Taxa Básica Selic + Taxa de juros pré-fixada de 1,03% a.m. e correção monetária de 1% a.m., juros remuneratórios de 1,03% a.m, correção monetária de 1% a.m., e multa de 2% sobre o valor da parcela, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CPEND emitida em 19/10/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores de Freitas Scianci

continua na ficha 04

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC



LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL



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

matrícula
140.243

ficha
04

CNM
111138.2.0140243-02

Av.13 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 111138331165560062846924E

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0140243-02.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

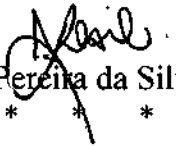
Av.14 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 1111383311655B00628469244

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.12, em virtude da autorização dada pela credora **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 12 de agosto de 2024.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**140.243**10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPProtocolo nº
628469

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **140243** (CNM nº **111138.2.0140243-02**), extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 17 de setembro de 2024.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Andresa dos Santos, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C311E9900628469247

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br



**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula

140.244

ficha

01

**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de junho de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

Imóvel: A LOJA nº L.3, localizada no 2º subsolo do "CONDOMÍNIO VISTA VERDE OFFICES", à Avenida Queiroz Filho, nº 1.560, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa coberta edificada de 54,620m², área comum coberta edificada de 7,020m², área total edificada de 61,640m², área comum descoberta de 1,101m², e área total de 62,741m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,000707 no terreno descrito na matrícula nº 128.374, na qual sob nº 14 foi registrada a instituição e especificação parcial do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 12.484 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia.

Contribuintes: 097.085.0008-9 e 097.085.0003-8, referente ao terreno.

Proprietária: SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA, CNPJ nº 08.973.260/0001-55, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, 10º andar - parte, cidade de São Paulo.

Registros anteriores: R.25/22.171 e R.24/49.477 de 19 de agosto de 2008 e matrícula nº 128.374, todos desta Serventia.

Oficial:

Flaviano Galhardo
* * *

Av.1 - HIPOTECA

Em 22 de junho de 2015

Conforme R.6/128.374 de 21 de janeiro de 2013, a proprietária **SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA**, já qualificada, deu em **hipoteca a fração ideal de 98,3705%** do imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente unidade, ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, cidade de Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$50.000.000,00, tendo sido dado em **penhor**, ao mesmo credor, os direitos creditórios decorrentes da comercialização de cada uma das unidades do empreendimento.

Escrevente autorizada:

Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.2 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em 22 de junho de 2015

Conforme Av.7/128.374 de 04 de fevereiro de 2013, a incorporação imobiliária objeto do R.2/128.374, ficou submetida ao **regime de afetação**, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das

continua no verso



matrícula

140.244

ficha

01

verso

unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente autorizada:


Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.3 - LIBERAÇÃO DA HIPOTECA E PENHOR

Em 08 de agosto de 2016 - (prenotação nº 460.357 de 04/08/2016)

Fica liberado o imóvel da hipoteca, bem como do penhor dos direitos creditórios, mencionados na Av.1, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 25 de julho de 2016.

Escrevente Autorizada:


Marta Regina Costa
* * *

Av.4 - CONTRIBUINTE

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBDF0052686520I

Do instrumento particular referido no registro seguinte e certidão de dados cadastrais expedida em 30 de junho de 2020, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **097.085.1186-2** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo.

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

Av.5 - CISÃO

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBE100526865209

A requerimento datado de 08 de julho de 2020, e nos termos do art.234 da Lei nº 6.404/76, procede-se a esta averbação para ficar constando que em virtude da cisão parcial de **SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA**, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Bloco 2, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, já qualificada, o imóvel, avaliado em R\$175.584,61, passou a integrar o patrimônio da **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, CNPJ nº 37.351.925/0001-97, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Torre Canário, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, conforme instrumento particular de 12ª Alteração Contratual datada de 25 de maio de 2020, devidamente registrada na JUCESP sob nº 195.932/20-1, em 08 de junho 2020 e Instrumento particular de

continua na ficha 02

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

140.244

ficha

02

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

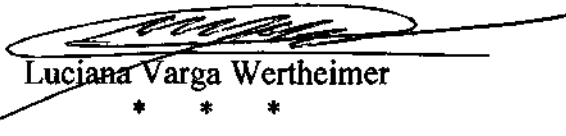
Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

constituição datado de 25 de maio de 2020, devidamente registrado na JUCESP sob nº 3523205966-6, em 08 de junho de 2020. (CND expedida em 03 de julho de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014). (Valor Venal R\$187.614,00).

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer

* * *

R.6 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 1111383211119A00536056205

Pelo instrumento particular datado de 30 de outubro de 2020, **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, NIRE nº 35232059666 - JUCESP, já qualificada, alienou fiduciariamente este e os imóveis objeto das matrículas 140.242, 140.243, 140.245 e 140.246, transferindo sua propriedade resolúvel à **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 03.317.692/0001-94, com sede na Avenida Paulista, 1842, 1º andar, Torre Norte, cidade de São Paulo - SP, na qualidade de administradora dos fundos: I) **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, CNPJ nº 17.250.006/0001-10, e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ nº 11.489.344/0001-22, para cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas por Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, nos contratos de cessão de créditos nºs 6378 e 1924, firmados em 29/10/2020, no valor total de R\$7.000.000,00, que deverão ser pagos em 150 dias, contados a partir de 30 de outubro de 2020, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título, incidindo juros de mora à razão de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CND expedida em 11 de agosto de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014).

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer

* * *

Av.7 - RESTRIÇÕES (ART.7º DA LEI 8.668/93)

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 1111383311119B00536056201

continua no verso



matrícula

140.244

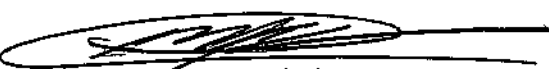
ficha

02

verso

Do instrumento particular referido no R.6, consta que o imóvel passou a integrar o patrimônio dos fundos: I) **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificados, sujeitando-se, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.668/93, às seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de operações da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não será objeto de constituição de ônus reais.

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer

* * *

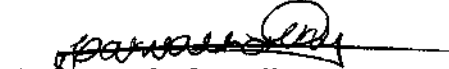
Av.8 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B38C00576188221

Conforme ata da assembléia geral datada de 25 de setembro de 2020, cujo regulamento consolidado passou a vigorar a partir de 01 de outubro de 2020, fica constando que **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, teve sua denominação alterada para **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**.

Escrevente Autorizada:


Andressa de Carvalho Perez

* * *

Av.9 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B39000576188220

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.6, em virtude da autorização dada pela credora **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de administradora dos fundos: I) **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**; e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificados, nos termos do

continua na ficha 03

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula

140.244

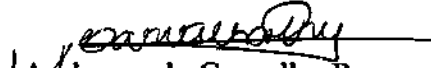
ficha

03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

instrumento particular datado de 23 de maio de 2022.

Escrevente Autorizada:

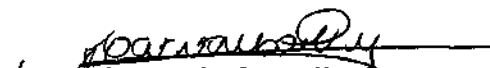

 Andressa de Carvalho Perez
 * * *
R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 10 de junho de 2022 - (prenotação nº 575.871 de 26/05/2022)

Selo Digital: 1111383211B3A20057587122N

Pelo instrumento particular datado de 23 de maio de 2022 e 1ª rerratificação datada de 31 de março de 2022, a proprietária **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, sendo que o imóvel objeto desta matrícula garante até o limite de R\$653.000,00, pagável no prazo de 48 meses, contados a partir da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, de acordo com o previsto no instrumento e nas obrigações garantidas, conforme contratos de cessão de crédito nº 6378 e nº 1924, sobre os quais incide juros de 1% a.m. e correção monetária com base no IGP-M/FGV; cédulas de crédito bancário nºs 2073205, 2073211, 2073224, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa de juros pré-fixada de 0,75% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; e cédulas de crédito bancário nºs 5627436, 8874312 e 11358735, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa pré-fixada de 1,20% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (Foi apresentada CPEND emitida em 06/05/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:


 Andressa de Carvalho Perez
 * * *
Av.11 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 13 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.338 de 28/11/2022)

Selo Digital: 111138331135FF0058733822Q

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.10, em virtude da autorização dada pelo credor **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já

continua no verso

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



matrícula

140.244

ficha

03

verso

qualificado, nos termos do instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022.
Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores de Freitas Scianci

*

R.12 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 23 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.337 de 28/11/2022)

Selo Digital: 11113832113FCD0058733722H

Pelo instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022, rerratificado em 1º de dezembro de 2022, **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, cidade de São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título a saber: 1) contrato de cessão de créditos nº 6378, firmado em 29/10/2020; 2) contrato de cessão de créditos nº 1924, firmado em 29/10/2020; cédula de crédito bancário nº 018338850, emitida em 25/11/2022; e 4) cédula de crédito bancário nº 018338842, emitida em 25/11/2022, assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, cujo o imóvel objeto desta matrícula garante a importância de R\$653.000,00, pagável no prazo de 60 meses, contados da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título e nas obrigações garantidas. **Encargos:** contratos de cessão: juros moratórios de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, multa contratual, de natureza não compensatória, de 2% incidente sobre o montante do saldo devedor apurado, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias; cédulas de crédito bancário: Taxa Básica Selic + Taxa de juros pré-fixada de 1,03% a.m. e correção monetária de 1% a.m., juros remuneratórios de 1,03% a.m, correção monetária de 1% a.m., e multa de 2% sobre o valor da parcela, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CPEND emitida em 19/10/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores de Freitas Scianci

*

continua na ficha 04

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC



LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL



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

matrícula
140.244

ficha
04

CNM
111138.2.0140244-96

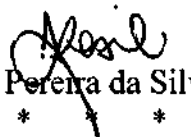
Av.13 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 111138331165570062846924C

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0140244-96.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal
* * *

Av.14 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 1111383311655C00628469242

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.12, em virtude da autorização dada pela credora **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 12 de agosto de 2024.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal
* * *

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**140.244**10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPProtocolo nº
628469

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **140244** (CNM nº **111138.2.0140244-96**), extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 17 de setembro de 2024.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Andresa dos Santos, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C311E9A00628469245

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br



**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula

140.245

ficha

01

**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de junho de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

Imóvel: A LOJA nº L.4, localizada no 2º subsolo do "CONDOMÍNIO VISTA VERDE OFFICES", à Avenida Queiroz Filho, nº 1.560, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa coberta edificada de 79,030m², área comum coberta edificada de 10,150m², área total edificada de 89,180m², área comum descoberta de 1,592m², e área total de 90,772m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,001022 no terreno descrito na matrícula nº 128.374, na qual sob nº 14 foi registrada a instituição e especificação parcial do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 12.484 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia.

Contribuintes: 097.085.0008-9 e 097.085.0003-8, referente ao terreno.

Proprietária: SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA, CNPJ nº 08.973.260/0001-55, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, 10º andar - parte, cidade de São Paulo.

Registros anteriores: R.25/22.171 e R.24/49.477 de 19 de agosto de 2008 e matrícula nº 128.374, todos desta Serventia.

Oficial:

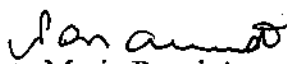

Flaviano Galhardo
* * *

Av.1 - HIPOTECA

Em 22 de junho de 2015

Conforme R.6/128.374 de 21 de janeiro de 2013, a proprietária **SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA**, já qualificada, deu em **hipoteca a fração ideal de 98,3705%** do imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente unidade, ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, cidade de Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$50.000.000,00, tendo sido dado em **penhor**, ao mesmo credor, os direitos creditórios decorrentes da comercialização de cada uma das unidades do empreendimento.

Escrevente autorizada:


Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.2 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em 22 de junho de 2015

Conforme Av.7/128.374 de 04 de fevereiro de 2013, a incorporação imobiliária objeto do R.2/128.374, ficou submetida ao **regime de afetação**, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das

continua no verso



matrícula

140.245

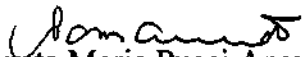
ficha

01

verso

unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente autorizada:


Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.3 - LIBERAÇÃO DA HIPOTECA E PENHOR

Em 08 de agosto de 2016 - (prenotação nº 460.357 de 04/08/2016)

Fica liberado o imóvel da hipoteca, bem como do penhor dos direitos creditórios, mencionados na Av.1, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 25 de julho de 2016.

Escrevente Autorizada:


Maria Regina Costa
* * *

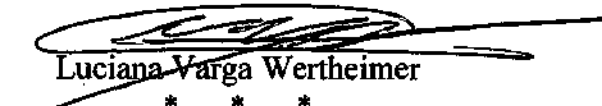
Av.4 - CONTRIBUINTE

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBE500526865201

Do instrumento particular referido no registro seguinte e certidão de dados cadastrais expedida em 30 de junho de 2020, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **097.085.1187-0** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo.

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

Av.5 - CISÃO

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBE60052686520Z

A requerimento datado de 08 de julho de 2020, e nos termos do art.234 da Lei nº 6.404/76, procede-se a esta averbação para ficar constando que em virtude da cisão parcial de **SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA**, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Bloco 2, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, já qualificada, o imóvel, avaliado em R\$254.054,04, passou a integrar o patrimônio da **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, CNPJ nº 37.351.925/0001-97, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Torre Canário, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, conforme instrumento particular de 12ª Alteração Contratual datada de 25 de maio de 2020, devidamente registrada na JUCESP sob nº 195.932/20-1, em 08 de junho 2020 e Instrumento particular de

continua na ficha 02

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

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

140.245

ficha

02

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

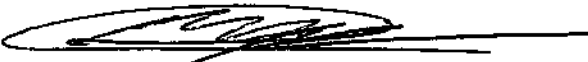
Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

constituição datado de 25 de maio de 2020, devidamente registrado na JUCESP sob nº 3523205966-6, em 08 de junho de 2020. (CND expedida em 03 de julho de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014). (Valor Venal R\$271.457,00).

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

R.6 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 1111383211119C00536056201

Pelo instrumento particular datado de 30 de outubro de 2020, SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA, NIRE nº 35232059666 - JUCESP, já qualificada, alienou fiduciariamente este e os imóveis objeto das matrículas 140.242, 140.243, 140.244 e 140.246, transferindo sua propriedade resolúvel à FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 03.317.692/0001-94, com sede na Avenida Paulista, 1842, 1º andar, Torre Norte, cidade de São Paulo - SP, na qualidade de administradora dos fundos: I) RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP, CNPJ nº 17.250.006/0001-10, e II) RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, CNPJ nº 11.489.344/0001-22, para cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas por Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, nos contratos de cessão de créditos nºs 6378 e 1924, firmados em 29/10/2020, no valor total de R\$7.000.000,00, que deverão ser pagos em 150 dias, contados a partir de 30 de outubro de 2020, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título, incidindo juros de mora à razão de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CND expedida em 11 de agosto de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014).

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

Av.7 - RESTRIÇÕES (ART.7º DA LEI 8.668/93)

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 1111383311119D0053605620X

continua no verso



matrícula

140.245

ficha

02

verso

Do instrumento particular referido no R.6, consta que o imóvel passou a integrar o patrimônio dos fundos: I) **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificados, sujeitando-se, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.668/93, às seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de operações da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não será objeto de constituição de ônus reais.

Escrevente Autorizada:


 Luciana Varga Wertheimer

* * *

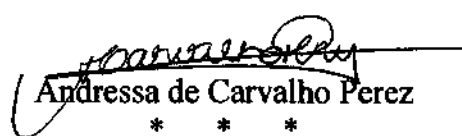
Av.8 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B38D0057618822Z

Conforme ata da assembléia geral datada de 25 de setembro de 2020, cujo regulamento consolidado passou a vigorar a partir de 01 de outubro de 2020, fica constando que **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, teve sua denominação alterada para **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**.

Escrevente Autorizada:


 Andressa de Carvalho Perez

* * *

Av.9 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B3910057618822M

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.6, em virtude da autorização dada pela credora **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de administradora dos fundos: I) **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**; e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificados, nos termos do

continua na ficha 03

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

 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

140.245

ficha

03

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

instrumento particular datado de 23 de maio de 2022.

Escrevente Autorizada:

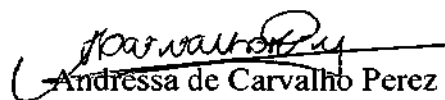

 Andressa de Carvalho Perez
 * * *
R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 10 de junho de 2022 - (prenotação nº 575.871 de 26/05/2022)

Selo Digital: 1111383211B3A30057587122L

Pelo instrumento particular datado de 23 de maio de 2022 e 1ª rerratificação datada de 31 de março de 2022, a proprietária **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, sendo que o imóvel objeto desta matrícula garante até o limite de R\$945.000,00, pagável no prazo de 48 meses, contados a partir da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, de acordo com o previsto no instrumento e nas obrigações garantidas, conforme contratos de cessão de crédito nº 6378 e nº 1924, sobre os quais incide juros de 1% a.m. e correção monetária com base no IGP-M/FGV; cédulas de crédito bancário nºs 2073205, 2073211, 2073224, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa de juros pré-fixada de 0,75% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; e cédulas de crédito bancário nºs 5627436, 8874312 e 11358735, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa pré-fixada de 1,20% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (Foi apresentada CPEND emitida em 06/05/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:


 Andressa de Carvalho Perez
 * * *
Av.11 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 13 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.338 de 28/11/2022)

Selo Digital: 111138331136000058733822X

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.10, em virtude da autorização dada pelo credor **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já

continua no verso



matrícula

140.245

ficha

03

verso

qualificado, nos termos do instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022.
Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores  Freitas Scianci

R.12 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 23 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.337 de 28/11/2022)

Selo Digital: 11113832113FCE0058733722F

Pelo instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022, rerratificado em 1º de dezembro de 2022, **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, cidade de São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título a saber: 1) contrato de cessão de créditos nº 6378, firmado em 29/10/2020; 2) contrato de cessão de créditos nº 1924, firmado em 29/10/2020; cédula de crédito bancário nº 018338850, emitida em 25/11/2022; e 4) cédula de crédito bancário nº 018338842, emitida em 25/11/2022, assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, cujo o imóvel objeto desta matrícula garante a importância de R\$945.000,00 pagável no prazo de 60 meses, contados da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título e nas obrigações garantidas. **Encargos: contratos de cessão:** juros moratórios de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, multa contratual, de natureza não compensatória, de 2% incidente sobre o montante do saldo devedor apurado, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias; **cédulas de crédito bancário:** Taxa Básica Selic + Taxa de juros pré-fixada de 1,03% a.m. e correção monetária de 1% a.m., juros remuneratórios de 1,03% a.m, correção monetária de 1% a.m., e multa de 2% sobre o valor da parcela, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CPEND emitida em 19/10/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores  Freitas Scianci

continua na ficha 04

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

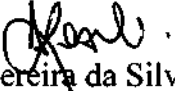
**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL**10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULOmatrícula
140.245ficha
04CNM
111138.2.0140245-93**Av.13 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 111138331165580062846924A

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0140245-93.

Escrevente Autorizada:

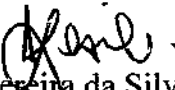

Nicolle Pereira da Silva Leal
* * ***Av.14 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 1111383311655D00628469240

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.12, em virtude da autorização dada pela credora **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 12 de agosto de 2024.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal
* * ***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO******** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**140.245**10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPProtocolo nº
628469

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **140245 (CNM nº 111138.2.0140245-93)**, extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 17 de setembro de 2024.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Andresa dos Santos, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C311E9B00628469243

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula

140.246

ficha

01

**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, 22 de junho de 2015

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

Imóvel: A LOJA nº L.5, localizada no 2º subsolo do "CONDOMÍNIO VISTA VERDE OFFICES", à Avenida Queiroz Filho, nº 1.560, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa coberta edificada de 54,500m², área comum coberta edificada de 6,960m², área total edificada de 61,460m², área comum descoberta de 1,091m², e área total de 62,551m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,000701 no terreno descrito na matrícula nº 128.374, na qual sob nº 14 foi registrada a instituição e especificação parcial do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 12.484 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia.

Contribuintes: 097.085.0008-9 e 097.085.0003-8, referente ao terreno.

Proprietária: SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA, CNPJ nº 08.973.260/0001-55, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, 10º andar - parte, cidade de São Paulo.

Registros anteriores: R.25/22.171 e R.24/49.477 de 19 de agosto de 2008 e matrícula nº 128.374, todos desta Serventia.

Oficial:


Flaviano Galhardo
* * *

Av.1 - HIPOTECA

Em 22 de junho de 2015

Conforme R.6/128.374 de 21 de janeiro de 2013, a proprietária SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA, já qualificada, deu em hipoteca a fração ideal de 98,3705% do imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente unidade, ao BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, cidade de Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$50.000.000,00, tendo sido dado em penhor, ao mesmo credor, os direitos creditórios decorrentes da comercialização de cada uma das unidades do empreendimento.

Escrevente autorizada:


Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.2 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em 22 de junho de 2015

Conforme Av.7/128.374 de 04 de fevereiro de 2013, a incorporação imobiliária objeto do R.2/128.374, ficou submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das

continua no verso



matrícula

140.246

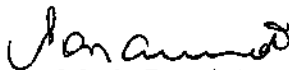
ficha

01

verso

unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente autorizada:

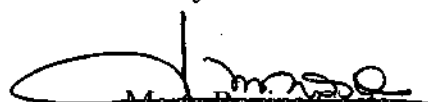

Renata Maria Pucci Anawate
* * *

Av.3 - LIBERAÇÃO DA HIPOTECA E PENHOR

Em 08 de agosto de 2016 - (prenotação nº 460.357 de 04/08/2016)

Fica liberado o imóvel da hipoteca, bem como do penhor dos direitos creditórios, mencionados na Av.1, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 25 de julho de 2016.

Escrevente Autorizada:


Marta Regina Costa
* * *

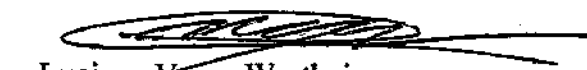
Av.4 - CONTRIBUINTE

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBE80052686520V

Do instrumento particular referido no registro seguinte e certidão de dados cadastrais expedida em 30 de junho de 2020, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **097.085.1188-9** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo.

Escrevente Autorizada:


Luciana Varga Wertheimer
* * *

Av.5 - CISÃO

Em 27 de julho de 2020 - (prenotação nº 526.865 de 30/06/2020)

Selo Digital: 1111383311BBEA0052686520R

A requerimento datado de 08 de julho de 2020, e nos termos do art.234 da Lei nº 6.404/76, procede-se a esta averbação para ficar constando que em virtude da cisão parcial de **SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 23 LTDA**, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Bloco 2, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, já qualificada, o imóvel, avaliado em R\$175.198,60, passou a integrar o patrimônio da **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, CNPJ nº 37.351.925/0001-97, com sede na Avenida Queiroz Filho, 1560, Torre Canário, 2º andar, parte, cidade de São Paulo - SP, conforme instrumento particular de 12ª Alteração Contratual datada de 25 de maio de 2020, devidamente registrada na JUCESP sob nº 195.932/20-1, em 08 de junho 2020 e Instrumento particular de

continua na ficha 02

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

140.246

ficha

02

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

constituição datado de 25 de maio de 2020, devidamente registrado na JUCESP sob nº 3523205966-6, em 08 de junho de 2020. (CND expedida em 03 de julho de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014). (Valor Venal R\$187.614,00).

Escrevente Autorizada:

Luciana Varga Wertheimer

* * *

R.6 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 1111383211119E0053605620X

Pelo instrumento particular datado de 30 de outubro de 2020, **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, NIRE nº 35232059666 - JUCESP, já qualificada, alienou fiduciariamente este e os imóveis objeto das matrículas 140.242, 140.243, 140.244 e 140.245, transferindo sua propriedade resolúvel à **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 03.317.692/0001-94, com sede na Avenida Paulista, 1842, 1º andar, Torre Norte, cidade de São Paulo - SP, na qualidade de administradora dos fundos: I) **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, CNPJ nº 17.250.006/0001-10, e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, CNPJ nº 11.489.344/0001-22, para cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas por Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, nos contratos de cessão de créditos nºs 6378 e 1924, firmados em 29/10/2020, no valor total de R\$7.000.000,00, que deverão ser pagos em 150 dias, contados a partir de 30 de outubro de 2020, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título, incidindo juros de mora à razão de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CND expedida em 11 de agosto de 2020, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, nº 1.751 de 02 de outubro de 2014).

Escrevente Autorizada:

Luciana Varga Wertheimer

* * *

Av.7 - RESTRIÇÕES (ART.7º DA LEI 8.668/93)

Em 02 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 536.056 de 13/11/2020)

Selo Digital: 1111383311119F0053605620T

continua no verso



matrícula

140.246

ficha

02

verso

Do instrumento particular referido no R.6, consta que o imóvel passou a integrar o patrimônio dos fundos: I) **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificados, sujeitando-se, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.668/93, às seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de operações da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não será objeto de constituição de ônus reais.

Escrevente Autorizada:

Luciana Varga Wertheimer

* * *

Av.8 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B38E0057618822X

Conforme ata da assembléia geral datada de 25 de setembro de 2020, cujo regulamento consolidado passou a vigorar a partir de 01 de outubro de 2020, fica constando que **RED ASSET FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, teve sua denominação alterada para **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**.

Escrevente Autorizada:

Andressa de Carvalho Perez

* * *

Av.9 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 09 de junho de 2022 - (prenotação nº 576.188 de 01/06/2022)

Selo Digital: 1111383311B3920057618822K

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.6, em virtude da autorização dada pela credora **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de administradora dos fundos: I) **RED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**; e II) **RED PERFORMANCE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificados, nos termos do

continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula

140.246

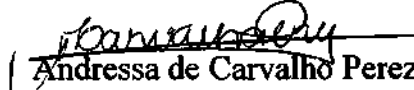
ficha

03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

instrumento particular datado de 23 de maio de 2022.

Escrevente Autorizada:


 Andressa de Carvalho Perez
 * * *
R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 10 de junho de 2022 - (prenotação nº 575.871 de 26/05/2022)

Selo Digital: 1111383211B3A50057587122H

Pelo instrumento particular datado de 23 de maio de 2022 e 1ª rerratificação datada de 31 de março de 2022, a proprietária **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, sendo que o imóvel objeto desta matrícula garante até o limite de R\$649.000,00, pagável no prazo de 48 meses, contados a partir da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, de acordo com o previsto no instrumento e nas obrigações garantidas, conforme contratos de cessão de crédito nº 6378 e nº 1924, sobre os quais incide juros de 1% a.m. e correção monetária com base no IGP-M/FGV; cédulas de crédito bancário nºs 2073205, 2073211, 2073224, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa de juros pré-fixada de 0,75% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; e cédulas de crédito bancário nºs 5627436, 8874312 e 11358735, sobre as quais incide taxa básica Selic + taxa pré-fixada de 1,20% a.m. e correção monetária de 1% a.m.; sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (Foi apresentada CPEND emitida em 06/05/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:


 Andressa de Carvalho Perez
 * * *
Av.11 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 13 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.338 de 28/11/2022)

Selo Digital: 111138331136010058733822V

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.10, em virtude da autorização dada pelo credor **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já

continua no verso

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



matrícula

140.246

ficha

03

verso

qualificado, nos termos do instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022.
Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores de Freitas Scianci

R.12 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 23 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 587.337 de 28/11/2022)

Selo Digital: 11113832113FCF0058733722D

Pelo instrumento particular datado de 25 de novembro de 2022, rerratificado em 1º de dezembro de 2022, **SJ PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO MALL VVO LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, 400, 14º andar, cidade de São Paulo-SP, para garantia das obrigações garantidas descritas no título a saber: 1) contrato de cessão de créditos nº 6378, firmado em 29/10/2020; 2) contrato de cessão de créditos nº 1924, firmado em 29/10/2020; cédula de crédito bancário nº 018338850, emitida em 25/11/2022; e 4) cédula de crédito bancário nº 018338842, emitida em 25/11/2022, assumidas pela Construtora São José Desenvolvimento Imobiliário Ltda, CNPJ nº 07.785.320/0001-43, no valor total de R\$7.000.000,00, cujo o imóvel objeto desta matrícula garante a importância de R\$649.000,00 pagável no prazo de 60 meses, contados da data do título, com a possibilidade de vencimento antecipado, conforme previsto no título e nas obrigações garantidas. **Encargos:** contratos de cessão: juros moratórios de 1% a.m., correção monetária com base no IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo, multa contratual, de natureza não compensatória, de 2% incidente sobre o montante do saldo devedor apurado, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias; cédulas de crédito bancário: Taxa Básica Selic + Taxa de juros pré-fixada de 1,03% a.m. e correção monetária de 1% a.m., juros remuneratórios de 1,03% a.m., correção monetária de 1% a.m., e multa de 2% sobre o valor da parcela, se o atraso for de até 5 dias, e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (CPEND emitida em 19/10/2022, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Priscila Dolores de Freitas Scianci

continua na ficha 04

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

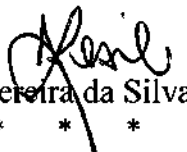
**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL**10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULOmatrícula
140.246ficha
04CNM
111138.2.0140246-90**Av.13 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 1111383311655900628469248

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0140246-90.

Escrevente Autorizada:

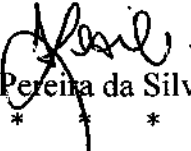

Nicolle Pereira da Silva Leal
* * ***Av.14 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 628.469 de 11/09/2024)

Selo Digital: 1111383311655E0062846924Y

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.12, em virtude da autorização dada pela credora **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 12 de agosto de 2024.

Escrevente Autorizada:


Nicolle Pereira da Silva Leal
* * ***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO******** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

**140.246**10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPProtocolo nº
628469

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **140246** (CNM nº **111138.2.0140246-90**), extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 17 de setembro de 2024.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Andresa dos Santos, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C311E9C00628469241

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec