

Operador Nacional
de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA
178.214

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.153.649/A.136

FCC: 3.996

Ribeirão Preto, 02 de agosto de 2016.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 136, Condomínio Jazz Residence, avenida do Café nº 1.243. Apartamento nº 136, 17º pavimento ou 13º andar, do empreendimento em fase de construção, denominado Condomínio Jazz Residence, com frente para a avenida do Café nº 1.243, neste município, que possuirá área privativa total de 80,1000 metros quadrados, nesta incluída a área relativa à vaga de garagem nº G-009, área comum de divisão proporcional de 31,8470 metros quadrados, totalizando a unidade a área de 111,9470 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,7143% do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 310.416 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 18.560.159/0001-26, com sede neste município, na avenida Braz Olaia Acosta nº 727, 10º andar, sala 1.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/153.649 de 11 de outubro de 2013; e incorporação de condomínio registrada sob nº 05 na matrícula nº 153.649 em 11 de outubro de 2013. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 02 de agosto de 2016 - (prenotação nº 412.069 de 05/07/2016).

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 02 de agosto de 2016 - (prenotação nº 412.069 de 05/07/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se hipotecado em favor do BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, no valor de R\$ 154.348,37 (cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e quarenta e oito reais e trinta e sete centavos), em conformidade com o registro nº 06 e averbação nº 08 da matrícula nº 153.649.

A Escrevente: Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.02 - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.

Em 22 de dezembro de 2016 - (prenotação nº 419.714 de 15/12/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 09 da matrícula nº 153.649, em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta ficha complementar ficam vinculados à matrícula nº 177.978, até a conclusão do empreendimento e transformação desta ficha complementar em matrícula.

A Escrevente: Mafr Terra, (Carmenluci Mafr Terra).

Av.03 - TRANSPORTE DE AFETAÇÃO.

Em 22 de dezembro de 2016 - (prenotação nº 419.714 de 15/12/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº

(segue no verso)

MATRÍCULA
178.214

FICHA

01
Verso

05 da matrícula nº 177.978, a proprietária **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará **Condomínio Jazz Residence**, submeteu a incorporação registrada sob nº 05 da matrícula nº 153.649, transportada para a Av.01 da matrícula nº 177.978 ao **REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (redação da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004), 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 unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

A Escrevente: _____, (Carmenluci Mafra Terra).

Av.04/178.214 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 22 de dezembro de 2016- (prenotação nº 419.713 de 15/12/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Condomínio Jazz Residence**, que recebeu o nº 1.243 da **avenida do Café** (Av.06/177.978) e instituição do respectivo condomínio (R.07/177.978), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 178.214, referindo-se ao apartamento nº 136, já concluído.

A Escrevente: _____, (Carmenluci Mafra Terra).

Av.05/178.214 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 22 de dezembro de 2016 - (prenotação nº 419.713 de 15/12/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Jazz Residence**" foi registrada nesta data e unidade de serviço no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 13.833.

A Escrevente: _____, (Carmenluci Mafra Terra).

R.06/178.214 - ATRIBUIÇÃO.

Em 22 de dezembro de 2016 - (prenotação nº 419.713 de 15/12/2016).

Por instrumento particular firmado neste município em 11 de novembro de 2016, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Condomínio Jazz Residence**, o apartamento nº 136, foi atribuído a **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$ 127.466,08 (cento e vinte e sete mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e oito centavos).

A Escrevente: _____, (Carmenluci Mafra Terra).

Av.07/178.214 - ADITAMENTO.

(segue na ficha 02)

MATRÍCULA
178.214

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 22 de junho de 2017.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Em 22 de junho de 2017 - (prenotação nº 427.573 de 09/06/2017).

Por instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação, contrato nº 715.320-1, firmado no município de Osasco/SP, em 13 de abril de 2017, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, e o devedor **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificados, de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem a hipoteca registrada sob nº R.06 e aditada na Av.08/153.649, transportada para a Av.01 desta matrícula, nos termos seguintes: em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 13/04/2017, a importância de **R\$ 11.285.184,38** (onze milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, cento e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos). Considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: 1) alteração da data de vencimento da dívida de 23/04/2017, para 23/10/2017; 2) alteração do vencimento da primeira prestação de 23/05/2017, para 23/11/2017; ficando mantidas as condições do contrato aditado, no tocante ao percentual do saldo devedor que deverá ser pago a vista, ou seja de 70% (setenta por cento) em 23/10/2017 e quanto ao percentual de 30% (trinta por cento) para pagamento parcelado que se iniciará em 23/11/2017. As partes contratante ratificaram em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo aditamento, inclusive as garantias nele constituídas, ficando claro que tudo o que se avençou integra o para todos os fins e efeitos de direito.

O Escrevente: _____, (Luiz Antônio da Silva).

Av.08/178.214 - ADITAMENTO.

Em 14 de março de 2018 - (prenotação nº 445.210 de 01/03/2018).

Por instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação, contrato nº 715.320-1, firmado no município de Osasco/SP, em 22 de novembro de 2017, o credor **BANCO BRADESCO S/A**, e o devedor **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificados, de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem a hipoteca registrada sob nº R.06 e aditada na Av.08/153.649, transportadas para a Av.01 e Av.07 desta matrícula, nos termos seguintes: em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 22/11/2017, a importância de **R\$ 8.060.396,67** (oito milhões, sessenta mil, trezentos e noventa e seis reais e trinta e oito centavos). Considerando as tratativas entre as partes, o devedor solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: a) em 20/10/2017 alteração da data de vencimento da dívida de 23/10/2017 para 23/11/2017, e posteriormente para 23/04/2018; b) em 20/10/2017 alteração do vencimento da primeira prestação de 23/11/2017 para 23/12/2017, e posteriormente para 23/05/2018. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições constantes da cédula.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

(segue no verso)

MATRÍCULA

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

FICHA

178.214

02

Verso

Av.09/178.214 - ADITAMENTO.**Em 17 de julho de 2018 - (prenotação nº 452.223 de 29/06/2018).**

Por instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação firmado no município de Osasco/SP, em 23 de abril de 2018, ao contrato que deu origem à hipoteca registrada sob nº 06 e aditamento averbado sob nº 08, ambos na matrícula anterior nº 153.649, transportada para a Av.01 e aditamentos sob nºs 07 e 08, todos desta matrícula, pelo credor **BANCO BRADESCO S/A** e o devedor **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificados, procede-se à presente averbação para constar que foram promovidas no contrato aditado, com reflexos nos registros acima, as alterações a saber: **a) apuração do valor da dívida:** foi apurada uma dívida em 23/04/2018, no valor de R\$ 7.281.481,00 (sete milhões, duzentos e oitenta e um mil, quatrocentos e oitenta e um reais); **b) incorporação de encargos vencidos:** à dívida acima será acrescido o valor de R\$ 438.233,10 (quatrocentos e trinta e oito mil, duzentos e trinta e três reais e dez centavos), referente à incorporação dos encargos vencidos no período compreendido entre 23.10.2017 e 23.04.2018; **c) incorporação de encargos futuros:** à dívida acima serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, referentes ao período compreendido entre 23.05.2018 e 23.02.2019, sendo que na data de 23/03/2019 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração de contrato aditado; **d) alteração do prazo de reembolso da dívida:** o prazo de reembolso da dívida foi alterado de 36 meses para 60 meses; **e) alteração da taxa de juros na fase de reembolso:** a taxa de juros na fase de reembolso foi alterada de 11,39% a.a. (nominal) e 12,00% a.a. (efetiva) para 11,75% a.a. (nominal) e 12,40% a.a. (efetiva). Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicial acima referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas no instrumento por meio do qual foi lançada a presente averbação.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**Av.10/178.214 - ADITAMENTO.****Em 08 de julho de 2019 - (prenotação nº 470.897 de 26/06/2019).**

Por instrumento particular de aditamento, modificação e ratificação firmado no município de Osasco/SP, em 29 de abril de 2019, ao contrato que deu origem à hipoteca registrada sob nº 06 e aditamento averbado sob nº 08, ambos na matrícula anterior nº 153.649, transportada para a Av.01 e aditada pela Av.07 desta matrícula, pelo credor **BANCO BRADESCO S/A** e o devedor **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificados, procede-se à presente averbação para constar que foram promovidas no contrato aditado, com reflexos nos registros acima, as alterações

(segue na ficha 03)

MATRICULA
Operador Nacional
de Registro
Eletrônico de Imóveis
178.214

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de julho de 2019.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

a saber: **1) apuração do valor da dívida:** em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 29/04/2019, a importância de R\$ 5.303.544,31 (cinco milhões, trezentos e três mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e trinta e um centavos); **2) incorporação dos encargos vencidos:** à dívida acima será acrescido o valor de R\$ 363.618,71 (trezentos e sessenta e três mil, seiscentos e dezoito reais e setenta e um centavos), referente à incorporação dos encargos vencidos no período compreendido entre 23/03/2019 à 23/04/2019; **3) incorporação dos encargos futuros:** no período de 23/05/2019 à 23/07/2019 serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 23/08/2019 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração do contrato aditado. As partes contratantes ratificaram em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas no instrumento por meio de qual foi lançada a presente averbação.

Selo digital número: 111435331AH000105063EM19C.

A Escrevente: _____ (Tuane Costa Mello Moreira).**Av.11/178.214 - ADITAMENTO.****Em 06 de dezembro de 2019 -** (prenotação nº 478.347 de 25/11/2019).

Por instrumento particular firmado em Osasco/SP em 25 de setembro de 2019, de aditamento, modificação e ratificação ao contrato que deu origem à hipoteca registrada sob nº 06, retificada pela averbação nº 07 e aditada pela averbação nº 08, todos da matrícula anterior nº 153.649, transportada para a averbação nº 01 e aditada pelas averbações nºs 07, 08, 09 e 10 desta matrícula, pelo credor **BANCO BRADESCO S/A** e a devedora **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificados, procede-se à presente averbação para constar que foram promovidas no contrato aditado, com reflexos nos atos acima, as alterações a saber: **1) apuração do valor da dívida:** em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 25/09/2019, a importância de R\$ 5.395.900,57 (cinco milhões, trezentos e noventa e cinco mil, novecentos reais e cinquenta e sete centavos); **2) incorporação dos encargos vencidos:** no valor de R\$ 344.029,41 (trezentos e quarenta e quatro mil, vinte e nove reais e quarenta e um centavos), referente ao período compreendido entre 23/08/2019 à 23/09/2019; **3) incorporação dos encargos futuros:** no período de 23/10/2019 à 23/01/2020 serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 23/02/2020 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração do contrato aditado; **4) alteração da taxa de juros:** na fase de amortização a taxa de juros fica alterada de 11,75% ao ano (nominal) e 12,40% ao ano (efetiva) para 9,57% ao ano (nominal) e 10,00%

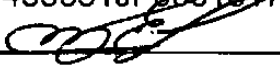
(segue no verso)

MATRÍCULA
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
178.214

FICHA
03
Verso

ao ano (efetiva). As partes contratantes ratificaram em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas no instrumento por meio do qual foi lançada a presente averbação.

Selo digital número: 111435331JF000161703MP191.

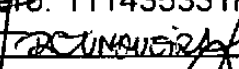
O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.12/178.214 - ADITAMENTO.

Em 01 de dezembro de 2020 - (prenotação nº 492.674 de 20/11/2020).

Por instrumento particular firmado em Osasco/SP em 29 de junho de 2020, de aditamento, modificação e ratificação ao contrato que deu origem à hipoteca registrada sob nº 06, retificada pela averbação nº 07 e aditada pela averbação nº 08, todos da matrícula anterior nº 153.649, transportada para a averbação nº 01 e aditada pelas averbações nºs 07, 08, 09, 10 e 11 desta matrícula, pelo credor **BANCO BRADESCO S/A** e a devedora **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, já qualificados, e instrumento particular firmado neste município em 26 de outubro de 2020, procede-se à presente averbação para constar que foram promovidas no contrato aditado, com reflexos nos atos acima, as alterações a saber: **1) apuração do valor da dívida:** em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 29/06/2020, a importância de R\$ 5.520.336,84 (cinco milhões, quinhentos e vinte mil, trezentos e trinta e seis reais e oitenta e quatro centavos); **2) incorporação dos encargos vencidos:** no valor de R\$ 364.697,92 (trezentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e sete reais e noventa e dois centavos), referente ao período compreendido entre 23/02/2020 à 23/03/2020; **3) incorporação dos encargos futuros em 24/03/2020:** referente ao período compreendido entre 23/04/2020 à 23/05/2020; **4) incorporação do encargo vencido:** no valor de R\$ 201.411,27 (duzentos e um mil, quatrocentos e onze reais e vinte e sete centavos), referente a parcela vencida em 23/06/2020, e **5) incorporação do encargo futuro:** referente a parcela vencida em 23/07/2020, ficando esclarecido que no período acima, serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 23/08/2020 se reiniciou o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração do contrato aditado. As partes contratantes ratificaram em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas no instrumento por meio do qual foi lançada a presente averbação.

Selo digital número: 111435331FT000256586UP202.

O Escrevente:  (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

(segue na ficha 04)

Operador Nacional
Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA
178.214

FICHA
04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 16 de março de 2021.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Av.13/178.214 - ADITAMENTO.**Em 16 de março de 2021** - (prenotação nº 497.054 de 01/03/2021).

Por instrumento particular firmado em Osasco/SP em 24 de dezembro de 2020, de aditamento, modificação e ratificação ao contrato que deu origem à hipoteca registrada sob nº 06, retificada pela averbação nº 07 e aditada pela averbação nº 08, todos da matrícula anterior nº 153.649, transportada para a averbação nº 01 e aditada pelas averbações nºs 07, 08, 09, 10, 11 e 12 desta matrícula, pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, e a devedora **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificados, procede-se à presente averbação para constar que foram promovidas no contrato aditado, com reflexos nos atos acima, as alterações a saber: **1) apuração do valor da dívida:** em virtude das parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 24 de dezembro de 2020, a importância de R\$ 5.591.903,58 (cinco milhões, quinhentos e noventa e um mil, novecentos e três reais e cinquenta e oito centavos); **2) incorporação dos encargos vencidos:** no valor de R\$ 473.454,08 (quatrocentos e setenta e três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e oito centavos), referente ao período compreendido entre 23/11/2020 à 23/12/2020; **3) incorporação dos encargos futuros:** no período de 23/01/2021 a 23/02/2021, ficando esclarecido que no período acima, serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 23/03/2021 se reiniciou o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração do contrato aditado. As partes contratantes ratificaram em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas no instrumento por meio do qual foi lançada a presente averbação.

Selo digital número: 111435331MS000200986SI21H.

O Escrevente:  **(Luis Eduardo Manha dos Santos).****Av.14/178.214 - ADITAMENTO.****Em 10 de junho de 2021** - (prenotação nº 501.134 de 20/05/2021).

Por instrumento particular firmado em Osasco/SP em 25 de março de 2021, de aditamento, modificação e ratificação ao contrato que deu origem à hipoteca registrada sob nº 06, retificada pela averbação nº 07 e aditada pela averbação nº 08, todos da matrícula anterior nº 153.649, transportada para a averbação nº 01 e aditada pelas averbações nºs 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13 desta matrícula, pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, e a devedora **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificados, procede-se à presente averbação para constar que foram promovidas no contrato aditado, com reflexos nos atos acima, as alterações a saber: **1) apuração do valor da dívida:** em virtude das parcelas liberadas, amortizações

(segue no verso)

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

178.214

FICHA

04

Verso

feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 25 de março de 2021, a importância de R\$ 5.599.137,64 (cinco milhões, quinhentos e noventa e nove mil, cento e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos); **2) incorporação do encargo vencido:** no valor de R\$ 268.377,74 (duzentos e sessenta e oito mil, trezentos e setenta e sete reais e setenta e quatro centavos), referente a parcela com vencimento em 23/03/2021; e **3) incorporação dos encargos futuros:** no período de 23/04/2021 a 23/05/2021, ficando esclarecido que no período acima, serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 23/06/2021 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração do contrato aditado. As partes contratantes ratificaram em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas no instrumento por meio do qual foi lançada a presente averbação.

Selo digital número: 111435331AR000319104VL21W.

A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

Av.15/178.214 - ADITAMENTO.

Em 18 de fevereiro de 2022 - (prenotação nº 515.302 de 28/01/2022).

Por instrumento particular firmado em Osasco/SP em 23 de novembro de 2021, de aditamento, modificação e ratificação ao contrato que deu origem à hipoteca registrada sob nº 06, retificada pela averbação nº 07 e aditada pela averbação nº 08, todos da matrícula anterior nº 153.649, transportada para a averbação nº 01 e aditada pelas averbações nºs 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 14 desta matrícula, pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, e a devedora **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, NIRE nº 35226613037, já qualificados, procede-se a presente averbação para constar que foram promovidas no contrato aditado, com reflexos nos atos acima, as alterações a saber: **1) apuração do valor da dívida:** em virtude das parcelas liberadas, amodizações feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 23 de novembro de 2021, a importância de R\$ 3.472.701,65 (três milhões, quatrocentos e setenta e dois mil, setecentos e um reais e sessenta e cinco centavos); **2) incorporação do encargo vencido:** no valor de R\$ 1.629.995,17 (um milhão, seiscentos e vinte e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e dezessete centavos), referente ao período compreendido entre 23/06/2021 à 23/11/2021; **3) incorporação dos encargos futuros:** referente à parcela de 23/12/2021, esta será incorporada, mês a mês, ao saldo devedor, todos os encargos incidentes na referida parcela como juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos, sendo que na data de 23/01/2022 se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal de administração do contrato aditado; **4) alteração da taxa de juros na fase de reembolso:** taxa efetiva de 8,50% ao

(segue na ficha 05)

MATRÍCULA

178.214

FICHA

05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

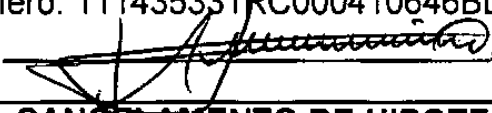
Ribeirão Preto, 18 de fevereiro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

ano e taxa nominal de 8,19% ano; e 5) alteração do prazo máximo de reembolso da dívida: de 60 meses para 80 meses. As partes contratantes ratificaram em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas no instrumento por meio do qual foi lançada a presente averbação.

Selo digital número: 111435331RC000410646BD221.

O Escrevente: , (Pedro Augusto Ferreira).

Av.16/178.214 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 29 de março de 2022 - (prenotação nº 517.531 de 15/03/2022).

Por instrumento particular nº 0010290506, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado em São Paulo/SP em 14 de janeiro de 2022, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.01/178.214**, e aditamentos objetos da **Av.07, Av.08, Av.09, Av.10, Av.11, Av.12, Av.13, Av.14 e Av.15/178.214**, em virtude da quitação outorgada pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado. Valor da dívida: **R\$ 154.348,37** (cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e quarenta e oito reais e trinta e sete centavos).

Selo digital número: 111435331FA000421671RE22E.

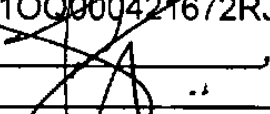
O Escrevente: , (Luiz Paulo de Sousa).

Av.17/178.214 - CADASTRO.

Em 29 de março de 2022 - (prenotação nº 517.531 de 15/03/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.16 e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 16/03/2022, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **346.954**.

Selo digital número: 111435331OQ000421672RJ222.

O Escrevente: , (Luiz Paulo de Sousa).

R.18/178.214 - VENDA E COMPRA.

Em 29 de março de 2022 - (prenotação nº 517.531 de 15/03/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.16, **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ÍTALO SANTOS BARBOSA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 52.934.402-SSP/SP, CPF/MF nº 468.053.128-25, residente e domiciliado neste município, na avenida Marechal Costa e Silva nº 2.665, Campos Elíseos, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 380.000,00** (trezentos e oitenta mil reais), em uma operação total no valor de **R\$ 399.000,00**, sendo **R\$ 95.000,00** pagos com recursos próprios e **R\$ 304.000,00**, já incluídas as despesas acessórias no valor de **R\$ 19.000,00**, pagos com recursos

(segue no verso)

MATRÍCULA
178.214**FICHA**
05
Verso

decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 121.530,37.
Selo digital número: 111435321OP000421673HQ22Z.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

R.19/178.214 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 29 de março de 2022 - (prenotação nº 517.531 de 15/03/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.16, ÍTALO SANTOS BARBOSA, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto da presente matrícula ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede em São Paulo/SP, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.041, 2235, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelo devedor fiduciante, no valor de R\$ 304.000,00 (trezentos e quatro mil reais) a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização SAC, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 10,4724% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 10,9900% ao ano e juros a taxa nominal e efetiva de mensal de 0,8727, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 3.130,27, com vencimento para 14/02/2022, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 412.000,00 (quatrocentos e doze mil reais), conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 15 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação para os fins previstos no § 2º, do artigo nº 26, da lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321TA000421674NG22H.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.20/178.214 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO.

Em 08 de dezembro de 2023 - (prenotação nº 552.545 de 22/11/2023).

Por requerimento firmado neste município em 30 de novembro de 2023, recepcionado eletronicamente, e certidão de 14 de novembro de 2023, expedida pela 1ª Vara Cível desta Comarca, procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi ajuizada ação de execução de título extrajudicial, nos autos do processo nº 1055583-84.2023.8.26.0506, em que figuram como exequentes 1) GLAUCE FANTINATI MARTINS, CPF/MF nº 096.055.208-18, e 2) JOSE HENRIQUE DE PAULA MARTINS, CPF/MF nº 029.238.518-89, e como executado ÍTALO SANTOS BARBOSA, já qualificado. Valor da causa: R\$ 178.589,83 (cento e setenta e oito mil, quinhentos e oitenta e nove reais e oitenta e três centavos).

(segue na ficha 06)

Operador Nacional
Sistema de Registro
de Imóveis

MATRÍCULA

178.214

FICHA

06

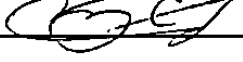
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 08 de dezembro de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Selo digital número: 111435331IC000655873AC234.

O Escrevente: , (Luis Eduardo Manha dos Santos).**Av.21/178.214 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO.****Em 08 de fevereiro de 2024** - (prenotação nº 556.603 de 30/01/2024).

Por requerimento firmado neste município em 30 de janeiro de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de 10 de janeiro de 2024, expedida pela 4ª Vara Cível desta Comarca, procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi ajuizada ação de execução de título extrajudicial, nos autos do processo nº 1036111-97.2023.8.26.0506, em que figuram como exequente **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12, e como executados **1) ÍTALO SANTOS BARBOSA**, já qualificado, e **2) I.S.B. RIBEIRÃO MARKETING E PROMOÇÃO DE VENDAS EIRELI**, CNPJ/ME nº 34.592.557/0001-80. Valor da causa: **R\$ 114.506,71** (cento e quatorze mil, quinhentos e seis reais e setenta e um centavos).

Selo digital número: 111435331EO0006574068KW24J.

O Escrevente: , (João Marcos Braz Silveira).**Av.22/178.214 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO****Em 20 de maio de 2024** - (prenotação nº 562.724 de 08/05/2024).

Por requerimento firmado neste município em 08 de maio de 2024, e certidão de 26 de abril de 2024, expedida pela 5ª Vara Cível desta Comarca, procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi ajuizada ação de execução de título extrajudicial, nos autos do processo nº 1022041-41.2024.8.26.0506, em que figuram como exequente **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12, e como executados **1) ISB RIBEIRÃO MARKETING E PROMOÇÃO DE VENDAS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME nº 34.592.557/0001-80, e **2) ÍTALO SANTOS BARBOSA**, já qualificado. Valor da causa: **R\$ 201.935,28** (duzentos e um mil, novecentos e trinta e cinco reais e vinte e oito centavos).

Selo digital número: 111435331AB000713779TG24S.

O Escrevente: , (Vitor Pessotti Candido).**Av.23/178.214 - CANCELAMENTO DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO.****Em 26 de maio de 2025** - (prenotação nº 586.283 de 15/05/2025).

Por mandado expedido em 28 de abril de 2025, extraído dos autos de execução de título extrajudicial, processo nº 1036111-97.2023.8.26.0506 - controle 2023/002097, que tramitou perante a 4ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** do **AJUIZAMENTO DE AÇÃO** objeto da **Av.21/178.214**.

(Segue no verso)

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

178.214

FICHA

06

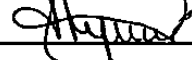
Verso

Selo Digital: 111435331T000000863114254

O Escrevente:  (Luís Eduardo Manha dos Santos)**Av.24/178.214 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.****Em 23 de julho de 2026** - (prenotação nº 602.405 de 16/01/2026).

Por requerimento firmado em São Paulo/SP em 10 de junho de 2026, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao código de endereçamento postal - CEP nº 14050-230.

Selo Digital: 1114353E1T00000107342526B.

A Escrevente:  (Thayná Vitória Oliveira da Silva)**Av.25/178.214 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.****Em 23 de julho de 2026** - (prenotação nº 602.405 de 16/01/2026).

Por requerimento mencionado na Av.24, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 19 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 412.000,00** (quatrocentos e doze mil reais). Valor venal: R\$ 147.263,21.

Selo Digital: 111435331T00000107342626V.

A Escrevente:  (Thayná Vitória Oliveira da Silva)**Av.26/178.214 - CANCELAMENTO DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO.****Em 24 de agosto de 2026** - (prenotação nº 615.056 de 11/08/2026).

Por mandado expedido em 29 de julho de 2026, pela Exma. Sra. Dra. Isabela de Souza Nunes Fiel, MMª Juíza de Direito da 5ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP, extraído dos autos de execução de título extrajudicial, processo nº 1022041-41.2024.8.26.0506, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO do AJUIZAMENTO DE AÇÃO** objeto da Av.22/178.214.

Selo Digital: 111435331T00000109839426L.

O Escrevente:  (Vitor Pessotti Candido)