

MATRÍCULA

178.241

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.153.649/A.171

FCC: 4.023

Ribeirão Preto, 02 de agosto de 2016.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 171, Condomínio Jazz Residence, avenida do Café nº 1.243.

Apartamento nº 171, 21º pavimento ou 17º 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 75,0800 metros quadrados, nesta incluída a área relativa à vaga de garagem nº P-004, área comum de divisão proporcional de 30,4950 metros quadrados, totalizando a unidade a área de 105,5750 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,6840% 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: Emm , (Tuane Costa Mello Moreira).

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 60.748.948/0001-12, 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: Emm , (Tuane Costa Mello Moreira).

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.

O Escrevente: JMA , (José Luis Maranhá Alves).

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

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

178.241

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.

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

Av.04/178.241 - 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 178.241, referindo-se ao apartamento nº 171, já concluído.

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

Av.05/178.241 - 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.

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

R.06/178.241 - 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 171, foi atribuído a **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 122.059,07** (cento e vinte e dois mil, cinquenta e nove reais e sete centavos).

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

Av.07/178.241 - ADITAMENTO.

(segue na ficha 02)

MATRÍCULA
do Sistema de Registro
Eletrográfico
178.241

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.08/178.241 - 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
de Imóveis
178.241

FICHA
02
Verso

Av.09/178.241 - 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).

Av.10/178.241 - 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 a saber: **1) apuração do valor da dívida:** em virtude das parcelas liberadas, amortizações

(segue na ficha 03)

MATRÍCULA

178.241

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

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 do qual foi lançada a presente averbação.

Selo digital número: 111435331HJ000105068L19N

A Escrevente: _____, (Tuane Costa Mello Moreira).

Av.11/178.241 - 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% ao ano (efetiva). As partes contratantes ratificaram em todos os seus termos, as cláusulas,

(segue no verso)

MATRÍCULA

178.241

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

FICHA

03

Verso

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: 111435331RC000164708EN19Q.

O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.12/178.241 - 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 IMOBILIÁRIOS 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: 111435331WL000256589HC20Y.

O Escrevente:  (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.13/178.241 - ADITAMENTO.

(segue na ficha 04)

MATRÍCULA

178.241

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

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: 111435331LA000290989EL213.

O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).**Av.14/178.241 - 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 feitas e das atualizações monetárias havidas, a dívida do devedor atingiu em 25 de março

(segue no verso)

MATRÍCULA

178.241

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

FICHA

04

Verso

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: 111435331SK000319106WU21F.

A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

Av.15/178.241 - 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, amortizações 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
Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis
178.241

FICHA
05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

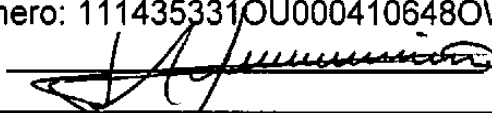
Ribeirão Preto, 18 de fevereiro de 2022.

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: 111435331OU000410648OW225.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.16/178.241 - AJUIZAMENTO DE AÇÃO.

Em 15 de dezembro de 2023 - (prenotação nº 552.871 de 27/11/2023).

Por requerimento firmado no município de Santo André/SP em 07 dezembro de 2023, e certidão de 19 de setembro de 2023, expedida pela 9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, recepcionados eletronicamente, procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi ajuizada a ação de execução de título extrajudicial, nos autos do processo nº 0020211-69.2020.8.26.0224, em que figuram como exequente **PAULO EDUARDO NORI MORTARI**, CPF/MF nº 063.974.058-85, e como executada **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada. Valor da causa: **R\$ 219.755,82** (duzentos e dezenove mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e dois centavos).

Selo digital número: 111435331HA000660082JG23C.

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).

Av.17/178.241 - PENHORA.

Em 17 de setembro de 2024 - (prenotação nº 570.487 de 29/08/2024).

Por certidão de 29 de agosto de 2024 (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pelo 5º Ofício Cível desta comarca, PH000531012, referente aos autos de execução civil, processo nº 0001534-18.2020.8.26.0506, em que figuram, como exequente **MOISES DE LIMA MINUTI**, CPF/MF nº 217.034.748-80, e como executada **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 83.464,88** (oitenta e três mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos). Foi nomeada como depositária a executada **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**. Foram penhorados nos mesmos autos os imóveis objetos das matrículas nºs 178.217, 178.243, 178.204 e 178.253 deste Registro de Imóveis. Valor proporcional relativo a esse imóvel: **R\$ 16.692,97**.

Selo digital número: 111435321EV000760567AK24E.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

(segue no verso)

MATRÍCULA
Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis
178.241

FICHA
05
Verso

Av.18/178.241 - ADITAMENTO.

Em 21 de agosto de 2025- (Prenotação nº 591.382 de 01/08/2025).

Por escritura pública de confissão e parcelamento de dívidas com ratificação de garantia hipotecária de 19 de dezembro de 2024 (livro nº 1.041, fls. 19/37), escritura pública de rerratificação de 07 de julho de 2025 (livro 1051, fls. 67/76), e ata retificativa de 08 de julho de 2025 (livro 1051, fls. 88), lavradas pelo 4º Tabelião de Notas de Osasco/SP, ad 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, 14 e 15 desta matrícula, pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, e a devedora **CHEMIN VIA DO CAFÉ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, 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 da quantia a receber:** em virtude da negociações entre as parte, o credor concorda em receber a quantia de **R\$ 436.341,31** (quatrocentos e trinta e seis mil, trezentos e quarenta e um reais e trinta e um centavos); **2) forma de pagamento:** em 01 (uma) parcela, vencendo-se em 12/06/2026, pelo valor de **R\$ 500.028,20** (quinhentos mil e vinte e oito reais e vinte centavos); **3) taxa de juros na fase de reembolso:** a parcela acima está acrescida de juros remuneratórios de 0,75% ao mês e 9,3806898% ano, calculados diariamente sobre o valor do saldo devedor de 12/12/2024 até o vencimento da parcela. 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. Foi atribuído ao imóvel o valor de **R\$ 290.000,00**, para fins de execução extrajudicial da garantia, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/1997, alterado pelo artigo 9º da lei 14.711/2023, e para efeitos do artigo 1.484 do Código Civil.

Selo Digital: 111435331T000000904733252

O Escrevente:

(Luís Eduardo Manha dos Santos)