Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis Taubaté
Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté

https://selodigital.tjsp.jus.br
1202793C30508423QQYZAD26X

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que, revendo nesta Serventia Extrajudicial o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

CNM: 120279.2.0145212-70

124.074/UN123

MATRÍCULA Nº 145.212 | FICHA 01 | Taubaté 31 de agosto de 2015

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CNS 12027-9
Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

APARTAMENTO nº 123, em construção, localizado no 12º pavimento do empreendimento denominado ***"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BEATRIZ CAROLINA"***, no imóvel denominado Residencial Portal da Mantiqueira, no bairro do Barranco, nesta cidade, com **área privativa** de 105,886m2, dos quais 82,210m2 correspondem à área coberta padrão, 20,700m2 às vagas de garagem nºs 40A e 40B e 2,976m2 ao home box nº 06, **área comum** de 76,621m2, **totalizando** 182,507m2, correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,017786.

PROPRIETÁRIA: **FRATELLI CEI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.376.952/0001-81, com sede nesta cidade, na Rua Domingues Ribas nº 49, sala 5, Chácara do Visconde.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/M-124.074, feito em 11 de outubro de 2013, neste Registro Imobiliário.

A Oficial
(Protocolo nº 355.672-EGRM)
Paola de Castro Ribeiro Macedo

. . . . . .

Av-1 em 31 de agosto de 2015 (EGRM).
patrimônio de afetação
Conforme se verifica da averbação nº 2 feita na matrícula nº 124.074, em 18 de junho de 2015, procede-se a presente averbação para constar que a incorporação do empreendimento denominado ***"Condomínio Residencial Beatriz Carolina"*** ficou submetida ao **REGIME ESPECIAL DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4591/64. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Maria Celina Padovani
José Aparecido do Nascimento

. . . . . .

Av-2 em 31 de agosto de 2015. (EGRM).
hipoteca e cessão fiduciária
Conforme se verifica do registro nº 4 e da averbação nº 5 feitos na matrícula nº 124.074, nesta data, relativos ao instrumento particular nº 2.424/15, firmado em 28 de julho de 2015, nos termos das Leis Federais nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, acompanhado de anexo (contrato de cessão fiduciária de direitos creditórios), procede-se a presente averbação para constar que a **fração ideal** correspondente a **0,017786** de terreno vinculada à unidade futura acima identificada, juntamente com as frações ideais de outras 55 unidades futuras do mesmo empreendimento, foi dada em **HIPOTECA de primeiro grau** em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, bloco A, Vila Olímpia, em garantia da abertura de crédito no valor de **R$3.000.000,00**, destinado à construção daquele empreendimento, cujas obras terão início em 28 de julho de 2015 e término em 22 de julho de 2016; financiamento esse contratado pelo prazo total de 18 meses, sendo a data de apuração da dívida em 22 de julho de 2016 e a data de seu vencimento em 22 de janeiro de 2017, com período de carência iniciando-se em 22 de julho de 2016 e vencendo-se em 22 de janeiro de 2017, incidindo sobre o financiamento juros à taxa efetiva anual de **12,0000%** e nominal mensal de **0,9489%**, pagáveis mensalmente, durante o período de construção e de carência; sendo que o saldo devedor do financiamento será reajustado de acordo com o estipulado na cláusula sexta e o pagamento da dívida deverá ocorrer na forma prevista na cláusula 9 e, que a devedora Fratelli CEI Construtora e Incorporadora Ltda **CEDEU FIDUCIARIAMENTE** ao próprio credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, em garantia complementar do empréstimo concedido, todos e quaisquer direitos creditórios, atuais e futuros, decorrentes da comercialização da unidade autônoma futura acima identificada, juntamente com outras 56 unidades futuras do mesmo empreendimento, no

Continua no verso.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU5L3-7JVWS-S3Z3D-SAQG8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 120279.2.0145212-70

valor total estimado de **R$13.420.941,89**; ficando as partes contratantes subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Maria Celina Padovani — José Aparecido do Nascimento

. - . - . - . - . - . - . - . - .

Av-3 em 14 de março de 2017. Protocolo nº 373.750 em 02/03/2017 (MMSX).

alteração de áreas

Pelo requerimento de 02 de janeiro de 2017, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da alteração da incorporação do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Beatriz Carolina", averbada sob nº 6 na matrícula nº 124.074, nesta data, a unidade futura objeto desta ficha complementar passou a possuir as seguintes áreas: **privativa** de 105,886m2, dos quais 20,70m2 correspondem às vagas de garagem nºs 40A e 40B e 2,976m2 ao home box nº 06, **comum** de 64,609m2, **totalizando** de 170,495m2, correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,799488%. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Maria Celina Padovani — Daniel Moura

. - . - . - . - . - . - . - . - .

Av-4 em 19 de abril de 2017. Protocolo nº 374.879 em 05/04/2017 (MMSX).

transformação em matrícula e cadastro municipal

Em virtude da conclusão da construção e da instituição e especificação do empreendimento denominado ***"Condomínio Residencial Beatriz Carolina",*** com acesso pelo **nº 1.670** da **Avenida Haroldo Mattos**, nos termos da averbação nº 7 e do registro nº 8 feitos nesta data na matrícula nº 124.074, a presente ficha complementar foi transformada em matrícula, estando a unidade habitacional desta cadastrada no **BC nº 4.4.180.005.040**, conforme certidão municipal de 17 de outubro de 2016, número 2.207. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Maria Celina Padovani — Daniel Moura

. - . - . - . - . - . - . - . - .

Av-5 em 10 de maio de 2017. Protocolo nº 375.454 em 25/04/2017 (DFCB).

aditivo

Por aditivo de 15 de março de 2017, o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A e a devedora FRATELLI CEI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, alteraram os prazos e juros do financiamento a que se refere a averbação feita sob nº 2 nesta matrícula, a saber: i) período de carência: de **23 de julho de 2016** a **22 de junho de 2017**; **ii**) data de vencimento da dívida: **22 de julho de 2017** e, iii) taxa nominal mensal de juros de **1,060860%** e efetiva anual de **13,500000%**, ficando ratificados todas os demais itens, cláusulas e condições do instrumento de crédito, que não tenham sido expressamente alterados, continuando em pleno vigor as garantias constituídas. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Maria Celina Padovani — Daniel Moura

. - . - . - . - . - . - . - . - .

Av-6 em 06 de setembro de 2017. Protocolo nº 379.471 em 24/08/2017 (DPLN).

cancelamento de hipoteca

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procede-se a presente averbação para constar que o credor Banco Santander (Brasil) S/A autorizou o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº **2**, tão somente com relação a unidade autônoma desta matrícula. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Nubia Martins de Oliveira — José Aparecido do Nascimento

. - . - . - . - . - . - . - . - .

Av-7 em 06 de setembro de 2017. Protocolo nº 379.471 em 24/08/2017 (DPLN).

Continua na ficha 02

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU5L3-7JVWS-S3Z3D-SAQG8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis Taubaté
Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU5L3-7JVWS-S3Z3D-SAQG8

CNM: 120279.2.0145212-70

MATRÍCULA Nº 145.212 | FICHA 02 | Taubaté 6 de setembro de 2017

cancelamento de cessão fiduciária

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procede-se a presente averbação para constar que o credor ~~Banco~~ Santander (Brasil) S/A autorizou o cancelamento da cessão fiduciária mencionada na averbação nº **2**, tão somente com relação a unidade autônoma desta matrícula. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Núbia Martins de Oliveira — José Aparecido do Nascimento

R-8 em 06 de setembro de 2017. Protocolo nº 379.471 em 24/08/2017 (DPLN).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 31 de julho de 2017, com força de escritura pública nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a proprietária transmitiu o imóvel a **DIEGO SIQUEIRA SILVA DOS SANTOS**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 34642180-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 301.720.568-10 e sua esposa **FERNANDA MESQUITA DA FONSECA SANTOS**, brasileira, administradora, portadora do RG nº 33907523-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 290.885.238-19, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Haroldo de Matos nº 1.670, apartamento 123, pelo valor de **R$396.345,78**, dos quais R$331.995,51 foram pagos com recursos próprios e o restante mediante financiamento. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias.** Taubaté-SP. Os Escreventes.

Núbia Martins de Oliveira — José Aparecido do Nascimento

R-9 em 06 de setembro de 2017. Protocolo nº 379.471 em 24/08/2017 (DPLN).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular mencionado no R-8, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2035/2041, para garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas, em especial o pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de **R$66.800,27**, pagável em **24** prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante-SAC, com juros sem bonificação à taxa anual nominal de **10,4815%**, efetiva de **11,0000%**, efetiva mensal de **0,87%** e nominal mensal de **0,87%**, com juros bonificado à taxa anual nominal de **9,10%**, efetiva de **9,49%**, nominal mensal de **0,76%** e efetiva mensal de **0,76%**, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **R$3.365,03**, com vencimento em **31 de agosto de 2017** e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R$366.500,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de **30** dias, contados do vencimento da prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Núbia Martins de Oliveira — José Aparecido do Nascimento

Av-10 em 20 de março de 2023. Protocolo nº 456.928 em 16/03/2023 (TRL).

cancelamento da alienação fiduciária

Pelo instrumento particular de 05 de agosto de 2019, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 9 nesta matrícula. A Escrevente.

~~Continua no verso.~~

Continua no verso.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 120279.2.0145212-70

MATRÍCULA Nº 145.212 | FICHA 02 VERSO

Selo digital.1202793310456928OAURNG23W.

Núbia Martins de Oliveira

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

R-11 em 13 de junho de 2025. Protocolo nº 493.653 em 16/05/2025 (JCAP).
alienação fiduciária
Pela cédula de crédito bancário nº 10196481106 de 28 de abril de 2025, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos das Leis nºs 9.514/97 e 10.931/04, o imóvel desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A**, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, para garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas, em especial o pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de **R$359.879,72**, pagável em **228** prestações mensais e consecutivas, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **R$8.013,81**, com vencimento 30 dias após a data de liberação dos recursos e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com taxa de juros e encargos incidentes constantes no título. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R$600.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de **30** dias, contados do vencimento da primeira prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. O Escrevente.

Selo digital.1202793210493653IMOTOQ25Z.

Vinicius Ferreira Capeleto

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

Av-12 em 30 de setembro de 2026. Protocolo nº 508.423 em 31/03/2026 (ICV).
cadastro no CEP
Pelas informações colhidas através do Portal Correios, procede-se a presente averbação para constar que o logradouro de acesso ao imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no **CEP sob nº 12040-670**. O Escrevente.

Selo digital.1202793E105084234PZ21C26O.

Antonio Vinícius Ribeiro Vargas

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

Av-13 em 30 de setembro de 2026. Protocolo nº 508.423 em 31/03/2026 (ICV).
consolidação da propriedade
Pelo requerimento firmado em São Paulo-SP, aos 30 de março de 2026, instruído com as publicações da intimação editalícia feita aos devedores fiduciantes Diego Siqueira Silva dos Santos e Fernanda Mesquita da Fonseca Santos e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R$632.556,96), realizado o procedimento disciplinado no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se a **consolidação da propriedade** do imóvel desta matrícula em nome do requerente e credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, ao qual cabe a obrigatoriedade de promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 do referido diploma legal, no prazo de 60 dias. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. O Escrevente.

Selo digital.1202793310508423FSLVLR265.

Antonio Vinícius Ribeiro Vargas

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU5L3-7JVWS-S3Z3D-SAQG8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificado digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do Provimento CG nº 04/2011, da Corregedoria Geral da Justiça e Itens 356 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.Nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Dou fé. Taubaté, 01 de outubro de 2026. 13:17 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 741.501.

Cartório:R$45,88; **Estado:**R$13,04; **Sec. Fazenda:**R$8,92; **Sinoreg:**R$2,41; **TJ:**R$3,15; **MP**:R$2,20; **ISSQN:**R$2,41; **Total:**R$78,01.

.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SU5L3-7JVWS-S3Z3D-SAQG8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar