

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

O OFICIAL: Bel. OSWALDO NEY DE MIRANDA

IMÓVEL:- UM TERRENO situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Monte Alto, no "JARDIM BELA VISTA - PLANO B", consistente do lote nº 25 da quadra H' (línea), medindo 9,00 metros de frente, mais 9,42 metros de desenvolvimento da curva (com arco de raio e tangente de 6,00 metros) na confluência da "RUA JOSÉ OLIVER FILHO" com a "AVENIDA NILTON DA SILVA"; 24,00 metros do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a Avenida Nilton da Silva; 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 26, e nos fundos com 15,00 metros confrontando com o lote 01, perfazendo uma área total de 442,27 metros quadrados.-----

PROPRIETÁRIA: BEVE CESTARI CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Jorge Bahdur nº 258, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.850.047/0001-48.-----

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 11.790, Lº 3-K, fls.90 de 06/07/1966 e Inscrição nº 05, Lº 08, fls.24 de 03/11/1966, efetuadas nesta serventia.-----

Monte Alto, 07 de janeiro de 2019. O Escrevente Autorizado: _____ (Fábio da Costa Vitório).-

AV-1/38.947:- - CADASTRO MUNICIPAL -
Prot.1-AL,Ord.131.685 de 21/12/2018. Conforme Notificação de Lançamento - IPTU - Exercício 2018, emitida pela Prefeitura Municipal de Monte Alto, o imóvel está cadastrado na municipalidade sob nº. 9.855. Monte Alto, 07 de janeiro de 2019. O Escrevente Autorizado: _____ (Fábio da Costa Vitório).-
Relação nº 04/2019 RECIBO 131.685

R-2/38.947:- - VENDA E COMPRA -
Prot.1-AM,Ord.131.927 de 18/01/2019. Conforme escritura pública lavrada aos 11/01/2019, pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, Lº 271, fls.145/150, a proprietária VENDEU o imóvel a: RUTH MARIA DE ABREU, RG. nº 21.863.302-6-SSP-SP, CPF. nº 098.057.818-36, brasileira, empresária, divorciada, residente e domiciliada na rua Bonfá Natale nº 1948, Jardim Santos Dumont, no município de São José do Rio Preto-SP. VALOR: R\$30.714,28 (trinta mil, setecentos e quatorze reais e vinte e oito centavos). A presente aquisição é feita juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 38.948, 38.949, 38.950, 38.951, 38.952, 38.953, 38.954, 38.955, 38.956, 38.957, 38.958, 38.959 e 38.960, sendo que, o preço certo, justo e contratado para transação é de R\$30.714,28 (trinta mil, setecentos e quatorze reais e vinte e oito centavos) cada imóvel, totalizando a importância de R\$429.999,92 (quatrocentos e vinte e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos), importância essa a ser paga da seguinte forma: (i) R\$100.000,00 (cem mil reais), neste ato, através da transferência bancária na conta bancária abaixo relacionada; (ii) R\$41.599,96 (quarenta e um mil, quinhentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos), valor esse destinado ao pagamento das despesas com escritura, ITBI e registros, conforme abaixo convencionado e (iii) R\$288.399,96 (duzentos e oitenta e oito mil, trezentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos), importância essa a ser paga somente após a conclusão dos registros dos imóveis ora transacionados, em nome da compradora, sem a incidência de juros e correção monetária; ressaltando que os valores serão transferidos na conta corrente n.26666-3, agência 0950-4, do Banco do Brasil S/A, tendo como titular a vendedora BEVE CESTARI CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ sob numero

- segue no verso -

52.850.047/0001-48. Monte Alto, 1º de fevereiro de 2019. O Escrevente Autorizado: _____ (Fábio da Costa Vitório).-
Relação nº 023/2019 _____ RECIBO 131.927

AV-3/38.947:-**- CLÁUSULA RESOLUTIVA -**

Prot.1-AM,Ord.131.927 de 18/01/2019. Conforme consta da escritura pública citada no R-2/38.947 supra, pelas partes foi instituída a **CLÁUSULA RESOLUTIVA**, nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, se os compradores deixarem de pagar o valor convencionado na data acima, e houver transcorrido o prazo de 05 (cinco) dias, contados da data da prestação vencida e não paga, ficará, de pleno direito, desfeita a venda. Parágrafo Primeiro: Qualquer dilatação do prazo de pagamento da presente escritura ajustado, consistirá em mera liberalidade da ora outorgante vendedora. Parágrafo Segundo - Em se desfazendo o presente negócio pelo inadimplemento da compradora, a vendedora poderá obter a retomada do bem, independentemente de qualquer notificação extrajudicial ou judicial. Parágrafo Terceiro: A presente condição resolutiva deverá constar do registro translativo do domínio, para dar publicidade a terceiros. Parágrafo Quarto: Estipulam ainda as contratantes que servirá de quitação total do preço da presente venda o recibo e/ou declaração de quitação firmada pela vendedora, a qual, com firma reconhecida, será documento hábil para averbação, junto ao Oficial de Registro de Imóveis, para o cancelamento da condição resolutiva convencionada. Monte Alto, 1º de fevereiro de 2019. O Escrevente Autorizado: _____ (Fábio da Costa Vitório).-
Relação nº 023/2019 _____ RECIBO 131.927

AV-4/38.947:-**- CANCELAMENTO DE CLAUSULA -**

Prot.1-AM,Ord.132.428 de 26/02/2019. Conforme requerimento datado de 25/02/2019 e recibo de quitação datado de 29/01/2019, é feita a presente averbação para ficar consignado o **CANCELAMENTO** da cláusula Resolutiva constante da AV-3/38.947 acima Monte Alto, 12 de março de 2019. O Escrevente Autorizado: _____ (Fábio da Costa Vitório).-
Relação nº 048/2019 _____ RECIBO 132.428

R-5/38.947:-**- COMPRA E VENDA -**

Prenotação nº 145.558, de 09/06/2022. Conforme escritura pública de Venda e Compra lavrada aos 30 de dezembro de 2019, pelo 2º Tabelião de Notas de Monte Alto-SP, Lº 284, fls. 201/204, a proprietária **VENDEU** o imóvel a: **BEVE CESTARI CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede e foro na cidade de Monte Alto, à Avenida Jorge Bahdur, nº 258, bairro Jardim Bela Vista, inscrita no CNPJ sob nº 52.850.047/0001-48 e na JUCESP-Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 35225750840. **VALOR: R\$27.883,33** (vinte e sete mil, oitocentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos). Valor Venal: R\$6.872,95. Monte Alto, 14 de junho de 2022. O Escrevente Autorizado: _____ (Fábio da Costa Vitorio).-
Relação nº 111/2022
Selo Digital 12062632100000012715822S.

- segue na ficha 02 -

R-6/38.947:- - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -
Prenotação nº 147.943, de 05/01/2023. DEVEDORA: RESIDENCIAL CLUBE BELA VISTA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, à rua Pedro Penhalber Molina n. 100, Jardim Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob n. 46.190.162/0001-30; FIDUCIANTE: BEVE CESTARI CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA., retro qualificada. CREDORA: TRUE SECURITIZADORA S/A, com sede e foro na cidade de São Paulo, à Avenida Santo Amaro, nº 48, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob nº 12.130.744/0001-00.. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado na cidade de São Paulo-SP aos 22 de dezembro de 2022. CONDIÇÕES: A Devedora, sociedade investida da Fiduciante, emitiu, em 22/12/2022, a Cédula de Crédito Bancário n. 41501174-4, em favor da COMRANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo n. 2955, Conj. 501, Floresta, inscrita no CNPJ/ME sob n. 18.282.093/0001-50 (cedente), no VALOR de R\$2.649.000,00 (dois milhões, seiscentos e quarenta e nove mil reais), por meio da qual a cedente concedeu financiamento imobiliário à Devedora (CCB); Em 22/12/2022, a Cedente cedeu e transferiu à Fiduciária, por meio do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (Contrato de Cessão), a totalidade dos direitos sobre a CCB, passando a Fiduciária a ser titular dos direitos de crédito decorrentes da CCB, acrescido da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo mas não se limitando a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenização, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB (Créditos Imobiliários); A Fiduciária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliária (CCI) para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma escritural, atuando a Cedente como instituição custodiante da CCI (Escritura de Emissão de CCI e Instituição Custodiante); Como premissa para a emissão da CCB, ficou estabelecido que os referidos Créditos Imobiliários seriam vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 71ª Emissão da Fiduciária (CRI); os CRI foram emitidos pela Fiduciária conforme o Termo de securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 71ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. Lastreado em Direitos Creditórios Diversificados (Termo de Securitização) celebrado entre a Fiduciária e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o n. 36.113.876/0004-34, com filial na cidade de São Paulo-SP, na rua Joaquim Floriano, n. 1052, 13º andar, sala 132, - parte, Itaim Bibi, na qualidade de agente fiduciário (Agente Fiduciário); os CRI foram objeto de oferta pública

- segue no verso -

e distribuídos com esforço restritos, em conformidade com a Instrução CVM n. 476, de 16 de janeiro de 2009 (Instrução CVM 476), conforme alterada (Oferta Restrita), estando portanto, a Oferta Restrita automaticamente dispensada de registro de distribuição da CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução; o presente instrumento é parte de negócio jurídico complexo, de interesses recíprocos, integrante de uma operação estruturada, destinada à captação de recursos no mercado de capitais e, por conseguinte, deverá ser interpretado em conjunto com os Documentos da Operação (conforme definidos no Contrato de Cessão); em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, acrescido da Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e do Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalista (conforme definidos na CCB), nos termos dos documentos da Operação (Obrigações Garantidas), a Fiduciante, entre outras garantias outorgadas pela Devedora e pelos Avalistas em favor da Fiduciária, se obrigou a outorgar a alienação fiduciária dos bens em favor da Fiduciária; as partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, e execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato e quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências e tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

CLÁUSULAS: CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - 1.1. Objeto: em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel, bem com todas as suas acessões e benfeitorias. 1.2. **Transferência da Propriedade Fiduciária:** A transferência da propriedade fiduciária do imóvel, na forma da cláusula 1.1. acima, operar-se-á com o registro deste contrato, com a consequente anotação presente, o qual subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas. **CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES GARANTIDAS - 2.1. Obrigações Garantidas:** Para os fins do artigo 24 da Lei n. 9.514/97, as partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as características constantes da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO n. 12525 emitida em São Paulo em 22/12/2022, pela True Securitizadora S.A. 2.2. **Demais Características:** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB e no Termo de

- segue na ficha 03 -

Securitização, para todos os fins e efeitos de direito. **CLÁUSULA TERCEIRA - GARANTIA FIDUCIÁRIA - 3.1. Abrangência da Garantia Fiduciária:** O imóvel objeto desta matrícula, e a presente garantia fiduciária abrange o imóvel, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas (Garantia Fiduciária). **3.13. Termo de Quitação:** No prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da efetiva liquidação as Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (meio por cento) ao Mês, ou fração, sobre o valor da dívida. **3.14. Baixa do Registro:** Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da titularidade plena sobre os imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis competente o respectivo termo de quitação ou termo de liberação de garantia, bem como os documentos de representação da Fiduciária, consolidando-se, assim, na pessoa da Fiduciante, a plena titularidade sobre os Imóveis. Monte Alto, 11 de janeiro de 2023. O Escrevente Autorizado: _____ (Fábio da Costa Vitorio).-
Relação nº 08/2023
Selo Digital 120626321000000014592423J

AV-7/38.947:- - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -
Prenotação nº 153.385 de 07/05/2024. Conforme requerimento datado de 30 de outubro de 2024, a FIDUCIÁRIA qualificada no R-6/38.947 retro, instruída com a notificação feita a FIDUCIANTE BEVE CESTARI CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA., e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do Artigo 26 da Lei 9.514/97, procede-se a averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária TRUE SECURITIZADORA S/A, retro qualificada. **VALOR:** R\$ 94.939,30 (noventa e quatro mil, novecentos e trinta e nove reais e trinta centavos). Monte Alto, 11 de novembro de 2024. O Escrevente Autorizado: _____ (Fábio da Costa Vitorio).-
Relação nº 214/2024
Selo Digital 120626331000000020488024R