



Valide aqui este documento



<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C305082018NJ8QF269

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: 120279.2.0173069-16

MATRÍCULA Nº **173.069**

FICHA **01**

Taubaté, **22** de **dezembro** de **2023**

APARTAMENTO nº 216, localizado no 21º pavimento do empreendimento denominado "**SYRAH RESIDENCE**", com acesso pelo nº 150 da **Rua Afonso Serafim**, situado no Bosque Flamboyant, no bairro do Barranco, nesta cidade, com **área privativa** de 94,780m², dos quais 11,940m² correspondem à sacada coberta e 22,080m² às **vagas de garagem nºs 126/126A**, **área comum** de 37,575m², **totalizando** 132,355m², correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,598235%, cadastrado na Prefeitura Municipal no **BC sob nº 4.4.193.001.127**.

PROPRIETÁRIA: SYRAH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 34.990.208/0001-17, NIRE nº 35231815238, com sede em São José dos Campos-SP, na Avenida Cassiano Ricardo nº 319, sala 1505, Parque Residencial Aquarius.

REGISTRO ANTERIOR: R.13/M-113.923, feito nesta data, neste Registro Imobiliário. Selo digital 1202793E10468689DB9IXH234.

Paula de Castro Ribeiro Macedo
Paula de Castro Ribeiro Macedo (Oficial)

Av-1 em 22 de dezembro de 2023. Protocolo nº 468.689 em 05/12/2023 (MMAB).

patrimônio de afetação

Conforme se verifica da averbação feita sob nº 7 na matrícula nº 113.923, em 20 de novembro de 2019, procede-se a presente averbação para constar que a incorporação do empreendimento denominado "**Syrah Residence**" ficou submetida ao **REGIME ESPECIAL DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4591/64. A Escrevente.

Selo digital 1202793E10468689VV2EML23Z.

Tamires Cristina Nogueira Oliveira
Tamires Cristina Nogueira Oliveira

Av-2 em 22 de dezembro de 2023. Protocolo nº 468.689 em 05/12/2023 (MMAB).

hipoteca de parte ideal

Conforme se verifica do registro feito sob nº 10, em 26 de agosto de 2022 na matrícula nº 113.923, relativo a cédula de crédito bancário nº 10007422 de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário e pelo instrumento particular de constituição de hipoteca nº 10007422, com força de escritura pública nos termos das Leis Federais 4.380/1964 e 5.049/1966, firmados em São Paulo-SP aos 15 de junho de 2022, a proprietária e incorporadora **SYRAH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, deu em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, sem concorrência**, em favor do **BANCO ABC BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 28.195.667/0001-06, NIRE nº 35.300.138.023, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar, Itaim Bibi, o imóvel desta matrícula, **juntamente com outras 175 unidades autônomas** do empreendimento denominado "**Syrah Residence**", conforme a incorporação registrada sob nº 6 na matrícula nº 113.923, relativas aos **apartamentos nºs 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 43, 44, 46, 51, 52, 54, 55, 56, 61, 62, 63, 65, 66, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93, 95, 96, 101, 102, 104, 105, 106, 111, 112, 113, 114, 116, 121, 123, 124, 125, 126, 131, 132, 133, 134, 135, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 151, 153, 154, 155, 156, 161, 162, 164, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 176, 181, 182, 183, 184, 185, 192, 193, 194, 195, 196, 201, 202, 203, 204, 205, 212, 213, 214, 215, 216, 221, 222, 223, 224, 225, 233, 234, 235, 236, 243, 244, 245, 246, e 232, hobby box nºs 01, 02, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55 e 56 e vagas nºs 87, 99 e 166**, em garantia da abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, no valor máximo do limite de crédito de **RS20.000.000,00**, cujas **obras** terão início em **01 de janeiro de 2021** e deverão estar concluídas em **31 de janeiro de 2024**, e que após o término do prazo de

Continua no verso.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQMJM-4MKFN-F8WY8-QVTME>

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9



Valide aqui este documento



CNM: 120279.2.0173069-16

MATRÍCULA Nº 173.069

FICHA 01

carência de 24 meses, contados da data de emissão da cédula de crédito bancário, será amortizada no prazo de 06 meses, por meio de 06 parcelas, iguais, mensais e sucessivas, incidindo sobre o saldo devedor juros remuneratórios de 100% do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragruppo DI - CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 5,9000% ao ano, equivalente à 0,4789% ao mês, calculada de forma exponencial "pró-rata temporis" com base em um ano de 360 dias, fixados nos termos do item IV, da cláusula 1.1., do instrumento de constituição de hipoteca, com a data de vencimento da primeira parcela da dívida em 05 de agosto de 2024 e da última em 03 de janeiro de 2025, tendo sido as frações ideais e respectivas unidades, para efeito do artigo 1.484 do Código Civil, avaliadas em R\$30.735.000,00. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10468689O4SX1123M.

Tamires Cristina Nogueira Oliveira

Av-3 em 22 de dezembro de 2023. Protocolo nº 468.689 em 05/12/2023 (MMAB).

cessão fiduciária

Conforme se verifica da averbação feita sob nº 11, em 26 de agosto de 2022 na matrícula nº 113.923, relativa ao instrumento particular de cessão fiduciária de direitos creditórios nº 10007422 de 15 de junho de 2022, e cédula de crédito bancário nº 10007422 de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário de 15 de junho de 2022, a devedora SYRAH EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA deu em cessão fiduciária ao credor BANCO ABC BRASIL S.A., nos termos dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97, dos artigos 286 e seguintes do Código Civil, e artigo 66-B da Lei 4.728/65, a totalidade, isto é, 100% dos direitos de crédito de sua titularidade, atuais e futuros, em decorrência da comercialização das unidades dadas em garantia na hipoteca registrada sob nº 10 na matrícula nº 113.923 do empreendimento denominado "Syrah Residence" de acordo como estabelecido no presente instrumento, sendo que o valor da garantia é estimado em R\$54.332.009,88. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. A Escrevente.

Selo digital.1202793E104686894WPH0M23F.

Tamires Cristina Nogueira Oliveira

Av-4 em 30 de março de 2026. Protocolo nº 508.201 em 25/03/2026 (AVRV).

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 12041-018. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10508201RN4W90261.

Antonio Vinicius Ribeiro Vargas

R-5 em 30 de março de 2026. Protocolo nº 508.201 em 25/03/2026 (LFR).

dação em pagamento

Pela escritura de 18 de dezembro de 2025, do 4º Tabelião de Notas de São José dos Campos-SP, livro 770, folhas 72/75, a proprietária Syrah Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, representada por Franciane de Moraes Salles Moreira, inscrita no CPF sob nº 251.337.528-90, deu o imóvel em pagamento à ELEVADORES VILLARTA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 54.222.401/0001-15, NIRE nº 35207862736, com sede em São Paulo-SP, na Avenida dos Estados nº 6.116, Cambuci, pelo valor de R\$412.600,00. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. O Escrevente.

Selo digital.12027932105082018TDWJU26O.

Antonio Vinicius Ribeiro Vargas

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQMJM-4MKFN-F8WY8-QVTME

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQMJM-4MKFN-F8WY8-QVTME>

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 abril de 2026. 10:59 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 724.078.

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.