Valide aqui
este documento

CNM nº 120162.2.**0071866-25**

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro 2 - Registro Geral

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2

M. 62.324 / Casa 85 / Tp. B MATRÍCULA Nº 71.866

MATRÍCULA Nº 71.866

31 de julho de 2020
Oficial Registrador

Ficha 01.

CASA Nº 85 – "Tipo B" – do "Horizontes Condomínio Clube", em construção, situada nesta cidade, no bairro Coruputuba, na Rodovia Vereador Abel Fabrício Dias, composta de garagem, sala de estar/tv, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios, com frente para a via interna de circulação medindo 7,75m; do lado direito, de quem da referida via olha a unidade, mede 20,00m, confrontando com a casa nº 86; do lado esquerdo mede 17,90m, confrontando com a área comum; e no fundo mede 7,25m, confrontando com o imóvel da matrícula nº 57.297; possui área privativa real total de 141,1500m², sendo 40,3731m² área privativa coberta padrão e o restante destinado à vaga de estacionamento descoberta e quintal; área de uso comum real total de 78,8530m², encerrando área de 220,0030m², correspondendo à fração ideal de 0,4977% no terreno. Cadastro NE-24-08-13-001-00 (em área maior).

TÍTULOS ANTERIORES:- Registros nºs 01 (título aquisitivo: escritura pública de venda e compra lavrada em 10 de março de 2017) e 02 (incorporação), ambos da Matrícula nº 62.324, datados de 08 de junho de 2017 e 14 de agosto de 2017, respectivamente.

PROPRIETÁRIA:- **IPÊ HOME RESORT LTDA – SPE**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.056.228/0001-50, com sede social na cidade de Taubaté-SP, na Avenida Itália nº 928, sala 307, Jardim das Nações.

Av.1 M. 71.866 :- **HIPOTECA - ÔNUS**
Procede-se a presente para constar que **a fração ideal vinculada à casa objeto desta ficha complementar encontra-se HIPOTECADA em favor da Caixa Econômica Federal – CEF**, conforme registro nº 03 da Matrícula nº 62.324. Pindamonhangaba, 31 de julho de 2020. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.2 M. 71.866 :- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**
(protocolo nº 192.957 – 21/07/2020)
Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, firmado nesta cidade em 25 de junho de 2020, procede-se a presente para constar que **a credora hipotecária, Caixa Econômica Federal – CEF, autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA** a que alude a averbação nº 01. Pindamonhangaba, 31 de julho de 2020. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYB6Q-PUE7X-TKXHN-4VHWY

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 nº 120162.2.**0071866-25**

MATRÍCULA Nº 71.866 | Oficial Registrador | Ficha 01v.º

R.3 M. 71.866 :- **VENDA E COMPRA**
Pelo instrumento particular referido na averbação nº 02, **a proprietária, Ipê Home Resort Ltda – SPE, alienou a fração ideal correspondente a 0,4977% do terreno, vinculada à casa objeto desta ficha complementar, por VENDA e COMPRA, a RAFAEL NICOLAU DE MELO FREIRE**, brasileiro, solteiro, militar, portador do RG nº 8135410-Ministério da Marinha/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº 372.561.248-05, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Rua Taborari nº 553, casa 04, Braz de Pina, **pelo valor de R$ 29.862,78**. Valor venal do imóvel é de R$ 4.871,24. Pindamonhangaba, 31 de julho de 2020. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

R.4 M. 71.866 :- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Pelo instrumento particular referido na averbação nº 02, **o proprietário, Rafael Nicolau de Melo Freire, DEU a fração ideal do terreno, vinculada à casa objeto desta ficha complementar, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, **em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede social em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, **para garantia de um empréstimo no valor de R$ 154.400,00**, pagável em 300 encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros (a+j), tarifa de administração e seguro, com taxas anuais de juros nominal reduzida de 4,3617% e efetiva de 4,45%, calculados na forma constante do título, obedecendo-se ao sistema de amortização SAC, vencendo-se o primeiro encargo em 25 de julho de 2020, no valor total de R$ 1.143,40, ficando estabelecido, nos termos do § 2º, do artigo 26 da aludida lei, que o prazo de carência para expedição da intimação é de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal inadimplido. O valor total da aquisição do terreno e da residência é de R$ 193.000,00, sendo R$ 29.862,78 para a aquisição do terreno e R$ 163.137,22 destinados à construção da referida unidade até 12 de maio de 2022, sob responsabilidade da Tetus – Construtora e Incorporadora Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.852.255/0001-24. Verifica-se que R$ 38.600,00 são provenientes de recursos próprios. Para efeito do disposto no inciso VI, do artigo 24 do referido diploma legal, avaliaram o imóvel em R$ 193.000,00. As partes sujeitam-se às demais cláusulas e condições constantes no instrumento. Pindamonhangaba, 31 de julho de 2020. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

R.5 M.71.866 :- **ATRIBUIÇÃO**
(protocolo nº 195.700 - 03/12/2020)
Pelo instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio firmado na cidade de Taubaté-SP em 02 de dezembro de 2020, procede-se o presente para constar que, em razão da averbação do prédio nº 6.210 – "Horizontes Condomínio Clube" e do registro da instituição do respectivo condomínio, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula imobiliária nº

continua na ficha nº 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro 2 - Registro Geral
Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYB6Q-PUE7X-TKXHN-4VHWY

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 nº 120162.2.**0071866-25**

MATRÍCULA Nº 71.866 | 10 de dezembro de 2020 | Ficha 02

Oficial Registrador

MATRÍCULA Nº 71.866

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro 2 - Registro Geral

71.866, sendo a casa **ATRIBUÍDA** a **RAFAEL NICOLAU DE MELO FREIRE**, já qualificado no registro nº 03. Valor de custo do imóvel é de R$ 81.748,73. Valor venal do imóvel é de R$ 25.433,66. Pindamonhangaba, 10 de dezembro de 2020. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.6 M.71.866 :- **ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO**
Nos termos do instrumento particular referido no registro nº 05, procede-se a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob a sigla nº **NE-24-08-13-001-85.** Pindamonhangaba, 10 de dezembro de 2020. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.7 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
(protocolo nº 238.996 – 10/02/2026)
Nos termos do instrumento particular firmado na cidade de Florianópolis-SC em 21 de setembro de 2026, e conforme o artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente para constar que **fica CONSOLIDADA a propriedade do imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada no registro nº 04. O ITBI foi recolhido. Valor atribuído ao imóvel é de R$ 194.446,23. Valor venal do imóvel é de R$ 85.643,20. Pindamonhangaba, 02 de outubro de 2026.
Selo Digital 1201623310000000270151266

Elisabeth de Souza Delfino
Oficiala Substituta

Av.8 - **CEP**
Procede-se a presente para constar que o imóvel possui o **CEP 12402-020**. Pindamonhangaba, 02 de outubro de 2026.
Selo Digital 1201623J400000000270152264

Elisabeth de Souza Delfino
Oficiala Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYB6Q-PUE7X-TKXHN-4VHWY

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 que a presente reprodução está conforme o original da **matrícula nº71.866**, nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 02/10/2026.

Protocolo: 238996

Oficial	Estado	Sec.Faz.	Sinoreg	T.Justiça	M.Público	Município	**Total**
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 2,20	R$ 2,29	R$ 77,89

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1201623C30000000270339264

Pindamonhangaba, 02/10/2026

ASSINADO DIGITALMENTE
Ovidio Pedrosa Junior - Oficial Registrador

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NYB6Q-PUE7X-TKXHN-4VHWY

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