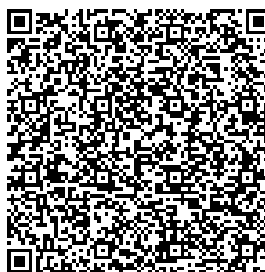




Valide aqui
este documento



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

1202793C30505276NBQWQ026F

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

127.103/KU403

CNM: 120279.2.0172830-54

MATRÍCULA Nº **172.830**

FICHA **01**

Taubaté **10** de **março** de **2022**

APARTAMENTO nº 403, em construção, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do **BLOCO 11** do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL IMPÉRIO DOS BANDEIRANTES"**, no imóvel denominado Chácara São Manoel, situado nesta cidade, com **área privativa** de 44,20m², **área comum** de 40,03m², dos quais 11,04m² correspondem à **vaga de garagem nº 86** localizada na área comum de divisão não proporcional, **totalizando** 84,23m², correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,00446.

PROPRIETÁRIA: AVENTOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.620.753/0001-23, NIRE 35231221508, com sede nesta cidade, na Rua Joaquim Carlos da Silva s/nº, Chácara São Manoel.

REGISTROS ANTERIORES: R-4 e Av-7/M-127.103, feitos em 28 de fevereiro de 2020 e 14 de agosto de 2020, respectivamente, neste Registro Imobiliário.

Selo digital.1202793E10441228SAUA8322X.

A Oficial

Raola de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 10 de março de 2022. Protocolo nº 441.228 em 22/02/2022 (BMG).

patrimônio de afetação

Conforme se verifica da averbação feita sob nº 5 na matrícula nº 127.103 em 28 de fevereiro de 2020, pelo termo de constituição de patrimônio de afetação de 19 de fevereiro de 2020, a incorporadora Aventor Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda declarou para os fins previstos no artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64, que a incorporação do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL IMPÉRIO DOS BANDEIRANTES"** está submetida ao **REGIME ESPECIAL DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, pelo qual o terreno, as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação ficam apartados do patrimônio da incorporadora, sendo destinados à consecução da construção e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10441228GZK9LU22A.

Henrique Sperduti Rezende

Av-2 em 10 de março de 2022. Protocolo nº 441.228 em 22/02/2022 (BMG).

hipoteca

Conforme se verifica do registro feito sob nº 10 na matrícula nº 127.103 em 11 de janeiro de 2022, pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com força de escritura pública nos termos da Lei Federal 4.380/64, firmado nesta cidade de Taubaté-SP em 30 de novembro de 2021, a proprietária e incorporadora AVENTOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, a **fração ideal** correspondente a 0,00446 do terreno vinculada à futura unidade autônoma acima identificada, **juntamente com as frações ideais de outras 30 unidades futuras**, referentes ao MÓDULO II, do empreendimento denominado **"Residencial Imperio dos Bandeirantes"**, para garantia da abertura de crédito com recursos do FGTS, no âmbito do **"Programa Casa Verde e Amarela"**, no valor de **R\$3.481.481,00**, cujas obras deverão estar concluídas no prazo de **37 meses**, contados a partir: a) da data de assinatura do presente contrato, quando não houver condições suspensivas; ou b) da data do primeiro desembolso financeiro, quando houver condições suspensivas; ou c) da data do segundo desembolso quando se tratar de operação com aquisição pela PF, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na

Continua no verso.

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0172830-54

MATRÍCULA Nº 172.830

FICHA 01
VERSO

contagem do prazo de construção, com a comprovação do cumprimento das condições suspensivas estipulados no item 1.7 do contrato, a ser amortizado no prazo de 24 meses, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, cujo saldo devedor será atualizado mesalmente nos termos do item 2.2 do instrumento, incidindo sobre o financiamento juros à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente à taxa efetiva de 8,3000% a.a., calculados em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato, tendo sido avaliadas as frações ideais e respectivas unidades futuras em R\$5.572.000,00 ficando as partes contratantes subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10441228UQLYL7229.

Henrique Sperduti Rezende

Av-3 em 10 de março de 2022. Protocolo nº 441.228 em 22/02/2022 (BMG).

cancelamento de hipoteca

Pelo instrumento particular adiante mencionado, procede-se a presente averbação para constar que a credora Caixa Econômica Federal autorizou o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 2, tão somente com relação a fração ideal vinculada a futura unidade autônoma desta ficha complementar. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.1202793310441228IXSM6J220.

Henrique Sperduti Rezende

R-4 em 10 de março de 2022. Protocolo nº 441.228 em 22/02/2022 (BMG).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 18 de fevereiro de 2022, com força de escritura pública nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, celebrado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, a proprietária Aventor Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, representada por Marcela Fabiana Ferreira Vargas Martins, inscrita no CPF/ME sob nº 363.660.468-67, transmitiu a fração ideal de 0,00446 do terreno, que corresponderá ao apartamento acima descrito, à **JESSICA DA SILVA RIBEIRO**, brasileira, solteira, maior, vendedora, inscrita no CPF/ME sob nº 343.122.478-46, residente e domiciliada em Tremembé-SP, na Rua Maria Cândida dos Santos nº 191, Retiro Feliz, pelo valor de R\$17.321,43 (base de cálculo ITBI - R\$180.000,00), que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de **R\$180.000,00**, dos quais R\$57.058,69 foram pagos com recursos próprios, R\$20.608,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto (subsídio do Programa Casa Verde e Amarela) e o restante mediante financiamento. Emitida a DOI - **Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.12027932104412281K5BQD22C.

Henrique Sperduti Rezende

R-5 em 10 de março de 2022. Protocolo nº 441.228 em 22/02/2022 (BMG).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular mencionado no R-4, a adquirente transmitiu em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, a fração ideal de 0,00446 do terreno, que corresponderá ao apartamento acima descrito, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em garantia da dívida decorrente do financiamento no valor de **R\$102.333,31**, destinado à aquisição da fração ideal de terreno e construção num prazo de até 34 meses da respectiva unidade autônoma a ela correspondente, pagável em 360 prestações mensais e consecutivas calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Price, com juros à taxa anual nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, sendo o valor total da primeira prestação de **R\$602,57**, com vencimento em **18 de março de 2022**. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R\$180.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de 30 dias,

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWYSY-SBGYU-LKNFK-MLVN3>

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

127.103/KU403

CNM: 120279.2.0172830-54

MATRÍCULA Nº 172.830

FICHA 02

Taubaté 10 de março de 2022

contados do vencimento da primeira prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.1202793210441228JYKH5T22Z.

Henrique Sperduti Rezende

Av-6 em 21 de dezembro de 2023. Protocolo nº 469.606 em 20/12/2023 (TCNO).

transformação em matrícula anterior à especificação de condomínio

Nos termos do permitido pelo artigo 237-A, parágrafo 4º, da Lei Federal nº 6.015/73, c/c item 53, alínea "b", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a presente ficha complementar foi transformada em matrícula. A Escrevente.

Selo digital.1202793E104696067HB5Q423X.

Tamires Cristina Nogueira Oliveira

Av-7 em 21 de fevereiro de 2024. Protocolo nº 470.997 em 29/01/2024 (MMAB).

conclusão de obras e cadastro municipal

Pelo requerimento de 26 de janeiro de 2024, procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento denominado "**Residencial Império dos Bandeirantes**", em virtude da conclusão parcial de sua construção e da instituição de condomínio, possui acesso pelo nº 432 da Rua Joaquim Carlos da Silva, nos termos da averbação nº 17 e do registro nº 18 feitos nesta data na matrícula nº 127.103, estando a unidade habitacional desta cadastrada no BC sob nº 6.4.081.028.112, conforme certidão de construção nº 3777/10/2023 de 26 de outubro de 2023. A Escrevente.

Selo digital.1202793310470997O0TMC124R.

Tamires Cristina Nogueira Oliveira

Av-8 em 18 de junho de 2026. Protocolo nº 505.276 em 15/01/2026 (JCAP).

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 12.071-630. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10505276OJLJ926E.

Henrique Sperduti Rezende

Av-9 em 18 de junho de 2026. Protocolo nº 505.276 em 15/01/2026 (JCAP).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 15 de janeiro de 2026, instruído com a notificação extrajudicial feita a devedora fiduciante Jessica da Silva Ribeiro e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$219.582,46), realizado o procedimento disciplinado no §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, procede-se a **consolidação da propriedade** do imóvel desta matrícula em nome da requerente e credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, a 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**. Escrevente.

Selo digital.1202793310505276TIB3C026U.

Henrique Sperduti Rezende



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWSY-SBGYU-LKNFK-MLVN3>

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, 22 de junho de 2026. 13:07:58 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 731.495.

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.