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
1202793C30510689JFEI3226M

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: 120279.2.0170057-31

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

MATRÍCULA Nº 170.057 | FICHA 01 | Taubaté 25 de agosto de 2023

APARTAMENTO nº 401, em construção, localizado no quarto pavimento da *TORRE 02* do empreendimento denominado ***"RESIDENCIAL THEODORE"***, que terá acesso pela **Rua Vila Velha**, situado no bairro do Barranco ou Raposos, nesta cidade, com **área privativa** de 39,8800m2, **área comum** de 48,2669m2, dos quais 11,0400m2 da **área comum** correspondem à vaga de garagem nº 202, localizada na área comum de divisão não proporcional, **totalizando** 88,1469m2, correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,003958846.

PROPRIETÁRIA: MRV XC INCORPORACOES LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.563.880/0001-14, NIRE nº 35236108653, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Ermano Marchetti nº 1.435, 12º andar, sala 01, Água Branca.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M-164.033, feito em 01 de dezembro de 2022, neste Registro Imobiliário.

Selo digital.1202793E10463750OPN0IC230.

Paola de Castro Ribeiro Macedo (Oficial)

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

Av-1 em 25 de agosto de 2023. Protocolo nº 463.750 em 16/08/2023 (NAO).
patrimônio de afetação
Conforme se verifica da averbação feita sob nº 4 na matrícula nº 164.033 em 01 de dezembro de 2022, pelo termo de constituição de patrimônio de afetação de 31 de outubro de 2022, a proprietária declarou para os fins previstos no artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4591/64, que a incorporação do empreendimento denominado *"RESIDENCIAL THEODORE"* 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. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10463750KQ3E2T23B.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

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

Av-2 em 25 de agosto de 2023. Protocolo nº 463.750 em 16/08/2023 (NAO).
hipoteca
Conforme se verifica do registro feito sob nº 7 na matrícula nº 164.033, em 17 de julho de 2023, 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 das Leis Federais nºs 4.380/64 e 5.049/66, firmado em São Paulo-SP aos 09 de junho de 2023, a proprietária MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, deu em ***PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA***, transferível a terceiros, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/ME 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 **0,003958846** do terreno vinculada à futura unidade autônoma acima identificada, juntamente com as frações ideais de outras **119** unidades futuras, referentes ao MODULO II, composto pela **Torre 02** do empreendimento denominado ***"Residencial Theodore"***, que nele está sendo erigido conforme a incorporação registrada sob nº 3 na matrícula nº 164.033, em garantia da abertura de crédito com recursos do **FGTS**, no valor de **R$20.274,713,15**, destinado a financiar a construção do referido empreendimento, cujas obras deverão estar concluídas no prazo de 36 meses, observado o disposto na cláusula terceira e seus parágrafos, 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 de terreno pela PF, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção, a ser amortizado

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQWAA-6SJQB-JZPTH-Y9TH5

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: 120279.2.0170057-31

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQWAA-6SJQB-JZPTH-Y9TH5

MATRÍCULA Nº 170.057 | FICHA 01 Verso

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, com taxa de juros e encargos incidentes constantes no título. Tendo sido avaliadas as frações ideais e respectivas unidades futuras em **R$26.614.300,00**. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no instrumento. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10463750XQ6OO1239.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

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

Av-3 em 25 de agosto de 2023. Protocolo nº 463.750 em 16/08/2023 (NAO).

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 ao apartamento objeto desta matrícula. A Escrevente.

Selo digital.1202793310463750T1DTRA23C.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

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

R-4 em 25 de agosto de 2023. Protocolo nº 463.750 em 16/08/2023 (NAO).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 30 de junho de 2023, com força de escritura pública nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, celebrado no âmbito do *Programa Minha Casa Minha Vida*, a proprietária MRV XC Incorporações Ltda, representada por Gabrielle Simone Burgos Rodriguez de Castilho, inscrita no CPF sob nº 376.837.798-90, transmitiu a fração ideal de **0,003958846** do terreno, que corresponderá ao apartamento acima descrito, a **WILLIAN RYAN LEAL DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, portador do RG nº 579272886-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 510.004.038-66; e **LETICIA MARINA DE LIMA**, brasileira, solteira, maior, portadora do RG nº 59.294.883-3-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 530.187.228-17, residentes e domiciliados em Taubaté-SP, na Rua Paraibuna nº 214, Chácara Leal, pelo valor de R$9.924,87, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de **R$207.000,00**, dos quais R$48.936,17 foram pagos com recursos próprios, R$2.916,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto (subsídio do *Programa Minha Casa Minha Vida*) e o restante mediante financiamento. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. A Escrevente.

Selo digital.1202793210463750N7C8YV232.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

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

R-5 em 25 de agosto de 2023. Protocolo nº 463.750 em 16/08/2023 (NAO).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular anteriormente mencionado, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a fração ideal de **0,003958846** do terreno, que corresponderá ao apartamento acima descrito, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 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$155.147,83**, destinado à aquisição da fração ideal de terreno e construção num prazo de até 36 meses da respectiva unidade autônoma a ela correspondente, pagável em **420** prestações mensais e consecutivas, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **R$1.040,98**, com vencimento em **25 de julho de 2023** 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$220.000,00**. 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. A Escrevente.

Selo digital.1202793210463750MDQIR239.

vide ficha 02

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

Continua na página 03

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: 120279.2.0170057-31

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

MATRÍCULA Nº 170.057 | FICHA 02 | Taubaté 8 de janeiro de 2025

Av-6 em 08 de janeiro de 2025. Protocolo nº 487.120 em 17/12/2024 (MMAB).
conclusão de obras e cadastro municipal
Pelo requerimento de 04 de dezembro de 2024, procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento denominado ***"Residencial Theodore"***, em virtude da conclusão da construção e da instituição e especificação do empreendimento, possui acesso pelo nº **819** da **Rua Vila Velha**, nos termos da averbação feita sob nº 8 e do registro nº 9, feitos nesta data, na matrícula nº 164.033, estando a unidade habitacional desta cadastrada no **BC sob nº 4.2.009.260.158**, conforme certidão de construção nº 2.243/11/2024, de 12 de novembro de 2024. O Escrevente.
Selo digital.1202793E10487120TDDGXW25H.
Daniel Moura

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

Av-7 em 06 de outubro de 2026. Protocolo nº 510.689 em 22/05/2026 (TAFS).
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 12.052-250**. A Escrevente.
Selo digital.1202793E10510689TV9Q4Q26O.
Larissa Costa Migotto

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

Av-8 em 06 de outubro de 2026. Protocolo nº 510.689 em 22/05/2026 (TAFS).
consolidação da propriedade
Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 22 de maio de 2026, instruído com a notificação extrajudicial feita aos devedores fiduciantes Willian Ryan Leal de Souza e Leticia Marina de Lima, e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R$234.531,67), realizado o procedimento disciplinado no § 7° 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**. A Escrevente.
Selo digital.1202793310510689N12Y0D26R.
Larissa Costa Migotto

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

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQWAA-6SJQB-JZPTH-Y9TH5

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, 07 de outubro de 2026. 10:32 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 742.091.

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/XQWAA-6SJQB-JZPTH-Y9TH5

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