



Valide aqui
este documento



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

1202793C30506981DMJ6WA26U

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/MU304

CNM: 120279.2.0172859-64

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº **172.859**

FICHA **01**

Taubaté **30** de **novembro** de **2022**

APARTAMENTO nº 304, em construção, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do **BLOCO 13** 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 179** 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. A Oficial.

Selo digital.1202793E10451727Q1VVUM22A.

Paola de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 30 de novembro de 2022. Protocolo nº 451.727 em 08/11/2022 (PEJC).

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. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10451727D0VG7T22T.

Mayara Alves da Silva Goes

Av-2 em 30 de novembro de 2022. Protocolo nº 451.727 em 08/11/2022 (PEJC).

hipoteca

Conforme se verifica do registro feito sob nº 11 na matrícula nº 127.103 em 10 de outubro 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 em Belo Horizonte-MG, aos 12 de agosto de 2022, 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/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 **0,00446** do terreno vinculada à futura unidade autônoma acima identificada, **juntamente com as frações ideais de outras 47 unidades futuras**, referentes ao **MÓDULO III**, do empreendimento denominado **"Residencial Império dos Bandeirantes"**, para garantia da abertura de crédito com recursos do SBPE, no valor de **R\$4.812.388,00**, cujas **obras** deverão estar concluídas no prazo de **36 meses**, contados a partir: a) da data de realização do primeiro desembolso, ou b) o prazo deverá ser considerado diminuído em 1 mês 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** no prazo de **36 meses**, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, que é

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0172859-64

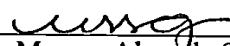
MATRÍCULA Nº 172.859

FICHA01

VERSO

de até 0 meses com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento, incidindo sobre o financiamento juros mensais à taxa nominal de 11,1700%, correspondente à taxa efetiva de 11,7600% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, tendo sido avaliadas as frações ideais e respectivas unidades futuras em R\$8.676.000,00 ficando as partes contratantes subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10451727NKJCLR22O.

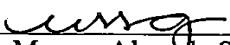

Mayara Alves da Silva Goes

Av-3 em 30 de novembro de 2022. Protocolo nº 451.727 em 08/11/2022 (PEJC).

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. A Escrevente.

Selo digital.1202793310451727BCE2EJ22F.

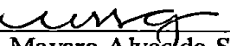

Mayara Alves da Silva Goes

R-4 em 30 de novembro de 2022. Protocolo nº 451.727 em 08/11/2022 (PEJC).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 28 de outubro 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 Aventure 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, a WANDERSON BARBOSA RODRIGUES, brasileiro, solteiro, maior, servidor público estadual, filho de Telma Lucia Barbosa Rodrigues e Manoel Waldir Rodrigues de Araujo, inscrito no CPF/ME sob nº 350.142.748-46, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Octavio Rodrigues de Souza nº 75, apartamento 103B, Parque Paduan, pelo valor de R\$24.517,74, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de R\$182.000,00, dos quais R\$28.400,00 foram pagos com recursos próprios, R\$8.000,00 com valor da subvenção concedida pelo FNSP e o restante mediante financiamento. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.120279321045172799GGRX22Q.


Mayara Alves da Silva Goes

R-5 em 30 de novembro de 2022. Protocolo nº 451.727 em 08/11/2022 (PEJC).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular mencionado no R-4, o 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/ME 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\$145.600,00, destinado à aquisição da fração ideal de terreno e construção num prazo de até 35 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 7,1600% e efetiva de 7,3997%, sendo o valor total da primeira prestação de R\$1.039,89, com vencimento em 25 de novembro de 2022. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em R\$182.000,00. 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. Taubaté-SP. A Escrevente.

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HKML-JQAMQ-SRFHS-N4HX3>

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

127.103/MU304

CNM: 120279.2.0172859-64

MATRÍCULA Nº 172.859

FICHA 02

Taubaté 30 de novembro de 2022

Selo digital.1202793210451727RCL0DQ228.

Mayara Alves da Silva Goes

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.1202793E10469606YS4VCS23A.

Tamires Cristina Nogueira Oliveira

Av-7 em 12 de junho de 2024. Protocolo nº 477.253 em 06/06/2024 (LMC).

conclusão de obras e cadastro municipal

Pelo requerimento de 06 de junho de 2024, procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento denominado "**Residencial Império dos Bandeirantes**", em virtude da conclusão de sua construção e da instituição e especificação de condomínio, possui acesso pelo nº 432 da Rua Joaquim Carlos da Silva, nos termos da averbação nº 20 e do registro nº 21 feitos nesta data na matrícula nº 127.103, estando a unidade habitacional desta cadastrada no BC sob nº 6.4.081.028.157, conforme certidão de construção nº 539/02/2024, de 29 de fevereiro de 2024. A Escrevente.

Selo digital.1202793310477253JA7U9J243.

Tamires Cristina Nogueira Oliveira

Av-8 em 06 de agosto de 2026. Protocolo nº 506.981 em 27/02/2026 (ICV).

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.1202793E105069811RLAQH26C.

Vinicius Ferreira Capeleto

Av-9 em 06 de agosto de 2026. Protocolo nº 506.981 em 27/02/2026 (ICV).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 27 de fevereiro de 2026, instruído com as publicações da intimação editalícia feita ao devedor fiduciante Wanderson Barbosa Rodrigues e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$216.816,60), 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, representada por Gilberto Silva Nunes, inscrito no CPF sob nº 025.441.698-50, à 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**. O Escrevente.

Selo digital.12027933105069815G5LI126E.

Vinicius Ferreira Capeleto



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HKML-JQAMQ-SRFHS-N4HX3>

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 fê. Taubaté, 10 de agosto de 2026. 13:28 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 736.296.

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.