



Valide aqui
este documento



<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30505185X3U1XB26I

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: 120279.2.0167960-17

MATRÍCULA Nº 167.960

FICHA 01

Taubaté 17 de março de 2023

APARTAMENTO nº 801, em construção, localizado no 8º pavimento da **TORRE 01** 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 correspondem à **vaga de garagem nº 133**, 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.1202793E10456551MBLJ3O992.

Paula de Castro Ribeiro Macedo (Oficial)

Av-1 em 17 de março de 2023. Protocolo nº 456.551 em 08/03/2023 (LCM).

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. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10456551BDTP5899K.

Antonio Vinícius Ribeiro Vargas

Av-2 em 17 de março de 2023. Protocolo nº 456.551 em 08/03/2023 (LCM).

hipoteca

Conforme se verifica do registro feito sob nº 6 na matrícula nº 164.033, em 15 de fevereiro 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 22 de dezembro de 2022, 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 I**, composto pela **Torre 01** 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 âmbito do **"Programa Casa Verde e Amarela"**, no valor de **R\$20.454.584,66**, 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

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0167960-17

MATRÍCULA Nº

167.960

FICHA 01

VERSO

valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na contagem do prazo de construção, 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, com taxa de juros e encargos incidentes constantes no título. Tendo sido avaliadas as frações ideais e respectivas unidades futuras em **R\$26.607.800,00**. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no instrumento. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10456551YZC0OZ99I.

Antonio Vinícius Ribeiro Vargas

Av-3 em 17 de março de 2023. Protocolo nº 456.551 em 08/03/2023 (LCM).

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. O Escrevente.

Selo digital.1202793310456551G02ADK99G.

Antonio Vinícius Ribeiro Vargas

R-4 em 17 de março de 2023. Protocolo nº 456.551 em 08/03/2023 (LCM).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 26 de janeiro de 2023, 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 MRV XC Incorporações Ltda, representada por Rodrigo Alves, inscrito no CPF/ME sob nº 227.866.798-00, transmitiu a fração ideal de **0,003958846** do terreno, que corresponderá ao apartamento acima descrito, a **BRUNO ABREU FERNANDES LISBOA**, brasileiro, mecânico, filho de Celia Aparecida da Silva Abreu Fernandes e Jonas de Matos Fernandes, inscrito no CPF/ME sob nº 412.944.068-33, e sua esposa **FRANCIOELI LISBOA DE FREITAS ABREU**, brasileira, auxiliar geral, portadora do RG nº 49.068.211-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 428.947.728-31, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Potim-SP, na Rua Maria Aparecida M. Noccit nº 215, casa 03, centro, pelo valor de R\$9.924,88, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de **R\$218.300,00**, dos quais R\$45.160,47 foram pagos com recursos próprios, R\$6.421,00 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**. O Escrevente.

Selo digital.1202793210456551UR278I990.

Antonio Vinícius Ribeiro Vargas

R-5 em 17 de março de 2023. Protocolo nº 456.551 em 08/03/2023 (LCM).

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\$166.718,53**, 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 **420** prestações mensais e consecutivas, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de R\$946,18, com vencimento em **16 de fevereiro 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 nº 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. O Escrevente.

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WUCTQ-XCJ78-5TAW9-NTPV2>

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 167.960

FICHA 02

Taubaté 17 de março de 2023

CNM: 120279.2.0167960-17

Selo digital.1202793210456551U46MIP990.

Antonio Vinícius Ribeiro Vargas

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**, no 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 4.2.009.260.086**, conforme certidão de construção nº 2.243/11/2024, de 12 de novembro de 2024. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10487120NPNNXE25A.

Daniel Moura

Av-7 em 26 de junho de 2026. Protocolo nº 505.185 em 13/01/2026 (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 12.052-250**. O Escrevente.

Selo digital.1202793E105051859APVBC26Q.

Vinicius Ferreira Capeleto

Av-8 em 26 de junho de 2026. Protocolo nº 505.185 em 13/01/2026 (ICV).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 13 de janeiro de 2026, instruído com a notificação extrajudicial feita aos devedores fiduciários Bruno Abreu Fernandes Lisboa e sua esposa Francieli Lisboa de Freitas Abreu, e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$253.075,63), 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, 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.1202793310505185D569H026S.

Vinicius Ferreira Capeleto



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WUCTQ-XCJ78-5TAW9-NTPV2>

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, 30 de junho de 2026. 16:13 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 732.374.

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.