



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: 120279.2.0173923-73

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	173.923	FICHA	01	Taubaté	28	de	março	de	2024
	APARTAMENTO nº 1012, em construção, localizado no 10º 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 49,8594m2, dos quais 12,5000m2 correspondem à vaga de garagem nº 70, localizada na área comum de divisão não proporcional, totalizando 89,7394m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,003972948. PROPRIETÁRIA: MRV XC INCORPORACOES LTDA, inscrita no CNPJ 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.1202793E10473151SBN6MY246. Paola de Castro Ribeiro Macedo (Oficial) Av-1 em 28 de março de 2024. Protocolo nº 473.151 em 15/03/2024 (JJRMF). 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.1202793E10473151BF8DT424Y. Domingos de Paula Leite Neto Av-2 em 28 de março de 2024. Protocolo nº 473.151 em 15/03/2024 (JJRMF). 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 0,003972948 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.

Continua no verso.

CNM: 120279.2.0173923-73

MATRÍCULA Nº

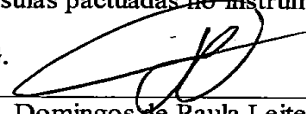
173.923

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. O Escrevente.

Selo digital 1202793E104731519AFUSY24G.

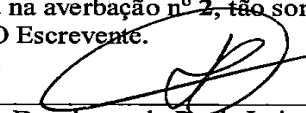

Domingos de Paula Leite Neto

Av-3 em 28 de março de 2024. Protocolo nº 473.151 em 15/03/2024 (JJRMF).

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 1202793310473151YDJP2B24E.

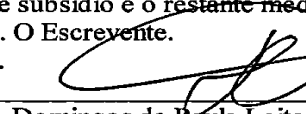

Domingos de Paula Leite Neto

R-4 em 28 de março de 2024. Protocolo nº 473.151 em 15/03/2024 (JJRMF).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 29 de fevereiro de 2024, 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 Rodrigo Zonzini Alves, inscrito no CPF sob nº 227.866.798-00, transmitiu a fração ideal de **0,003972948** do terreno, que corresponderá ao apartamento acima descrito, a **MATHEUS JOSE DE AZEVEDO VIEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, portador do RG nº 398359313-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 482.978.868-24, e **ESTER MOREIRA FABIANO**, brasileira, solteira, maior, esteticista, portadora do RG nº 624683114-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 515.527.748-56, ambos residentes e domiciliados em Taubaté-SP, na Rua José Alves Fernandes nº 104, Chacara Belo Horizonte, pelo valor de R\$9.960,23, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de **R\$238.990,01**, dos quais R\$34.195,54 foram pagos com recursos próprios, R\$2.026,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto (subsídio do Programa Minha Casa Minha Vida), R\$13.000,00 com recursos concedidos pelo FPHIS na forma de subsídio e o restante mediante financiamento. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. O Escrevente.

Selo digital 1202793210473151NPXAQ7243.


Domingos de Paula Leite Neto

R-5 em 28 de março de 2024. Protocolo nº 473.151 em 15/03/2024 (JJRMF).

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 **0,003972948** do terreno, que corresponderá ao apartamento acima descrito, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ 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\$189.768,47**, destinado à aquisição da fração ideal de terreno e construção num prazo de até 26 de junho de 2026 da respectiva unidade autônoma a ela correspondente, pagável em 420 prestações mensais e consecutivas, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **R\$1.139,99**, com vencimento em **05 de abril de 2024** 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\$245.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de 15 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

CNM: 120279.2.0173923-73

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 173.923

FICHA 02

Taubaté 28 de março de 2024

Selo digital.12027932104731513CVGZC24L.

Domingos de Paula Leite Neto

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

Selo digital.1202793E10487120KE6BO725T.

Daniel Moura

Av-7 em 16 de março de 2026. Protocolo nº 498.884 em 29/08/2025 (JJRMF).

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.1202793E10498884O4FN9G26B.

Mayara Alves da Silva Goes

Av-8 em 16 de março de 2026. Protocolo nº 498.884 em 29/08/2025 (JJRMF).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 29 de agosto de 2025, instruído com as publicações da intimação editalícia feita aos devedores fiduciários Ester Moreira Fabiano e Matheus Jose de Azevedo Vieira e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$262.066,88), 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**. A Escrevente.

Selo digital.1202793310498884F9TIHH26L.

Mayara Alves da Silva Goes

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, 18 de março de 2026. 09:26 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 722.575.

Cartório:R\$44,20; **Estado:**R\$12,56; **Sec. Fazenda:**R\$8,60; **Sinoreg:**R\$2,33; **TJ:**R\$3,03; **MP:**R\$2,12; **ISSQN:**R\$2,33; **Total:**R\$75,17.