



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: 120279.2.0123879-49

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	123.879	FLS.	01	Taubaté	12	de	setembro	de	2013
	APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º pavimento do BLOCO 2 - ALECRIM do condomínio denominado "ROSSI IDEAL JACARANDÁS", com acesso pelo nº 630 da Avenida Manoel Antonio de Carvalho, no Bairro da Água Quente, nesta cidade, com área privativa de 43,39m², área comum de 41,872m², dos quais 10,35m² se referem a uma vaga de garagem indeterminada, totalizando 85,262m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,4872%, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 6.3.051.154.017. PROPRIETÁRIA: SÃO BRUNO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.594.359/0001-98, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 32 Q-15, Jardim Morumbi. REGISTRO ANTERIOR: R.9/M-109.126, feito nesta data neste Registro Imobiliário. A Oficial (Protocolo nº 331.880-MCP) Av-1 em 12 de setembro de 2013. (MCP). hipoteca Conforme instrumento particular de 05 de janeiro de 2012, com força de escritura pública nos termos das Leis Federais nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 e Decreto-Lei nº 70/1966, <u>registrado sob nº 6 na matrícula nº 109.126</u>, em 28 de março de 2012, procede-se a presente para constar que a fração ideal correspondente a 0,4872% de terreno vinculada à unidade futura acima identificada, juntamente com as frações ideais de outras 199 unidades futuras do mesmo empreendimento, foi dada 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, para garantia da dívida no valor de R\$9.600.000,00, assumida pela incorporadora SÃO CELESTINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 10.594.387/0001-05, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, Bloco 32, M-12, Jardim Morumbi, cujo crédito se destina a financiar a construção do empreendimento, cujas obras deverão estar concluídas no prazo de 19 meses, contados a partir da data da celebração e assinatura do referido contrato, a ser amortizado no prazo de 24 meses a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, cujo saldo devedor, bem como as prestações de amortização e juros, serão atualizados mensalmente nos termos da cláusula 20ª do instrumento, sendo que durante a fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a., correspondente à taxa efetiva de 8,3001% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do contrato, e da Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação em conformidade com a tabela de tarifas fixadas pela CEF, tendo sido avaliadas as frações ideais e respectivas unidades futuras em R\$12.574.000,00, ficando as partes contratantes subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. Taubaté-SP. Os Escreventes. Maria Celina Padovani Daniel Moura Av-2 em 22 de abril de 2015. Protocolo nº 351.747 em 17/04/2015 (NMO). 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 1, tão somente com relação a unidade autônoma desta									

Continua no verso.

CNM: 120279.2.0123879-49

MATRÍCULA Nº 123.879

FLS. 01

VERSO

matrícula. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

José Aparecido do Nascimento

R-3 em 22 de abril de 2015. Protocolo nº 351.747 em 17/04/2015 (NMO).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 13 de março de 2015, 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 São Bruno Empreendimentos Imobiliários Ltda, representada por Wellington de Faria Ferreira, inscrita no CPF/MF sob nº 151.405.728-00, transmitiu o imóvel à **LUCIANA DA SILVA ABILIO**, brasileira, cozinheira, portadora do RG nº 167640963-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 076.048.688-35 e seu esposo **ADILSON ABILIO**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 053.826.788-71, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Capitão Geraldo nº 128, centro, pelo valor de **R\$100.000,00**, dos quais R\$6.187,97 foram pagos com recursos próprios, em moeda corrente, R\$15.705,00 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.** Taubaté-SP. Os Escreventes.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

José Aparecido do Nascimento

R-4 em 22 de abril de 2015. Protocolo nº 351.747 em 17/04/2015 (NMO).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular mencionado no R-3, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula 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, 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\$78.107,03**, pagável em 349 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Tabela Price, com juros à taxa anual nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **R\$422,86**, sendo que o vencimento do primeiro encargo, bem como a época e forma de reajuste são aqueles constantes no título. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R\$117.000,00**. 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. Os Escreventes.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

José Aparecido do Nascimento

Av-5 em 04 de março de 2026. Protocolo nº 497.160 em 25/07/2025 (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 12.062-470. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10497160YZIFL226T.

Henrique Sperduti Rezende

Av-6 em 04 de março de 2026. Protocolo nº 497.160 em 25/07/2025 (TAFS).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 24 de julho de 2025, instruído com a notificação extrajudicial feita aos devedores fiduciantes Adilson Abilio e Luciana da Silva Abilio, e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$203.377,62), realizado o procedimento disciplinado no §7º do artigo 26 da Lei

Continua na ficha 02

CNM: 120279.2.0123879-49

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	123.879	FICHA	02	Taubaté	4	de	março	de	2026
	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, ao 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.1202793310497160QOD7B926Q. <i>Henrique Sperduti Rezende</i> Henrique Sperduti Rezende 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, 06 de março de 2026. 11:15 hs. Escrevente autorizado. RECIBO Protocolo nº 721.473. 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.									

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9