



Valide aqui
este documento



<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30491250TDULIF254



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/BU301

CNM: 120279.2.0168097-91

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	168.097	FICHA	01	Taubaté	27	de	julho	de	2021
	APARTAMENTO nº 301, em construção, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do BLOCO 02 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 54 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. Selo digital.1202793E104310803PQKQB21U. A Oficial Paola de Castro Ribeiro Macedo Av-1 em 27 de julho de 2021. Protocolo nº 431.080 em 13/07/2021 (BMG). 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. O Escrevente/ Selo digital.1202793E10431080MNN1N2216. Henrique Sperduti Rezende Av-2 em 27 de julho de 2021. Protocolo nº 431.080 em 13/07/2021 (BMG). hipoteca Conforme se verifica do registro feito sob nº 9 na matrícula nº 127.103 em 02 de setembro de 2020, 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 nº 4.380/64, firmado nesta cidade de Taubaté-SP em 10 de julho de 2020, 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/MF 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 unidade futura acima identificada, juntamente com as frações ideais de outras 95 unidades futuras referentes ao MÓDULO I, do empreendimento denominado "Residencial Império dos Bandeirantes", que está sendo erigido conforme a incorporação registrada sob nº 4 e alteração averbada sob nº 7 na matrícula registro anterior da presente, em garantia da abertura de crédito com recursos do FGTS, no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", no valor de R\$6.178.316,38, cujas obras deverão estar concluídas no prazo de 30 meses, contados da data do primeiro desembolso financeiro que ocorrer no prazo e com a comprovação do cumprimento das condições suspensivas estipulados no item 1.7 do contrato, a ser amortizado no prazo de 24 meses, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última									

Continua no verso.

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0168097-91

MATRÍCULA Nº 168.097

FICHA 01
VERSO

parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, cujo saldo devedor será atualizado mensalmente nos termos do item 2 do instrumento, incidindo sobre o financiamento juros à taxa nominal de **8,0000% a.a.**, correspondente à taxa efetiva de **8,3000% a.a.**, calculados em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - SAC, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato, tendo sido avaliadas as frações ideais e respectivas unidades futuras em **R\$8.031.811,30**, ficando as partes contratantes subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10431080ADIDX921W.

Henrique Sperduti Rezende

Av-3 em 27 de julho de 2021. Protocolo nº 431.080 em 13/07/2021 (BMG).

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. O Escrevente.

Selo digital.1202793310431080H1CSG2215.

Henrique Sperduti Rezende

R-4 em 27 de julho de 2021. Protocolo nº 431.080 em 13/07/2021 (BMG).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 12 de julho de 2021, 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 Aventura 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 **FABRICIO EDUARDO DA SILVA AVILA**, brasileiro, solteiro, maior, militar, portador do RG nº 538904616-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 492.119.468-83, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Príncipe Escamado nº 83, Jardim Gurilândia, pelo valor de **R\$22.321,43**, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de **R\$157.500,00**, dos quais **R\$27.590,00** foram pagos com recursos próprios, **R\$3.910,00** 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.** Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.1202793210431080XDH0G8217.

Henrique Sperduti Rezende

R-5 em 27 de julho de 2021. Protocolo nº 431.080 em 13/07/2021 (BMG).

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/MF 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\$126.000,00**, destinado à aquisição da fração ideal de terreno e construção num prazo de até 27 de fevereiro de 2023 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 **5,5000%** e efetiva de **5,6407%**, sendo o valor total da primeira prestação de **R\$740,32**, com vencimento em **12 de agosto de 2021**. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R\$157.500,00**. 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. O Escrevente.

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLVZ-FYC8B-YENN7-XXXTL>

127.103/BU301

CNM: 120279.2.0168097-91

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 168.097

FICHA 02

Taubaté 27 de julho de 2021

Selo digital.1202793210431080GN6YGT21A.

Henrique Sperduti Rezende

Av-6 em 05 de abril de 2023. Protocolo nº 456.445 em 06/03/2023 (TCNO).

transformação em matrícula e cadastro municipal

Pelo requerimento de 06 de março de 2023, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da conclusão da construção dos Blocos 01, 02, 07, 08, 09 e 10 e da instituição e especificação parcial do empreendimento denominado "Residencial Império dos Bandeirantes", com acesso pelo nº 432 da Rua Joaquim Carlos da Silva, nos termos da averbação nº 14 e do registro nº 15, feitos nesta data na matrícula nº 127.103, a presente ficha complementar foi transformada em matrícula, estando a unidade habitacional desta cadastrada no BC sob nº **6.4.081.028.026**, conforme certidão municipal de 10 de novembro de 2022, número 2.968/11/2022. O Escrevente.

Selo digital.1202793310456445VQ19LE236.

Daniel Moura

Av-7 em 22 de outubro de 2025. Protocolo nº 491.250 em 24/03/2025 (LFR).

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.1202793E10491250U8HMW325W.

Antonio Vinícius Ribeiro Vargas

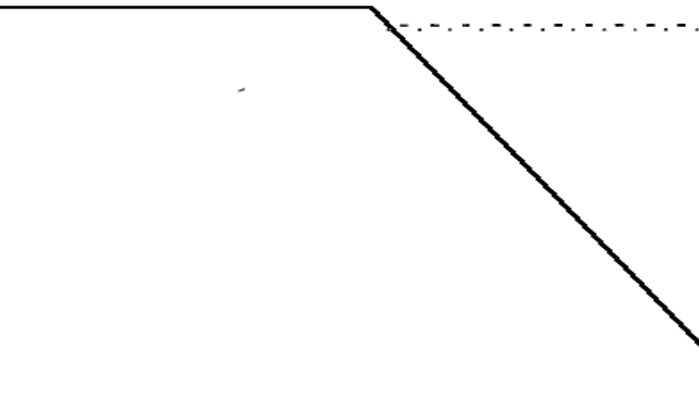
Av-8 em 22 de outubro de 2025. Protocolo nº 491.250 em 24/03/2025 (LFR).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 24 de março de 2025, instruído com as publicações da intimação editalícia feita ao devedor fiduciante FABRICIO EDUARDO DA SILVA AVILA e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$198.025,72), realizado o procedimento disciplinado no § 7º do artigo 26 da Lei nº 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.1202793310491250KJPSF25E.

Antonio Vinícius Ribeiro Vargas





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLV LZ-FYC8B-YENN7-XXXTL>

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, 24 de outubro de 2025. 12:45 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 709.508.

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.