



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

Código Nacional de Matrícula - CNM
114496.2.0106997-91

Em 18 de setembro de 2024

REGISTRO GERAL

FICHA
01
ANVERSO

Nº DE ORDEM
106.997

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

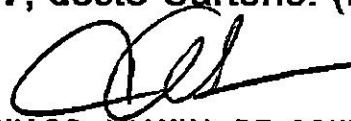
Imóvel: A unidade autônoma designada como **Apartamento nº 154B, Tipo B**, situada no 15º andar (16º pavimento) da **Torre "B"** do condomínio **"ALVORADAS ARBOVILLE"**, localizado na **Estrada Municipal Biagino Chieffi (JCR-340), nº 2.795, Bairro do Rio Abaixo**, com a área privativa principal de 61,800 m², área privativa (vaga de garagem) de 11,500 m², perfazendo a área privativa de 73,300 m²; área comum de 131,842 m², encerrando uma área total de 205,142 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,214448%. Como área privativa, à esta unidade fica vinculada a vaga de garagem nº 496 para estacionamento de veículo, localizada no pavimento térreo. O terreno onde se assenta o condomínio, matriculado sob nº 80.547, encerra a área total de 50.000,00 m².

Cadastro: Inscrição imobiliária número **44111-23-19-0001-00-000**, no Cadastro Fiscal do Município, em área maior.

Proprietária: **Alvoradas Arboville Incorporadora SPE Ltda.**, com sede na cidade de São José dos Campos-SP, na Rua Padre Rodolfo, nº 275, Vila Ema, CEP 12243-080, inscrita no CNPJ sob nº 37.212.178/0001-06 e NIRE 35232026296.

Registros Anteriores: **R-9** (aquisição), em 26/08/2020, **R-10** (incorporação), em 19/11/2020; **R-703** (instituição e especificação de condomínio), em 18/09/2024, todos na matrícula nº 80.547, estando a Convenção de Condomínio registrada sob nº 6.212, no Livro 3 de Registro Auxiliar, deste Cartório.

Abertura de Matrícula. Com fundamento no item 53, alínea "a", capítulo XX, do Provimento CG nº 58/1989 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), foi descerrada esta matrícula para a unidade autônoma acima descrita, oriunda da instituição e especificação de condomínio a que se refere o **R-703-80.547**, deste Cartório. (Protocolizado em 15/08/2024 e digitalizado sob nº 311.976).


THIAGO ARANHA DE SOUZA
ESCREVENTE AUTORIZADO

D. Nihil – AV. "ex officio" (item 53, "a", Capítulo XX, Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).

Selo Digital n. 1144963E10001069970172245

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TDDT4-WB8RE-YAWB9-P3FW6>

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 aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula - CNM

114496.2.0106997-91

FICHA

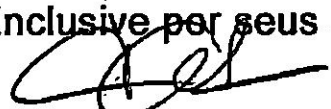
01

VERSO

CONTINUAÇÃO

AV-1, em 18 de setembro de 2024.

Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote. Cumprindo o disposto no artigo 230 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), procede-se esta averbação para constar que sob nº 8 na matrícula nº 80.547, em 09/07/2020, encontra-se averbado o **TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE PARA LOTE Nº 0000031278/2020**, processo nº 000000003054/2020, expedido no dia 08 de junho de 2020, pela **CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - Secretaria do Meio Ambiente do Governo do Estado de São Paulo**, pelo qual a então proprietária **Construtora Terra Simão Ltda.** comprometeu-se a preservar e a recuperar, quando necessário, a "área verde" compreendida nos limites do imóvel da referida matrícula, indicada e perfeitamente delimitada na planta e no memorial descritivo que acompanharam o mencionado termo, abrangendo a área de 3,528852 ha, **não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com autorização do órgão ambiental competente.** Comprometeu-se, também, a manter o referido "Termo de Responsabilidade" sempre bom, firme e valioso, inclusive por seus sucessores.


THIAGO ARANHA DE SOUZA
ESCREVENTE AUTORIZADO

D. Nihil – AV. "ex officio"

Selo Digital n. 1144963E1000106997000124G

AV-2, em 18 de setembro de 2024.

Transporte do Patrimônio de Afetação e da Hipoteca. Cumprindo o disposto no artigo nº 230 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), procede-se esta averbação para constar: **1) que a incorporação do empreendimento imobiliário denominado "ALVORADAS ARBOVILLE", objeto do R-10-80.547, foi submetida ao regime da afetação**, pela qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, e de consequência o imóvel desta matrícula, manter-se-ão apartados do patrimônio da proprietária, constituindo patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31A a 31F da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, introduzidos pelo artigo 53 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, tudo conforme consta da AV-11-80.547, em 19 de novembro de 2020, e **2) que o imóvel da matrícula nº 80.547, onde se assenta o referido empreendimento imobiliário, que deu origem ao descerramento desta matrícula, está gravado em primeira e especial hipoteca à Caixa Econômica Federal**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no

CONTINUA NA FICHA Nº

02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TDDT4-WB8RE-YAWB9-P3FW6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

Código Nacional de Matrícula - CNM

114496.2.0106997-91

REGISTRO GERAL

FICHA

02

ANVERSO

106.997

Nº DE ORDEM

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$ 61.200.480,00 (sessenta e um milhões, duzentos mil, quatrocentos e oitenta reais), concedido pela credora e destinado ao financiamento para a construção do mencionado empreendimento, tudo conforme consta do R-13 na matrícula nº 80.547, deste Cartório; no instrumento que deu origem ao referido registro constam as demais disposições pactuadas.

THIAGO ARANHA DE SOUZA

ESCREVENTE AUTORIZADO

D. Nihil – AV. "ex officio".

Selo Digital n. 1144963E1000106997000224E

AV-3, em 17 de dezembro de 2024.

Desligamento de Hipoteca. Conforme consta na cláusula 2.5, do instrumento particular datado de Jacareí - SP, aos 06 de dezembro de 2024, que dará origem aos **R-4, R-5 e AV-6**, infra, a credora **Caixa Econômica Federal**, já identificado, autorizou, expressamente, o **desligamento definitivo** da unidade autônoma designada como **apto. nº 154B, da torre "B"**, do empreendimento "**Alvoradas Arboville**", objeto desta matrícula, da hipoteca relatada no item 2 da **AV-2** desta matrícula, e no **R-13** da matrícula nº **80.547**, ficando dita unidade, doravante, livre e desembaraçada do ônus hipotecário que a gravava. (Protocolizado em 11/12/2024 e digitalizado sob nº 316.438).

Reinaldo de Moraes Rocha

Escrevente Autorizado

D. R\$ 539,63.

Selo Digital n. 114496331000106997000324Y

R-4, em 17 de dezembro de 2024.

Venda e Compra. Por instrumento particular de compra e venda de fração ideal de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional com alienação fiduciária em garantia e outras obrigações nº **1.7877.0321209-0**, no Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, passado na cidade de Jacareí - SP, aos 06 de dezembro de 2024, com força de escritura pública, assinado pelas partes, a proprietária e incorporadora **Alvoradas Arboville Incorporadora SPE Ltda.**, já identificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 412.223,00 (quatrocentos e doze mil, duzentos e vinte e

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TDDT4-WB8RE-YAWB9-P3FW6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Código Nacional de Matrícula - CNM

114496.2.0106997-91

Valide aqui
este documento

FICHA

02

VERSO

CONTINUAÇÃO

três reais), a **Vitor Augusto Ribeiro Lucio**, brasileiro, solteiro, nascido em 02/02/1995, supervisor, CPF 431.761.678-57, RG 36.355.064-1-SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de São José dos Campos – SP, na Avenida Guadalupe, nº 58, apto 51, Jardim América, CEP 12235-000. O preço pactuado foi pago da forma seguinte: R\$ 41.223,00 com recursos próprios e R\$ 371.000,00 com financiamento **sob garantia de alienação fiduciária**, conforme o R-5, infra. (Protocolizado em 11/12/2024 e digitalizado sob nº 316.438).

D. R\$ 1.557,14.

Selo Digital n. 114496321000106997000424Y

Reinaldo de Moraes Rocha

Escrevente Autorizado

R-5, em 17 de dezembro de 2024.

Alienação Fiduciária. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R-4, o comprador **Vitor Augusto Ribeiro Lucio**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula à **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, CEP 70092-900, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, **transferindo-lhe a sua propriedade resolúvel**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, para garantia de um financiamento no valor de **R\$ 371.000,00, com recursos oriundos do SBPE**, pagável por meio de 420 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 05/01/2025, no valor inicial de R\$ 3.870,54. Constan do instrumento, uma via do qual ficará arquivada neste Cartório, juros, multa e as demais disposições pactuadas. (Protocolizado em 11/12/2024 e digitalizado sob nº 316.438).

D. R\$ 1.557,14.

Selo Digital n. 114496321000106997000524W

Reinaldo de Moraes Rocha

Escrevente Autorizado

AV-6, em 17 de dezembro de 2024.

Desligamento do Patrimônio de Afetação. Face à transmissão de domínio, o imóvel desta matrícula ficou definitivamente **desligado do patrimônio de afetação** a que se referem a **AV-11** da matrícula nº **80.547** e o item 1 da **AV-2** desta matrícula, por força do disposto no artº 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, com a redação introduzida pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. (Protocolizado em 11/12/2024 e digitalizado sob nº 316.438).

D. R\$ 37,53

Selo Digital n. 114496331000106997000624S

Reinaldo de Moraes Rocha

Escrevente Autorizado

CONTINUA NA FICHA Nº

03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TDDT4-WB8RE-YAWB9-P3FW6>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

.onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JACAREÍ - SP

Código Nacional de Matrícula - CNM
114496.2.0106997-91

REGISTRO GERAL

FICHA
03
ANVERSO

Nº DE ORDEM
106.997

CIRCUNSCRIÇÃO: DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE JACAREÍ

AV-7, em 14 de novembro de 2025.

Consolidação da Propriedade. Conforme requerimento da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, retro identificada, passado na cidade de Florianópolis-SC, aos 30 de outubro de 2025, assinado digitalmente por seu representante legal, à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante **Vitor Augusto Ribeiro Lucio**, CPF 431.761.678-57, já qualificado, e da respectiva certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, **processo de intimação protocolizado neste Cartório sob número 320.490, fica definitivamente consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da mencionada Caixa Econômica Federal**, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20/11/1997, em virtude de haver decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que o devedor fiduciante efetuasse o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), devidamente quitada, no valor de R\$ 8.503,26, calculada sobre R\$ 425.163,21. O requerimento referido e os documentos que o instruem permanecerão arquivados neste Cartório, digitalizados sob número 320.490. (Protocolizado em 14/04/2025 e digitalizado sob nº 320.490).

D. R\$ 896,93

Selo Digital n. 1144963310001069970007250

Daniel Kleber da Silva
Escrevente Autorizado

AV-8, em 14 de novembro de 2025.

Código de Endereçamento Postal (CEP) e Alteração do Cadastro Fiscal. Cumprindo o disposto no Art. 440-AQ, § 1º, alínea "a", do Provimento nº 195, de 03 de junho de 2025, do **CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA**, procede-se a esta averbação para constar que o **Código de Endereçamento Postal (CEP)** do logradouro público referente ao imóvel urbano desta matrícula é **12334-480**, conforme identificação que consta no site dos Correios, e que à unidade autônoma desta matrícula foi atribuída a inscrição imobiliária nº **44111-23-19-0001-02-088**, conforme certidão de valor venal apresentada. (Protocolizado em 14/04/2025 e digitalizado sob nº 320.490).

D. Nihil - AV. "ex officio"

Selo Digital n. 1144963E10001069970008250

Daniel Kleber da Silva
Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TDDT4-WB8RE-YAWB9-P3FW6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Código Nacional de Matrícula - CNM

FICHA
VERSO

Valide aqui
este documento

CONTINUAÇÃO

CERTIDÃO DIGITAL
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JACAREI - SP

CERTIFICO que a presente reprodução foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **CERTIFICO mais que,** a presente reprodução está conforme o original e foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973 (Lei dos Registros Públicos) **e nada mais** havendo a certificar, além dos atos lançados na matrícula, inclusive com referência a onus reais, alienações e registros de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Jacarei/SP, data e hora indicados abaixo.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TDDT4-WB8RE-YAWB9-P3FW6>

CONTINUA NA FICHA Nº

Assinado digitalmente por ADLIZI FRANCILA DOS SANTOS BOACEFF - ESCRIVENTE - AUTORIZADA - 18/11/2025 às 11:47:29

Ao Oficial.....: R\$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 12,56	Jacarei 18 de novembro de 2025
Ao IPESP.....: R\$ 8,60	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,33	Protocolo: 320490
Ao Trib.Just.: R\$ 3,03	Nº Selo: 114496391000320490000025E
Ao Municipio R\$ 2,21	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP....: R\$ 2,12	
Total.....: R\$ 75,05	

