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: 120279.2.0168094-03

127.103/BU202

MATRÍCULA Nº 168.094 | FICHA 01 | Taubaté 11 de fevereiro de 2021

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo
CNS 12027-9

APARTAMENTO nº 202, em construção, localizado no 2º pavimento ou 1º 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 57 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 1202793E1042349763T9KL21I.

A Oficial
Paola de Castro Ribeiro Macedo

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

Av-1 em 11 de fevereiro de 2021. Protocolo nº 423.497 em 28/01/2021 (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. A Escrevente.
Selo digital 1202793E10423497X7U0K421Z.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

Av-2 em 11 de fevereiro de 2021. Protocolo nº 423.497 em 28/01/2021 (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

Continua no verso.

Continua no verso.

da última 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. A Escrevente.

Selo digital 1202793E10423497UU6FOQ218.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

Av-3 em 11 de fevereiro de 2021. Protocolo nº 423.497 em 28/01/2021 (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. A Escrevente.

Selo digital 1202793310423497N7MOVH21P.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

R-4 em 11 de fevereiro de 2021. Protocolo nº 423.497 em 28/01/2021 (BMG).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 26 de janeiro de 2021, com força de escritura pública nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a proprietária Aventor 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, à **CAMILA GUIMARAES PAZ**, brasileira, solteira, maior, enfermeira, inscrita no CPF/ME sob nº 230.270.828-84, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Mario Lucio Tavares de Mattos nº 538, casa 02, Residencial Estoril, pelo valor de R$22.321,43, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de **R$151.000,00**, dos quais R$30.200,00 foram pagos com recursos próprios e o restante mediante financiamento. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias.** Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital 1202793210423497CJ9H2A21C.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

R-5 em 11 de fevereiro de 2021. Protocolo nº 423.497 em 28/01/2021 (BMG).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular mencionado no R-4, a 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$120.800,00**, 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 **7,7208%** e efetiva de **8,00%**, sendo o valor total da primeira prestação de **R$921,26**, com vencimento em **25 de fevereiro de 2021**. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R$151.000,00**. 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. A Escrevente.

Selo digital 1202793210423497P32T1L21S.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

vide ficha 02

Continua na página 03

CNM: 120279.2.0168094-03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo
CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 168.094 | FICHA 02 | Taubaté 5 de abril de 2023

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 **6.4.081.028.023**, conforme certidão municipal de 10 de novembro de 2022, número 2.968/11/2022. O Escrevente.
Selo digital.1202793310456445KTME0Z23U.
Daniel Moura

. - . - . - . - . - . - . - . - . - .

Av-7 em 10 de dezembro de 2024. Protocolo nº 475.991 em 14/05/2024 (LFR).
consolidação da propriedade
Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 14 de maio de 2024, instruído com as publicações da intimação editalícia feita à devedora fiduciante CAMILA GUIMARÃES PAZ, e comprovantes do pagamento do ITBI (base de cálculo - R$188.762,20), 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, 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.** A Escrevente.
Selo digital.1202793310475991TQ0VC243.
Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

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, 12 de dezembro de 2024. 14:58:57 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 679.116.

Cartório:R$42,22; **Estado:**R$12,00; **Sec. Fazenda:**R$8,21; **Sinoreg:**R$2,22; **TJ:**R$2,90; **MP:**R$2,03; **ISSQN:**R$2,22; **Total:**R$71,80.