



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/KU301

CNM: 120279.2.0172824-72

MATRÍCULA Nº 172.824

FICHA 01

Taubaté 11 de janeiro de 2022

Comarca de Taubaté  
Estado de São Paulo

**APARTAMENTO nº 301, em construção**, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do **BLOCO 11** do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL IMPÉRIO DOS BANDEIRANTES**", no imóvel denominado Chácara São Manoel, situado nesta cidade, com **área privativa** de 44,20m<sup>2</sup>, **área comum** de 40,03m<sup>2</sup>, dos quais 11,04m<sup>2</sup> correspondem à **vaga de garagem nº 83** localizada na área comum de divisão não proporcional, **totalizando** 84,23m<sup>2</sup>, 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.1202793E10438877UAQ7N22F.

A Oficial

Paola de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 11 de janeiro de 2022. Protocolo nº 438.877 em 23/12/2021 (QNE).

**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.1202793E10438877DWB1T522V.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

Av-2 em 11 de janeiro de 2022. Protocolo nº 438.877 em 23/12/2021 (QNE).

**hipoteca**

Conforme se verifica do registro feito sob nº 10 na matrícula nº 127.103 em 11 de janeiro de 2022, 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 4.380/64, firmado nesta cidade de Taubaté-SP em 30 de novembro de 2021, 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 futura unidade autônoma acima identificada, **juntamente com as frações ideais de outras 30 unidades futuras**, referentes ao MÓDULO II, do empreendimento denominado "**Residencial Imperio dos Bandeirantes**", para garantia da abertura de crédito com recursos do FGTS, no âmbito do "**Programa Casa Verde e Amarela**", no valor de **RS3.481.481,00**, cujas obras deverão estar concluídas no prazo de **37 meses**, 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 pela PF, visto que neste caso a 1ª parcela equivale ao valor de terreno liberado na data de contratação e não deve constar na

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

Continua no verso.

CNM: 120279.2.0172824-72

MATRÍCULA Nº

172.824

FICHA 01

VERSO

contagem do prazo de construção, 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 parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, cujo saldo devedor será atualizado mesalmente nos termos do item 2.2 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\$5.572.000,00** ficando as partes contratantes subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital 1202793E10438877MVK0NE225.



Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

.....  
Av-3 em 11 de janeiro de 2022. Protocolo nº 438.877 em 23/12/2021 (QNE).

**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 120279331043887705FQOS220.



Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

.....  
R-4 em 11 de janeiro de 2022. Protocolo nº 438.877 em 23/12/2021 (QNE).

**venda e compra**

Pelo instrumento particular de 21 de dezembro 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 **VINICIUS AMARO RAMOS**, brasileiro, líder de setor, portador do RG nº 495536295-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 431.870.178-60 e sua esposa **GEISIANE CRUZ DOS SANTOS RAMOS**, brasileira, promotora de vendas, inscrita no CPF/ME nº 031.707.895-03, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio Tonini nº 1, Chácara São Silvestre, pelo valor de R\$17.321,43, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de R\$180.000,00, dos quais R\$52.465,00 foram pagos com recursos próprios, R\$2.535,00 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. A Escrevente.

Selo digital 1202793210438877FX2EBE22Y.



Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

.....  
R-5 em 11 de janeiro de 2022. Protocolo nº 438.877 em 23/12/2021 (QNE).

**alienação fiduciária**

Pelo instrumento particular mencionado no R-4, os adquirentes transmitiram 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\$125.000,00**, destinado à aquisição da fração ideal de terreno e construção num prazo de até 23 de dezembro de 2024 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 **6,5000%** e efetiva de **6,6971%**, sendo o valor total da primeira prestação de **R\$841,67**, com vencimento em **21 de janeiro de 2022**. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei nº

Continua na ficha 02

127.103/KU301

CNM: 120279.2.0172824-72

Comarca de Taubaté  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 172.824

FICHA 02

Taubaté 11 de Janeiro de 2022

9.514/97, o imóvel é avaliado em **RS\$180.000,00**. 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.1202793210438877XPMR4D22U.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

Av-6 em 21 de dezembro de 2023. Protocolo nº 469.606 em 20/12/2023 (TCNO).

**transformação em matrícula anterior à especificação de condomínio**

Nos termos do permitido pelo artigo 237-A, parágrafo 4º, da Lei Federal nº 6.015/73, c/c item 53, alínea "b", do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a presente ficha complementar foi transformada em matrícula. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10469606TGHU38237.

Tamires Cristina Nogueira Oliveira

Av-7 em 21 de fevereiro de 2024. Protocolo nº 470.997 em 29/01/2024 (MMAB).

**conclusão de obras e cadastro municipal**

Pelo requerimento de 26 de janeiro de 2024, procede-se a presente averbação para constar que o empreendimento denominado "**Residencial Império dos Bandeirantes**", em virtude da conclusão parcial de sua construção e da instituição de condomínio, possui acesso pelo nº 432 da **Rua Joaquim Carlos da Silva**, nos termos da averbação nº 17 e do registro nº 18 feitos nesta data na matrícula nº 127.103, estando a unidade habitacional desta cadastrada no **BC sob nº 6.4.081.028.106**, conforme certidão de construção nº 3777/10/2023 de 26 de outubro de 2023. A Escrevente.

Selo digital.1202793310470997DVTSV024I.

Tamires Cristina Nogueira Oliveira

Av-8 em 05 de dezembro de 2024. Protocolo nº 480.445 em 02/08/2024 (JJRMF).

**consolidação da propriedade**

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 02 de agosto de 2024, instruído com a notificação extrajudicial feita aos devedores fiduciários Vinicius Amaro Ramos e Geisiane Cruz dos Santos Ramos e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - RS\$207.007,44), 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.1202793310480445TXPAQK24K.

Brenda Malafra Guimarães Santana

**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, 10 de dezembro de 2024. 09:08 hs.  
Escrevente autorizado.

**RECIBO** Protocolo nº 678.564.

**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.