



Valide aqui
este documento



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

1202793C30496132DBPEWX26M

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que, revendo nesta Serventia Extrajudicial o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

141.701/CU101

CNM: 120279.2.0157533-64

MATRÍCULA Nº **157.533**

FICHA **01**

Taubaté **23** de **fevereiro** de **2018**

APARTAMENTO nº 101, em construção, localizado no 1º pavimento (térreo) do **BLOCO 03** do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL PORTO FINO"**, situado no bairro da Água Quente, nesta cidade, com **área privativa** de 51,7600m², dos quais 10,3500m² correspondem à **vaga de garagem nº 42**, **área comum** de 30,7113m², **totalizando** 82,4713m², correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,002337862.

PROPRIETÁRIA: SPE AXIS 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.503.934/0001-04, com sede em Belo Horizonte-MG, na Rua Desembargador Jorge Fontana nº 428, sala 1408-parte, Belvedere.

REGISTRO ANTERIOR: R-6/M-141.701, feito em 09 de maio de 2017, neste Registro Imobiliário.

A Oficial

Paula de Castro Ribeiro Macedo
Paula de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 23 de fevereiro de 2018. (MAS).

patrimônio de afetação

Conforme se verifica da averbação feita sob nº 7 na matrícula nº 141.701, em 09 de maio de 2017, relativa ao termo de 20 de fevereiro de 2017, a proprietária SPE AXIS 1 Empreendimento Imobiliário Ltda declara para os fins previstos no artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4591/64, que a incorporação do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL PORTO FINO"** 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. Os Escreventes.

Núbia Martins de Oliveira
Núbia Martins de Oliveira

Samni Sampaio Lopes de Oliveira
Samni Sampaio Lopes de Oliveira

Av-2 em 23 de fevereiro de 2018. (MAS).

hipoteca

Conforme se verifica do registro feito sob nº 9 na matrícula nº 141.701, em 01 de setembro de 2017, relativo ao instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº 8.7877.0155424-3, firmado em 30 de junho de 2017, com força de escritura pública nos termos das Leis Federais 4.380/1964 e 5.049/1966, no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV**, a proprietária SPE AXIS 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA 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 **0,002337862** do terreno vinculada à unidade futura acima identificada, juntamente com as frações ideais de outras **159** unidades futuras do mesmo empreendimento, para garantia da abertura de crédito com recursos do FGTS/PMCMV no valor de **R\$19.076.833,95**, destinado a financiar a construção do referido empreendimento, cujas **obras** deverão estar concluídas no prazo de 30 meses, contados a partir da data da assinatura ou da data de aniversário do primeiro contrato assinado com adquirente de unidade vinculada ao empreendimento, por meio de financiamento concedido pela CAIXA ou, ainda, da primeira liberação de recursos do financiamento PJ à devedora, o que ocorrer primeiro, a ser **amortizado** no prazo de **24 meses** a contar 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, bem como as prestações de amortização e juros, serão atualizados mensalmente nos termos da cláusula 12ª do

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0157533-64

MATRÍCULA Nº 157.533

FICHA 01
VERSO

instrumento, incidindo sobre o financiamento juros mensais 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\$26.710.000,00**. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Núbia Martins de Oliveira

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

Av-3 em 23 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 385.626 em 20/02/2018 (MAS).

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. Os Escreventes.

Núbia Martins de Oliveira

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

R-4 em 23 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 385.626 em 20/02/2018 (MAS).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 23 de novembro de 2017, 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 transmitiu a fração ideal de **0,002337862** do terreno, que corresponderá ao apartamento acima descrito, a **PEDRO HENRIQUE MARANHÃO DE MATTOS**, brasileiro, solteiro, maior, militar, portador do RG nº 345025490-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 421.453.228-76, residente e domiciliado em Guaratinguetá-SP, na Rua Ari Leite Ribeiro nº 612, Jardim Santa Luzia, pelo valor de R\$14.027,18, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de R\$164.000,00, dos quais R\$47.784,57 foram pagos com recursos próprios, R\$15.208,00 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.

Núbia Martins de Oliveira

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

R-5 em 23 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 385.626 em 20/02/2018 (MAS).

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 **0,002337862** 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\$101.007,43**, destinado à aquisição da fração ideal de terreno e construção num prazo de 31 meses 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\$595,57, com vencimento em **23 de dezembro de 2017**. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R\$164.000,00**. 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.

Núbia Martins de Oliveira

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

vide ficha 02



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0157533-64

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 157.533

FICHA 02

Taubaté 25 de junho de 2020

Av-6 em 25 de junho de 2020. Protocolo nº 413.697 em 04/06/2020 (KAA).

transformação em matrícula e cadastro municipal

Em virtude da conclusão da construção e da instituição e especificação do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL PORTO FINO**", com acesso pelo nº 2.020 da Avenida Amador Bueno da Veiga, nos termos da averbação nº 13 e do registro nº 14 feitos nesta data na matrícula nº 141.701, a presente ficha complementar foi transformada em matrícula, estando esta unidade habitacional cadastrada no BC sob nº 6.3.046.004.066, conforme certidão municipal nº 37 de 23 de janeiro de 2020. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.1202793E1041369743G5OW20F.

Daniel Moura

Av-7 em 08 de janeiro de 2026. Protocolo nº 496.132 em 04/07/2025 (JCAP).

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 12.062-400. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10496132M3IZP126R.

Larissa Costa Migotto

Av-8 em 08 de janeiro de 2026. Protocolo nº 496.132 em 04/07/2025 (JCAP).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 04 de julho de 2025, instruído com a notificação extrajudicial feita ao devedor fiduciante Pedro Henrique Maranhão de Mattos e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$246.686,86), 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, a 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.12027933104961322QBEHL263.

Larissa Costa Migotto

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, 09 de janeiro de 2026. 16:41:53 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 716.552.

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.