



Validate this document here



fls. 277

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30506209Q1HVDP265

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

109.126/WU032

CNM: 120279.2.0124047-30

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 124.047

FLS. 01

Taubaté 7 de maio de 2013

APARTAMENTO nº 32, em construção, localizado no terceiro pavimento do **BLOCO 23 - JASMIM** do condomínio denominado "**ROSSI IDEAL JACARANDÁS**", que terá acesso pela **AVENIDA MANOEL ANTONIO CARVALHO**, no bairro da Água Quente, nesta cidade, com as seguintes áreas: **privativa** de 43,390m², **comum** de 41,872m², dos quais 10,35m² correspondem a uma vaga de garagem descoberta e indeterminada e **total** de 85,262m², correspondendo-lhe uma **fração ideal** de 0,4872% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

PROPRIETÁRIA: SÃO BRUNO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.594.359/0001-98, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 32 Q-15, Jardim Morumbi.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M-109.126, feito em 05 de janeiro de 2011 neste Registro Imobiliário.

A Oficial

Paola de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 07 de maio de 2013 (NMO).

hipoteca

Conforme instrumento particular de 05 de janeiro de 2012, com força de escritura pública nos termos das Leis Federais nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 e Decreto-Lei nº 70/1966, registrado sob nº 6 na matrícula nº 109.126, em 28 de março de 2012, procede-se a presente para constar que a fração ideal correspondente a 0,4872% de terreno vinculada à unidade futura acima identificada, juntamente com as frações ideais de outras 199 unidades futuras do mesmo empreendimento, foi dada 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, para garantia da dívida no valor de **R\$9.600.000,00**, assumida pela incorporadora **SÃO CELESTINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 10.594.387/0001-05, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, Bloco 32, M-12, Jardim Morumbi, cujo crédito se destina a financiar a construção do empreendimento, cujas obras deverão estar concluídas no prazo de **19 meses**, contados a partir da data da celebração e assinatura do referido contrato, a ser amortizado no prazo de **24 meses** a contar do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, cujo saldo devedor, bem como as prestações de amortização e juros, serão atualizados mensalmente nos termos da cláusula 20ª do instrumento, sendo que durante a fase construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de **8,0000% a.a.**, correspondente à taxa efetiva de **8,3001% a.a.**, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do contrato, e da Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação em conformidade com a tabela de tarifas fixadas pela CEF, tendo sido avaliadas as frações ideais e respectivas unidades futuras em **R\$12.574.000,00**, ficando as partes contratantes subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Luiz Henrique de Castro Cardenuto

José Aparecido do Nascimento

Av-2 em 07 de maio de 2013. Protocolo nº 326.986 em 16/4/2013 (NMO).

cancelamento de hipoteca

Pelo instrumento particular adiante registrado, procede-se a presente averbação para constar

Continua no verso.



Validate this
document here



fls. 278

CNM: 120279.2.0124047-30

MATRÍCULA Nº

124.047

FLS. 01

VERSO

que a credora Caixa Econômica Federal autorizou o cancelamento da hipoteca referida na averbação nº 1 acima, ~~tão somente com relação~~ a unidade autônoma desta ficha complementar. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Luiz Henrique de Castro Cardenuto

José Aparecido do Nascimento

R-3 em 07 de maio de 2013. Protocolo nº 326.986 em 16/4/2013 (NMO).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 01 fevereiro de 2013, 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 São Bruno Empreendimentos Imobiliários Ltda, representada por Monica Regina Zemlickas de Oliveira, inscrita no CPF/MF sob nº 276.390.938-80 e Wellington de Faria Ferreira, inscrito no CPF/MF sob nº 151.405.728-00, transmitiu a fração ideal de **0,4872%** do terreno, que corresponderá ao apartamento desta ficha complementar à **LAIS CINTHIA NICOLAU GOMES**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora do RG nº 477344690-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 393.444.968-97, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Paulo Setubal nº 270, Vila São José, pelo valor de **R\$6.333,60**, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de R\$108.650,00, dos quais R\$13.029,00 foram pagos com recursos próprios, R\$21.504,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto (subsídio do Programa Minha Casa Minha Vida) e o restante mediante financiamento. A transmitente acha-se com sua situação fiscal regularizada perante o INSS e a Receita Federal, consoante se verifica das Certidões Negativas de Débitos nºs 02072013-21200359 e E536.98B3.58F4.3050, emitidas em 26 de fevereiro de 2013 e 05 de fevereiro de 2013, respectivamente. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Luiz Henrique de Castro Cardenuto

José Aparecido do Nascimento

R-4 em 07 de maio de 2013. Protocolo nº 326.986 em 16/4/2013 (NMO).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular mencionado no R-3, a adquirente LAIS CINTHIA NICOLAU GOMES, transmitiu em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, a fração ideal de **0,4872%** do terreno, que corresponderá ao apartamento desta ficha complementar, 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\$74.117,00**, destinado à aquisição da fração ideal de terreno e construção num prazo de **20** meses da respectiva unidade autônoma a ela correspondente, que deverá ser pago através de **360** prestações mensais e consecutivas calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante-SAC/NOVO, à taxa anual de juros nominal de **5,0000%** e efetiva de **5,1163%**, importando o encargo mensal inicial no período de amortização a **R\$524,99**, vencendo-se o primeiro deles de acordo com o disposto na Cláusula Sétima, reajustáveis na época e forma estabelecidas na Cláusula Décima Segunda. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel concluído foi avaliado em **R\$108.650,00**, bem como ficou estabelecido o prazo de carência de **60** dias para a expedição de intimação, 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.

Luiz Henrique de Castro Cardenuto

José Aparecido do Nascimento

Av-5 em 12 de setembro de 2013. Protocolo nº 331.880 em 2/9/2013 (MCP).

transformação em matrícula

Em virtude da construção e da instituição e especificação do empreendimento denominado **"Rossi Ideal Jacarandás"**, com acesso pelo nº 630 da **Avenida Manoel Antonio de Carvalho**, conforme se verifica da averbação nº 8 e do registro nº 9 feitos nesta data na matrícula nº 109.126, a presente ficha complementar foi transformada em matrícula. Taubaté-SP.

Continua na ficha 02



Validate this document here



Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6U65J-GGUNK-PMHRN-Z3D6Q>

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 124.047

Maria Celina Padovani

FLS. 02

Daniel Moura

Taubaté 12 de setembro de 2013

CNM: 120279.2.0124047-30

Av-6 em 12 de setembro de 2013. Protocolo nº 331.880 em 2/9/2013 (MCP).

cadastro municipal

Pelo requerimento de 11 de julho de 2013 e certidão municipal de 30 de agosto de 2013, nº 45.372, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 6.3.051.154.183. Taubaté-SP.

Os Escreventes.

Maria Celina Padovani

Daniel Moura

Av-7 em 13 de fevereiro de 2026. Protocolo nº 506.209 em 06/02/2026 (TAFS).

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 12.062-470. O Escrevente.

Selo digital.1202793E10506209S4G66A26D.

Jônata da Silva Rodrigues Schmidt

Av-8 em 13 de fevereiro de 2026. Protocolo nº 506.209 em 06/02/2026 (TAFS).

penhora

Pela certidão expedida em 06 de fevereiro de 2026, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 10093571820248260625 pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca, movida pelo CONDOMINIO ROSSI IDEAL JACARANDAS, CNPJ sob nº 20.646.876/0001-17, contra LAIS CINTHIA NICOLAU GOMES, CPF sob nº 393.444.968-97, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 22 de outubro de 2025 foi lavrado o auto/termo de PENHORA dos direitos de devedora fiduciante que a executada detém relativamente ao imóvel conforme R-4, para garantia da dívida no valor de R\$10.963,56, tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a própria executada. O Escrevente.

Selo digital.1202793310506209WYQ09526F.

Jônata da Silva Rodrigues Schmidt

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

cri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 12/08/2026 às 13:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009357-18.2024.8.26.0625 e código YuUUMSut.



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6U65J-GGUNK-PMHRN-Z3D6Q>

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, 19 de fevereiro de 2026. 11:41 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 719.941.

Cartório:R\$45,88; **Estado:**R\$13,04; **Sec. Fazenda:**R\$8,92; **Sinoreg:**R\$2,41; **TJ:**R\$3,15; **MP:**R\$2,20; **ISSQN:**R\$2,41; **Total:**R\$78,01.