



Valide aqui
este documento



<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30487586LPZQPS25L

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: 120279.2.0133496-07

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	133.496	FICHA 01	Taubaté	22 de	abril	de	2015
	LOTE DE TERRENO nº 32 da quadra 15, do imóvel denominado "RESIDENCIAL FAZENDA CASA GRANDE", situado no bairro do Itapecerica, nesta cidade, com frente para a Rua 16 onde mede 13,14m; com 12,07m nos fundos onde confronta com o lote 05; por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 31 e pelo lado esquerdo com o lote 33, encerrando uma área de 315,65m². PROPRIETÁRIA: RESERVA CASA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.976.394/0001-10, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo nº 555, 1º andar, sala 1001, Vila Leopoldina. REGISTRO ANTERIOR: R.7/M-126.241, feito nesta data neste Registro Imobiliário. A Oficial Pabla de Castro Ribeiro Macedo Av-1 em 22 de abril de 2015. Protocolo nº 350.874 em 19/03/2015 (SSLO). <u>condições urbanísticas</u> Consta do contrato padrão e respectivo regulamento arquivados neste Registro Imobiliário, <u>dentre outras</u>, as seguintes restrições: item 3 - Unificação e desmembramento de lotes - É possível a unificação ou recomposição de lotes contíguos de modo a formar um ou mais lotes. Todas as normas técnicas do Regulamento continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes, cuja regularização perante a municipalidade e respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis deverá ser de responsabilidade dos proprietários dos lotes. Estes deverão atender as seguintes restrições específicas: a) Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita, a não ser a partir dos lotes resultantes da unificação de dois ou mais lotes, respeitado o seguinte disposto: frente mínima do lote de 11,00m e área mínima do lote 275,00m²; b) na unificação de lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente; c) na unificação de lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente no mínimo 11,00m, nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação, construção monobloco, sendo vedada a construção de edícula, devendo ser respeitado o recuo da frente de 4,00m para as duas frentes; d) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes; item 5 - Restrições quanto ao uso do imóvel - a) não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, que se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados; b) Não serão permitidos nos lotes construção de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de comércio, serviços, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos de moradia, com exceção dos lotes de uso comum da Associação, equipamentos públicos e lotes de uso misto: quadras 26, 29 e 30 (portaria social), quadras 01, 02, 03, 27 (lotes externos de uso misto) e quadra 28 (área de lazer), assim como as Áreas Institucionais; item 13 - Restrições específicas às edificações - c) Área mínima de construção - A área da construção principal não poderá ser inferior a 120,00m²; d) número máximo de pavimentos - nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua. Terrenos em declive poderão prever pavimento semi-enterrado desde que respeitados os recuos e adequados à topografia do lote. Taubaté-SP. Os Escreventes. Maria Celina Radovani Daniel Moura							

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0133496-07

MATRÍCULA Nº

133.496

FICHA 01

verso

R-2 em 22 de abril de 2015. Protocolo nº 350.874 em 19/03/2015 (SSLO).

hipoteca

Pela escritura de 06 de fevereiro de 2015 do Tabelião de Notas do distrito de Quiririm desta comarca, livro 556, folhas 235/241, a proprietária deu o imóvel desta matrícula, juntamente com outros 271 lotes do mesmo empreendimento, **EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA** em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**, inscrita no CNPJ/MF nº 45.176.005/0001-08, com sede na Avenida Tiradentes nº 520, centro, para garantia de realizar no loteamento **RESIDENCIAL FAZENDA CASA GRANDE**, a execução total das obras de infra-estrutura, estimadas, para efeitos fiscais, em R\$14.937.313,00, compreendendo: a) abertura de vias públicas, b) locação de todas as quadras e de todos os lotes; c) terraplanagem e drenagem; d) rede de escoamento de águas pluviais; e) sistema de abastecimento de água potável e ligação de ramal até o limite dos lotes; f) sistema de esgoto sanitário e ligação de ramal até os limites dos lotes; g) colocação de guias e sarjetas e o rebaixamento de guias nas esquinas - necessário às pessoas portadoras de necessidades especiais; h) pavimentação asfáltica das vias públicas; i) posteamento, eletrificação e iluminação, inclusive remoção; j) sinalização de trânsito - vertical e horizontal e k) arborização dos passeios públicos e das áreas paisagísticas, com o mobiliário urbano e iluminação, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da data do registro do loteamento. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Maria Celina Radovani

Daniel Moura

R-3 em 27 de dezembro de 2019. Protocolo nº 409.318 em 16/12/2019 (TCNO).

venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 29 de outubro de 2019, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 388, páginas 130/145, a proprietária RESERVA CASA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Luiz Fernando Soares Montans, inscrito no CPF/MF nº 219.721.838-77, transmitiu o imóvel desta matrícula a **FABIANA RAMALHO BRANDÃO TAVARES**, brasileira, bancária, portadora do RG nº 10.827.583-5-DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob nº 085.439.757-43 e seu esposo **ALEXANDRE HECKERT TAVARES**, brasileiro, eletrotécnico, portador do RG nº 28.409.391-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 122.086.888-48, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Tremembé-SP, na Rua José de Alencar nº 16, Versales, pelo preço de **R\$147.390,37**, originariamente contratado pelo valor de R\$167.812,50 no instrumento particular de promessa de compra e venda firmado em 25 de maio de 2018, do qual já foi paga a quantia de **R\$121.163,25**, a título de principal mais encargos, restando ainda do referido preço um saldo devedor no valor de **R\$26.227,12**, atualizado monetariamente até a data desta escritura conforme estipulado naquele instrumento particular, também a título de principal mais encargos, representado pelo contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel adiante registrado. Emitida a **DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital 12027932104093189KS73A194.

Domingos de Paula Leite Neto

R-4 em 27 de dezembro de 2019. Protocolo nº 409.318 em 16/12/2019 (TCNO).

alienação fiduciária

Pela escritura mencionada no R-3, os adquirentes transmitiram em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula à transmitente **RESERVA CASA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, em garantia do pagamento do saldo devedor de **R\$26.227,12** da venda e compra contratada, atualizado monetariamente até a data da escritura conforme estipulado no instrumento particular de promessa de compra e venda firmado em 25 de maio de 2018, a título de principal mais encargos, a ser efetuado, devidamente corrigido, da seguinte forma: **R\$2.279,44** mediante parcela única com vencimento em 05 de novembro de 2019, **R\$22.796,70** mediante 10 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$2.279,67 cada uma, vencendo-se a primeira em 05 de dezembro de 2019 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação, e R\$1.150,98 em parcela única com vencimento em 05 de outubro de 2020, não havendo incidência de juros sobre as parcelas mensais e anuais se resgatadas

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0133496-07

MATRÍCULA Nº 133.496

FICHA 02

Taubaté 27 de dezembro de 2019

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

pontualmente nas datas dos seus respectivos vencimentos, calculadas de acordo com a Tabela Price e atualizadas pela variação do IPCA do segundo mês anterior ao efetivo pagamento, tomando-se como base o mês de outubro de 2019, tendo sido o imóvel avaliado para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R\$147.390,37**, observado o disposto no parágrafo único daquele artigo de lei, e fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação para purgação da mora de 10 dias, contados do vencimento da prestação vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas na aludida escritura. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital 12027932104093184P0VKK19C.

Domingos de Paula Leite Neto

Av-5 em 04 de fevereiro de 2020. Protocolo nº 410.546 em 27/01/2020 (AVRV).

cancelamento de hipoteca

Pelo requerimento de 09 de janeiro de 2020 e Decreto Municipal nº 14.640, de 26 de dezembro de 2019, procede-se a presente averbação para constar que em virtude de terem sido declaradas oficialmente reconhecidas a urbanização do terreno e a aceitação dos logradouros e áreas públicas do loteamento denominado "**Residencial Fazenda Casa Grande**", fica **cancelada** a hipoteca registrada sob nº 2 nesta matrícula. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital 1202793E10410546H47UNE208.

Núbia Martins de Oliveira

Av-6 em 29 de maio de 2020. Protocolo nº 413.282 em 18/05/2020 (LCM).

cancelamento da propriedade fiduciária

Pelo instrumento particular de 11 de março de 2020, procede-se a presente averbação para constar que a credora Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária registrada sob nº 4 nesta matrícula, ficando em consequência, consolidada a plena propriedade nas pessoas de Fabiana Ramalho Brandão Tavares e seu esposo Alexandre Heckert Tavares. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital 1202793310413282JA8XM820T.

Henrique Sperduti Rezende

Av-7 em 29 de maio de 2020. Protocolo nº 413.283 em 18/05/2020 (LCM).

cadastro municipal

Pela escritura adiante mencionada e certidão municipal de 29 de abril de 2020, número 12440, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no **BC sob nº 2.9.068.032.001**. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital 1202793310413283D20VFL205.

Henrique Sperduti Rezende

R-8 em 29 de maio de 2020. Protocolo nº 413.283 em 18/05/2020 (LCM).

declaração em pagamento

Pela escritura de 08 de maio de 2020, do Tabelião de Notas de Tremembé-SP, livro 189, folhas 165/168, os proprietários deram o imóvel em pagamento a **JULIANO IUGO NISHIZIMA BARBOSA**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 35.080.697-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 318.831.938-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **MAISA MENDES MONTEIRO NISHIZIMA**, brasileira, metalúrgica, portadora do RG nº 43.927.349-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 347.637.128-02, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Jorge de Castro nº 187, Jardim das Hortênsias, pelo valor de R\$150.000,00. Emitida a **DOI - Declaração**

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0133496-07

MATRÍCULA Nº 133.496

FICHA 02
VERSO

sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital 12027932104132839NMV40200.

Henrique Sperduti Rezende

R-9 em 29 de outubro de 2020. Protocolo nº 418.859 em 08/10/2020 (MAS).

venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 02 de outubro de 2020, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 404, páginas 231/233, os proprietários transmitiram o imóvel a **RAFAEL LUIZ DOS SANTOS**, brasileiro, metalúrgico, portador do RG nº 33.045.947-8-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 220.868.888-05 e sua esposa **HEIDILENE MARIA DE LOURENÇO DOS SANTOS**, brasileira, representante comercial, portadora do RG nº 34.372.864-3-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 338.575.348-18, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Professora Escolástica de Oliveira Bicudo nº 121, Jardim Independência, pelo valor de **R\$170.000,00**.

Emitida a **DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital 1202793210418859MQW55K20S.

Samni Sampaio Lopes de Oliveira

Av-10 em 13 de agosto de 2021. Protocolo nº 432.280 em 06/08/2021 (ENBA).

denominação de logradouro

Pelo requerimento de 06 de agosto de 2021 e lei municipal nº 5.592 de 06 de outubro de 2020, arquivada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que a Rua 16 atualmente denomina-se **RUA CORA CORALINA**. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital 1202793E10432280MGVXZA21N.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

R-11 em 07 de janeiro de 2022. Protocolo nº 438.981 em 28/12/2021 (BMG).

alienação fiduciária

Pela escritura de 02 de dezembro de 2021, do 16º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 5.073, páginas 33, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula à **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 48.041.735/0001-90, NIRE nº 35.220.748.267, com sede em São Paulo-SP, na Alameda Barão de Piracicaba nº 740, 1º andar, Campos Elíseos, para garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas, em especial o pagamento da dívida no valor total de **R\$313.675,74** decorrente do contrato de adesão ao consórcio nº **1000233738**, cota nº **093**, grupo **CA18**, que será amortizado por meio de 173 parcelas mensais e sucessivas, reajustáveis segundo a variação anual do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), vencendo-se a próxima prestação em **15 de dezembro de 2021**, crédito deferido para a construção de um prédio residencial no imóvel objeto desta matrícula, tendo sido usado além do financiamento, recursos da conta vinculada do FGTS dos proprietários no valor de **R\$91.603,78**, por meio da interveniente **COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 53.263.331/0001-80, NIRE nº 35.300.106.211, com sede em Guarulhos-SP, na Rua João Alfredo nº 789, Bloco II, Sala B, Cidade Industrial Satélite. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R\$205.400,00**, estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de 30 dias, contados do vencimento da prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas na aludida escritura. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital 12027932104389810B1LHU22Q.

Núbia Martins de Oliveira

Av-12 em 07 de janeiro de 2022. Protocolo nº 438.981 em 28/12/2021 (BMG).

afetação

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0133496-07

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 133.496

FICHA 03

Taubaté 7 de janeiro de 2022

Procede-se a presente averbação para constar que, os direitos da Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda adquiridos nos termos do registro nº 11, conforme artigo 5º, parágrafo 5º da Lei nº 11.795, de 08 de outubro de 2008: **a)** não se comunicam com seu patrimônio; **b)** não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da administradora; **c)** não compõem o elenco de seus bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, e **d)** não podem ser dados em garantia de seus débitos. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10438981KAXWSC22G.

Núbia Martins de Oliveira

Av-13 em 25 de junho de 2025. Protocolo nº 487.586 em 27/12/2024 (JJRMF).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em São Paulo-SP, aos 27 de dezembro de 2024, instruído com a notificação extrajudicial feita aos devedores fiduciários Rafael Luiz dos Santos e Heidilene Maria de Lourenço dos Santos, e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$244.912,56), 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 **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, 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. O Escrevente.

Selo digital.12027933104875860UWDWU25Z.

Henrique Sperduti Rezende

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, 27 de junho de 2025. 14:53 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 697.032.

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