



Valide aqui este documento



Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté



https://selodigital.tjsp.jus.br
1202793C304956498SAJMF25L



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

10.113/AU053

CNM: 120279.2.0136815-41

MATRÍCULA Nº **136.815**

FICHA **01**

Taubaté **22** de **janeiro** de **2015**

APARTAMENTO nº 53A, em construção, localizado no 5º pavimento do **BLOCO A** do empreendimento denominado "**VILLA MORATTA**", situado na Vila Aparecida, nesta cidade, que terá acesso pela **Avenida Santa Terezinha**, com **área privativa** de 63,3200m², dos quais 10,35m² correspondem à **vaga de garagem 51**, **área comum** de 24,8184m², **totalizando** 88,1384m², correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,043%.

PROPRIETÁRIA: ZUIN & ZUIN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 63.915.888/0001-02, com sede nesta cidade, na Avenida Cinderela nº 2.269, Jardim Gurilândia.

REGISTRO ANTERIOR: R.8/M-10.113, feito em 04 de setembro de 2012, neste Registro Imobiliário.

A Oficial

(Protocolo nº 348.945 - EGRM)

Paola de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 22 de janeiro de 2015. (EGRM).

hipoteca

Conforme se verifica do R.10/M-10.113, feito em 22 de janeiro de 2015, relativo ao instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº 855553236600, com caráter de escritura pública nos termos do § 5º do artigo 61 da Lei Federal 4.380/64, firmado em Taubaté-SP aos 30 de outubro de 2014, procede-se a presente averbação para constar que a fração ideal correspondente a **1,043%** de terreno vinculada à unidade futura acima identificada, juntamente com as frações ideais de outras **04 unidades** futuras do mesmo empreendimento, foram pela proprietária e incorporadora **ZUIN & ZUIN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, já qualificada, dadas em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, 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, em garantia da abertura de crédito com recursos do FGTS no valor de **R\$500.000,00**, destinado a financiar a construção daquele empreendimento, cujas **obras** deverão estar concluídas no prazo de **24 meses**, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso, a ser **amortizado** no prazo de **24 meses**, a contar do 1º dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para o término da obra, ocorrendo o resgate da dívida com recursos financeiros próprios da devedora e mediante a transferência, às pessoas físicas, das unidades relacionadas na cláusula décima do contrato, que assumirão a parcela correspondente do débito mediante a formalização de contrato próprio, observadas, ainda, as disposições contidas nas cláusulas décima oitava, décima nona e vigésima deste 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 **8,3000% a.a.**, 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 deste contrato, tendo sido avaliadas as frações ideais e respectivas unidades futuras em **R\$650.000,00**, ficando as partes contratantes subordinadas a outras cláusulas e condições pactuadas no instrumento. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Mariah Porto dos Santos

José Aparecido do Nascimento

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/S8JU2-ZHUTH-6DRW7-NQCNG6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0136815-41

MATRÍCULA Nº 136.815

FICHA01
VERSO

Av-2 em 22 de junho de 2015. Protocolo nº 353.384 em 09/06/2015 (EGRM).

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 1, tão somente com relação a fração ideal vinculada a futura unidade autônoma desta ficha complementar. Taubaté-SP. As Escreventes.

Maria Carlina Santos Targa

Mariah Porto dos Santos

R-3 em 22 de junho de 2015. Protocolo nº 353.384 em 09/06/2015 (EGRM).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 08 de maio de 2015, 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 **1,043%** do terreno, que corresponderá ao apartamento acima descrito, à **ANDRESA DE MORAIS CANDIDO**, brasileira, solteira, maior, caixa, portadora do RG nº 529522226-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 459.858.818-73, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Willy Aurelli nº 430, Parque Santo Antonio, pelo valor de R\$7.827,57, que acrescido ao valor pago pela unidade autônoma em construção importou num total de R\$160.000,00, dos quais R\$22.000,00 foram pagos com recursos próprios, R\$10.316,00 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. As Escreventes.

Maria Carlina Santos Targa

Mariah Porto dos Santos

R-4 em 22 de junho de 2015. Protocolo nº 353.384 em 09/06/2015 (EGRM).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular mencionado no R-3, a adquirente ANDRESA DE MORAIS CANDIDO transmitiu em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, a fração ideal de **1,043%** 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\$127.684,00**, destinado à aquisição da fração ideal de terreno e construção num prazo de 25 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 TP-Tabela Price, à taxa anual de juros nominal de **5,0000%** e efetiva de **5,1163%**, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **R\$699,13**, sendo que o vencimento do primeiro encargo, bem como a época e forma de reajuste são aqueles constantes no título. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel concluído foi avaliado em **R\$164.000,00**, bem como ficou estabelecido o prazo de carência de **30** 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. As Escreventes.

Maria Carlina Santos Targa

Mariah Porto dos Santos

Av-5 em 29 de outubro de 2015. Protocolo nº 357.208 em 06/10/2015 (DM).

transformação em matrícula e cadastro municipal

Em virtude da conclusão da construção e da instituição e especificação do empreendimento denominado **"VILLA MORATTA"**, com acesso pelo nº 254 da **Avenida Santa Terezinha**, nos termos da averbação nº 12 e do registro nº 13 feitos nesta data na matrícula nº 10.113, a presente ficha complementar foi transformada em matrícula, estando o apartamento desta cadastrado no BC sob nº **5.1.062.012.024**, conforme certidão municipal de 09 de setembro de 2015, número 1.694. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S8JU2-ZHUTH-6DRW7-NQCNG6>



Valide aqui este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S8JU2-ZHUTH-6DRW7-NQCNG6>

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 136.815

FICHA 02

Taubaté 29 de outubro de 2015

CNM: 120279.2.0136815-41

Maria Celina Padovani

Daniel Moura

Av-6 em 27 de novembro de 2023. Protocolo nº 467.979 em 21/11/2023 (TRL).

penhora

Pela certidão expedida em 21 de novembro de 2023, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 0002188-31.2023.8.26.0625 pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca, movida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA MORATTA**, CNPJ nº 23.675.163/0001-70, contra **ANDRESA DE MORAIS CANDIDO**, CPF nº 459.858.818-73, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei nº 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 06 de novembro de 2023 foi lavrado o auto/termo de **PENHORA** dos direitos de devedora fiduciante que a executada detém relativamente ao imóvel conforme o **R-4** desta matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$30.858,90**, tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a própria executada. O Escrevente.

Selo digital 1202793310467979XINTE923M.

Antonio Vinicius Ribeiro Vargas

Av-7 em 12 de dezembro de 2025. Protocolo nº 495.649 em 25/06/2025 (MASG).

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 **12.052-231**. A Escrevente.

Selo digital 1202793E10495649TSF236254.

Mayara Alves da Silva Goes

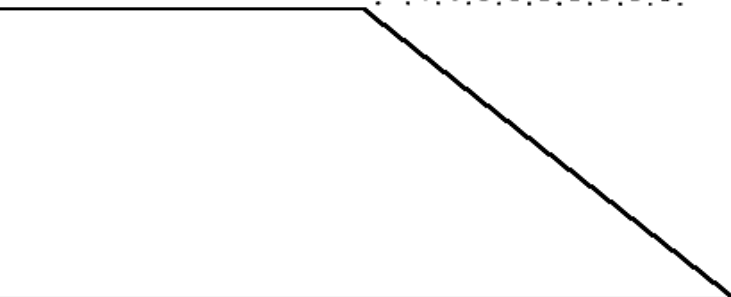
Av-8 em 12 de dezembro de 2025. Protocolo nº 495.649 em 25/06/2025 (AY).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 25 de junho de 2025, instruído com as publicações da intimação editalícia feita à devedora fiduciante Andresa de Moraes Candido, e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$276.296,40), 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 1202793310495649BJAV7V25E.

Mayara Alves da Silva Goes



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S8JU2-ZHUTH-6DRW7-NQCN6>

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, 16 de dezembro de 2025. 12:02 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 714.562.

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.



ri digital

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

