



Valide aqui este documento



<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30500802MQUX23265

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: 1202792.0133296-25

MATRÍCULA Nº **133.296**

FICHA **01**

Taubaté **22** de **abril** de **2015**

LOTE DE TERRENO nº 05 da quadra 06, do imóvel denominado "**RESIDENCIAL FAZENDA CASA GRANDE**", situado no bairro do Itapecerica, nesta cidade, com frente para a **Rua 06** onde mede 11,50m; com 12,99m nos fundos onde confronta com o lote 13; 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 04 e pelo lado esquerdo com o lote 06, encerrando uma área de **305,28m²**.

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

Paola de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 22 de abril de 2015. Protocolo nº 350.874 em 19/03/2015 (SSLO).

condições urbanísticas

Consta do contrato padrão e respectivo regulamento arquivados neste Registro Imobiliário, dentre outras, 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 Padovani

Daniel Moura

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0133296-25

MATRÍCULA Nº 133.296

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 Padovani

Daniel Moura

Av-3 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.1202793E10410546WWCWUY20N.

Nádia Martins de Oliveira

Av-4 em 30 de junho de 2021. Protocolo nº 429.947 em 17/06/2021 (QNE).

denominação de logradouro e cadastro municipal

Pela escritura adiante mencionada, lei municipal nº 5.592 de 06 de outubro de 2020, arquivada nesta Serventia, e certidão municipal de 27 de maio de 2021, nº 20426, procede-se a presente averbação para constar que a Rua 06 atualmente denomina-se **RUA JOÃO CABRAL DE MELO NETO** e que o imóvel encontra-se cadastrado no **BC sob nº 2.9.059.005.001**. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.1202793310429947EAMCZK21V.

Mayara Alves da Silva Goes

R-5 em 30 de junho de 2021. Protocolo nº 429.947 em 17/06/2021 (QNE).

venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 28 de maio de 2021, do Tabelião de Notas do distrito de Quiririm desta comarca, livro 684, folhas 189/207, a proprietária RESERVA CASA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Arthur Soares Inacio, CPF/ME nº 311.803.868-33, transmitiu o imóvel desta matrícula a **JOÃO RODRIGO TEDESCO DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, portador do RG nº 55.021.091-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 437.626.658-26, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Antônio dos Santos nº 28, Vila São José, pelo preço de **R\$156.736,47**, originariamente contratado no instrumento particular de promessa de compra e venda firmado em 05 de fevereiro de 2021, do qual já foi paga a quantia de **R\$23.114,02**, restando ainda do referido preço um saldo devedor no valor de **R\$140.599,98**, atualizado monetariamente até a data desta escritura conforme estipulado naquele instrumento particular, ao qual será somado o valor de **R\$9.952,01**,

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2NPN-8QW5G-MH2BK-4QUM5>



Valide aqui este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2NPN-8QW-5G-MH2BK-4QUM5>

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 133.296

FICHA 02

Taubaté 30 de junho de 2021

CNM: 120279.2.0133296-25

referente a despesas acessórias, representado pelo contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel adiante registrado. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.1202793210429947XA51XH21Q.

Mayara Alves da Silva Goes

R-6 em 30 de junho de 2021. Protocolo nº 429.947 em 17/06/2021 (QNE).

alienação fiduciária

Pela escritura mencionada no R-5, o adquirente transmitiu 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\$150.551,99** 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 05 de fevereiro de 2021, a ser efetuado, devidamente corrigido, da seguinte forma: **R\$91.244,28** mediante 120 parcelas mensais e sucessivas no valor de **R\$760,37** cada uma, vencendo-se a primeira em 01 de junho de 2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação; **R\$59.307,71** mediante 10 parcelas anuais e sucessivas no valor de **R\$5.930,77** cada uma, vencendo-se a primeira em 01 de fevereiro de 2022 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até final liquidação, havendo incidência de juros sobre as parcelas mensais e anuais, calculados de acordo com a Tabela Price, à taxa de 12% ao ano, contados desde o mês de maio de 2021 e atualizadas pela variação do IPCA considerando o segundo mês ao do efetivo pagamento, tomando-se como base o mês de maio de 2021, tendo sido o imóvel avaliado para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em **R\$156.736,47**, 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. A Escrevente.

Selo digital.120279321042994750KRK6215.

Mayara Alves da Silva Goes

Av-7 em 24 de agosto de 2022. Protocolo nº 447.847 em 05/08/2022 (DFCB).

cancelamento da propriedade fiduciária

Pelo instrumento particular de 06 de junho de 2022, 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 6 nesta matrícula, ficando em consequência, consolidada a plena propriedade na pessoa de João Rodrigo Tedesco de Carvalho. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.120279331044784767QX3B22B.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

R-8 em 24 de agosto de 2022. Protocolo nº 447.848 em 05/08/2022 (DFCB).

venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 02 de agosto de 2022, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 448, páginas 235/237, o proprietário transmitiu o imóvel, em partes iguais, a **NATANAEL DOS SANTOS ELIZEU**, brasileiro, construtor, portador do RG nº 30.235.170-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 276.271.948-81, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com **KARIN DE MARTINO FRANCISCO**, brasileira, bancária, portadora do RG nº 27.723.734-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 265.249.168-75, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Bahia nº 686, Jardim dos Estados e **RAFAEL DE MARTINO FRANCISCO**, brasileiro,

Continua no verso.



Valide aqui este documento




CNM: 120279.2.0133296-25

MATRÍCULA Nº 133.296

FICHA 02
VERSO

economista, portador do RG nº 27.908.438-9-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 331.800.098-10, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com GLORIA MARIA SOUSA DE MARTINO, brasileira, administradora de empresa, portadora do RG nº 21.743.979-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 133.914.668-12, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Mofarrej nº 275, apartamento 214, torre D, pelo valor de **RS210.000,00**. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.12027932104478488B9FRX22M.

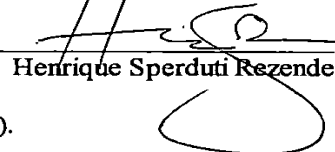

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

R-9 em 16 de maio de 2024. Protocolo nº 475.425 em 07/05/2024 (VFC).

venda e compra de parte ideal

Pela escritura de venda e compra de 03 de maio de 2024, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 487, páginas 391/393, os condôminos Rafael de Martino Francisco e sua esposa Gloria Maria Sousa de Martino transmitiram sua parte ideal correspondente a metade do imóvel aos condôminos NATANAEL DOS SANTOS ELIZEU casado com KARIN DE MARTINO FRANCISCO, já qualificados, pelo valor de **RS50.000,00**. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. O Escrevente.

Selo digital.1202793210475425WLH7Q9247.



Henrique Sperduti Rezende

R-10 em 02 de dezembro de 2024. Protocolo nº 485.541 em 14/11/2024 (JJRMF).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 06 de novembro de 2024, com força de escritura pública no s termos da Lei nº 9.514/97, os proprietários transmitiram o imóvel a RAFAEL DE MARTINO FRANCISCO, brasileiro, economista, portador do RG nº 27.908.438-9-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 331.800.098-10, e sua esposa GLÓRIA MARIA SOUSA DE MARTINO, brasileira, administradora de empresa, portadora do RG nº 21.743.979-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 133.914.668-12, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Avenida Mofarrej nº 275, apartamento 214 D, Vila Leopoldina, pelo valor de **RS300.000,00**, dos quais **RS140.000,00** foram pagos com recursos próprios e o restante mediante financiamento. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. A Escrevente.

Selo digital.1202793210485541V4ZLVR24S.


Mayara Alves da Silva Goes

R-11 em 02 de dezembro de 2024. Protocolo nº 485.541 em 14/11/2024 (JJRMF).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular anteriormente mencionado, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula ao BANCO INTER S/A, inscrito no CNPJ sob nº 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte-MG, na Avenida Barbacena nº 1.219, Santo Agostinho, para garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas, em especial o pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de **RS164.000,00**, pagável em 240 prestações mensais e consecutivas, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **RS2.109,69**, com vencimento em 10 de dezembro de 2024 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com taxa de juros e encargos incidentes constantes no título. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **RS300.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de 15 dias, contados do vencimento da prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. A Escrevente.

Selo digital.1202793210485541G3YAPA242.


Mayara Alves da Silva Goes

vide ficha 03

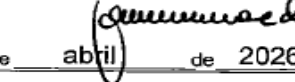
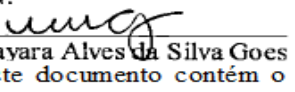
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2NPN-8QW5G-MH2BK-4QUM5



Valide aqui este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2NPN-8QW5G-MH2BK-4QUM5>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS 12027-9	Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº 133.296	FICHA 03	Taubaté 23 de abril de 2026
	<p>Av- 12 em 23 de abril de 2026. Protocolo nº 500.802 em 07/10/2025 (TAFS). cadastro no CEP Pelas informações colhidas através do Portal Correios, procede-se a presente averbação para constar que o logradouro para o qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no CEP sob nº 12.095-235. A Escrevente. Selo digital.1202793E10500802JEQHD326L.  Mayara Alves da Silva Goes</p> <p>Av-13 em 23 de abril de 2026. Protocolo nº 500.802 em 07/10/2025 (TAFS). consolidação da propriedade Pelo requerimento firmado em Brasília-DF, aos 07 de outubro de 2025, instruído com a notificação extrajudicial feita aos devedores fiduciários Rafael de Martino Francisco e sua esposa Gloria Maria Sousa de Martino, e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$315.448,73), 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 do requerente e credor fiduciário BANCO INTER S/A, já qualificado, 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.1202793310500802JYH5P326N.  Mayara Alves da Silva Goes</p> <p>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.</p> <p>Dou fé. Taubaté, 27 de abril de 2026. 12:03 hs Escrevente autorizado.</p> <p>RECIBO Protocolo nº 726.201.</p> <p>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.</p>			

CNM: 120279.2.0133296-25



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

