



Valide aqui
este documento



<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C305062305UP9C526P

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: 120279.2.0143377-46

MATRÍCULA Nº **143.377**

FICHA **01**

Taubaté **21** de **novembro** de **2016**

LOTE DE TERRENO nº 34 da quadra B, do imóvel denominado "**RESIDENCIAL RECANTO TROPICAL**", situado no bairro da Caixa D'Água, nesta cidade, com frente para a **RUA 02** onde mede 7,50m, com igual medida nos fundos onde confronta com o lote 19, por 20,00m da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel como lote 33 e pelo lado esquerdo como lote 35, encerrando uma área de **150,00m²**.

PROPRIETÁRIA: UTINGA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.459.675/0001-08, com sede nesta cidade, na Avenida 9 de Julho nº 68, centro.

REGISTRO ANTERIOR: R.4/M-92.977, feito nesta data, neste Registro Imobiliário.

A Oficial

Paola de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 21 de novembro de 2016. Protocolo nº 369.082 em 07/10/2016 (MCP).

condições urbanísticas

Consta do contrato padrão arquivado neste Registro Imobiliário, dentre outras, as seguintes restrições: **Cláusula IX - Das Restrições Urbanísticas Legais e Exigências Sanitárias: c)** Não será permitido o desmembramento/fracionamento do lote em nenhuma hipótese; **d)** Não será permitida a edificação de edícula nos fundos do imóvel como construção principal; **e)** Não será permitida a edificação com menos de 60,00m² e, **h)** Os lotes 01 da quadra A e 01 até o 26 da quadra B poderão ser utilizados de forma mista, tanto para uso residencial quanto comercial. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Maria Celina Padovani

Daniel Moura

Av-2 em 11 de maio de 2022. Protocolo nº 443.973 em 04/05/2022 (TRL).

cadastro municipal

Pela escritura adiante mencionada e certidão municipal de 25 de março de 2022, número 120368, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no **BC sob nº 2.1.274.034.001**. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.1202793310443973W2HIAO227.

Brenda Malafaia Guimarães Santana

R-3 em 11 de maio de 2022. Protocolo nº 443.973 em 04/05/2022 (TRL).

venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 21 de dezembro de 2018, do 29º Tabelião de Notas de Santo Amaro-SP, livro 1425, páginas 206/234, a proprietária transmitiu o imóvel a **SPE AROEIRA LOTEAMENTO S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 26.718.418/0001-22, NIRE nº 35300499140, com sede em São Paulo-SP, na Rua Estados Unidos nº 2.134, Jardim América, pelo valor de **R\$55.000,00**. Emitida a **DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.1202793210443973WSJQKX22I.

Brenda Malafaia Guimarães Santana

R-4 em 11 de maio de 2022. Protocolo nº 443.974 em 04/05/2022 (TRL).

venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 31 de março de 2022, do Tabelião de Notas do distrito de Quiririm desta comarca, livro 711, folhas 50/54, a proprietária transmitiu o imóvel a

Continua no verso.



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0143377-46

MATRÍCULA Nº 143.377

FICHA 01

VERSO

COSTA PALLADINO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.464.643/0001-02, NIRE nº 35223898103, com sede nesta cidade, na Rua Wellington Queiroz de Oliveira nº 119, Esplanada Independência, pelo valor de **R\$91.568,09**. Emitida a **DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.120279321044397401GJPT22F.

Brenda Malafaia Guimarães Santana

Av-5 em 05 de abril de 2024. Protocolo nº 473.785 em 27/03/2024 (HSR).

denominação de logradouro

Pela lei municipal nº 5.825 de 11 de maio de 2023, arquivada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que a Rua02 atualmente denomina-se **RUA LARANJEIRA**. O Escrevente.

Selo digital.1202793E1047378561VX1224C.

Henrique Sperduti Rezende

Av-6 em 05 de abril de 2024. Protocolo nº 473.785 em 27/03/2024 (GDP).

construção

Pelo requerimento de 27 de março de 2024, certidão municipal nº 1373 de 21 de março de 2024 e auto de habite-se emitido em 25 de março de 2024 através do processo de licenciamento urbanístico nº 502, procede-se a presente averbação para constar que no terreno foi construído um prédio assobradado do tipo residencial bom, com **96,29m²** que recebeu o nº **141** da **Rua Laranjeira**, com lançamento predial em 21 de março de 2024, regularizada perante o INSS, consoante certidão negativa de débito emitida em 27 de março de 2024, aferição nº 90.012.83227/76-001. Foi atribuído à construção o valor de R\$275.007,13, sendo de R\$2.856,03 o seu valor por metro quadrado, de acordo com a tabela de custo unitário básico deste Estado, divulgada pelo SINDUSCON. O Escrevente.

Selo digital.1202793310473785ID68M324F.

Henrique Sperduti Rezende

R-7 em 11 de julho de 2025. Protocolo nº 496.076 em 03/07/2025 (JJRMF).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 30 de junho de 2025, com força de escritura pública nos termos da Lei nº 9.514/97, a proprietária transmitiu o imóvel a **SAMUEL CROZARIOL FERES**, brasileiro, administrador de empresa, portador do RG nº 46941612-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 375.687.428-14, e sua esposa **MAITE NOGUEIRA NEVES**, brasileira, jornalista, portadora do RG nº 33402165-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 433.529.468-92, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Taubaté-SP, na Rua Coronel Benedito Elpidio Hidalgo nº 125, Jardim Independência, pelo valor de **R\$650.000,00**, dos quais R\$162.500,00 foram pagos com recursos próprios e o restante mediante financiamento. Emitida a **DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. A Escrevente.

Selo digital.1202793210496076SIDZQD25M.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

R-8 em 11 de julho de 2025. Protocolo nº 496.076 em 03/07/2025 (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 SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2235/2041, 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 **R\$520.000,00**, pagável em 420 prestações mensais e consecutivas, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0143377-46

MATRÍCULA Nº 143.377

FICHA 02

Taubaté 11 de julho de 2025

de **RS6.839,91**, com vencimento em **30 de julho de 2025** 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 **RS650.000,00**. Fica 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 no aludido instrumento. A Escrevente.

Selo digital.1202793210496076NEHQL625X.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

Av-9 em 29 de maio de 2026. Protocolo nº 506.230 em 09/02/2026 (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 12.092-254**. A Escrevente.

Selo digital.1202793E10506230DN0C3226R.

Mayara Alves da Silva Goes

Av-10 em 29 de maio de 2026. Protocolo nº 506.230 em 09/02/2026 (TAFS).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Belo Horizonte-MG, aos 05 de fevereiro de 2026, instruído com a notificação extrajudicial feita aos devedores fiduciários Samuel Crozariol Feres, e sua esposa Maite Nogueira Neves, e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo ITBI - R\$672.685,00), 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 SANTANDER (BRASIL) 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.1202793310506230BR1VEV265.

Mayara Alves da Silva Goes

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RXAJ4-VZFQV-W778P-NBEK3>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RXAJ4-VZFQV-W778P-NBEK3>

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, 02 de junho de 2026. 09:21:13 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 729.835.

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.