



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>
1202793C3049147857NQDC25Q

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

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7FQM8-MJ97C-WMNJN-2AZ3V>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

CNS 12027-9

MATRÍCULA N° 154.066

FICHA 01

Taubaté 27 de fevereiro de 2019

CNM: 120279.2.0154066-86 |

TERRENO designado **ÁREA B**, correspondente a parte do lote nº 02 da quadra U do imóvel denominado **LOTEAMENTO SÃO FELIX DO CATAGUÁ**, no bairro do Cataguá, nesta cidade, com frente para a **RUA JOSÉ IVAN FONSECA PEREIRA** onde mede 24,50m, por 26,75m nos fundos confrontando com o lote nº 06 e 50,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, com os lotes nºs 01 e 04 e pelo lado esquerdo com a Área A (parte do lote nº 02), encerrando uma área de **1.281,25m²**, cadastrado na Prefeitura Municipal no **BC sob nº 2.7.251.039.001**.

PROPRIETÁRIAS: de uma parte ideal correspondente a 75% - DALVA RUDGE LANFRANCHI, brasileira, viúva, empresária, portadora do RG nº 2.504.336-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 876.552.418-72, residente e domiciliada em Tremembé-SP, na Rua Silvio Caldas nº 474, Caminho Novo; e de uma parte ideal correspondente a 25% - CAROLINA RUDGE LANFRANCHI, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora do RG nº 33.045.940-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 220.805.918-27, residente e domiciliada em Tremembé-SP, na Rua Silvio Caldas nº 474, Caminho Novo.

REGISTRO ANTERIOR: R.9/M-34.787 deste Registro Imobiliário, desta mesma data. Desmembramento requerido pelas proprietárias.

Selo digital 1202793110398452EKIOEP19W.

A Oficial

Paola de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 27 de fevereiro de 2019. Protocolo nº 398.452 em 19/02/2019 (DFCB).
condições urbanísticas

Conforme se verifica da Av.4/M-34.787, feita em 25 de julho de 2013, procede-se a presente averbação para constar a existência de cláusulas restritivas convencionais quanto ao uso e gozo do imóvel desta matrícula, nos termos do contrato padrão de loteamento arquivado neste Registro Imobiliário. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Selo digital 1202793E10398452MQDJFD19P.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

Herivelto Vanderlei Faria

R-2 em 06 de maio de 2020. Protocolo nº 412.739 em 27/04/2020 (KAA).
venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 09 de abril de 2020, do 3º Tabelião de Notas desta cidade, livro 397, páginas 30/32, as proprietárias transmitiram o imóvel à **CRISTIANA RUDGE AUDRA**, brasileira, solteira, maior, arquiteta, portadora do RG nº 22.303.874-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 063.681.988-42, residente e domiciliada em Tremembé-SP, na Rua Pixinguinha nº 64, Campos do Conde I, Caminho Novo, pelo valor de **R\$27.631,00**. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital 12027932104127398RCZ8L204.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro

R-3 em 14 de agosto de 2020. Protocolo nº 415.855 em 06/08/2020 (BMG).
venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 05 de agosto de 2020, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1211, páginas 153/155, a proprietária transmitiu o imóvel à **FLÁVIA RIGO NÓBREGA**, brasileira, servidora pública, portadora do RG nº 2042233391-SSP/RS, inscrita no CPF/MF sob nº 934.702.070-20, casada pelo regime da separação total de bens na

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

V

CNM: 120279.2.0154066-86

MATRÍCULA N°

154.066

FICHA

01
VERSO

vigência da Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 13.315 no Livro 3 deste Registro Imobiliário com SERGIO TUAN RENOSTO, brasileiro, professor, portador do RG nº 34.687.442-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 315.985.358-62, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Italia nº 1.000, apartamento 101, Van Gogh, Jardim das Nações, pelo valor de R\$120.000,00. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. A Escrevente.

Selo digital.1202793210415855FSZP2V20F.

Nubia Martins de Oliveira

Av-4 em 20 de abril de 2023. Protocolo nº 458.291 em 19/04/2023 (QNE).

construção

Pelo requerimento de 19 de abril de 2023, certidão municipal nº 3440 de 31 de junho de 2022 e auto de habite-se emitido em 08 de dezembro de 2022 através do processo LU -797/2022, procede-se a presente averbação para constar que no terreno foi construído um prédio assobradado do tipo residencial bom, com 433,86m² que recebeu o nº 22 da Rua Jose Ivan Fonseca Pereira, com lançamento predial em 31 de outubro de 2022, regularizada perante o INSS, consoante certidão negativa de débito emitida em 18 de abril de 2023, aferição nº 90.014.51801/61-001. Foi atribuído à construção o valor de R\$2.980.000,00, sendo de R\$2.793,65 o seu valor por metro quadrado, de acordo com a tabela de custo unitário básico deste Estado, divulgada pelo SINDUSCON. A Escrevente.

Selo digital.1202793310458291RAQN8P23K.

Larissa Costa Migotto

R-5 em 08 de março de 2024. Protocolo nº 472.116 em 23/02/2024 (LCM).

venda e compra

Pela escritura de venda e compra de 21 de fevereiro de 2024, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1326, páginas 153/157, a proprietária transmitiu o imóvel à **MPS 15 02 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA - EPP**, inscrita no CNPJ sob nº 53.533.065/0001-69, NIRE nº 35262960281, com sede em Taubaté-SP, na Rua Alvaro Pereira nº 150, Chácaras Cataguá, pelo valor de R\$3.000.000,00. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. A Escrevente.

Selo digital 1202793210472116B7HHCT24I.

Mayara Alves da Silva Goes

R-6 em 05 de abril de 2024. Protocolo nº 473.473 em 21/03/2024 (TRL).

alienação fiduciária

Pela cédula de crédito bancário nº 231597, emitida em 19 de março de 2024, e termo aditivo da mesma data, a proprietária transmitiu em caráter fiduciário, nos termos das Leis nºs 9.514/97 e 13.476/2017, o imóvel desta matrícula à **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDSÃO PAULO - SICOOB CREDSÃO PAULO**, inscrita no CNPJ sob nº 02.197.569/0001-14, com sede em São José dos Campos-SP, na Rua Pedro de Toledo nº 78, Vila Adyana, para garantia de um limite de crédito aberto em favor de HS BRAZIL SOLUÇÕES E SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 30.277.663/0001-19, com sede em Cruzeiro-SP, na Rua Doutor Celestino nº 1.571, sala 25, 1º andar, Vila Canevari, no valor de R\$3.600.000,00, que poderá ser solicitado pela devedora no prazo de vigência de 17 de março de 2034, mediante Operações Financeiras Derivadas na forma da cláusula quarta do referido instrumento, com taxa de juros e encargos incidentes constantes no título. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em R\$4.000.000,00. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de 60 dias, contados do vencimento de qualquer das parcelas. Em caso de inadimplemento, após a exumação das garantias constituídas, se o produto não bastar para quitação da dívida decorrente das Operações Financeiras Derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, a devedora continuará obrigada pelo saldo devedor remanescente, conforme artigo 9º da Lei nº 13.476/2017. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. A Escrevente. Mayara Alves da Silva Goes.

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

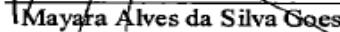
Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

CNM: 120279.2.0154066-86

MATRÍCULA Nº	154.066	FICHA	02
--------------	---------	-------	----

Taubaté 5 de abril de 2024

Selo digital 1202793210473473C7LMTZ242.

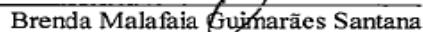


Mayara Alves da Silva Coes

Av-7 em 17 de dezembro de 2024. Protocolo nº 486.921 em 12/12/2024 (JSRS).
cANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular de 03 de dezembro de 2024, procede-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 6 nesta matrícula. A Escrevente.

Selo digital 12027933104869212AEDEG246.



Brenda Malafaia Guimarães Santana

R-8 em 20 de dezembro de 2024. Protocolo nº 486.922 em 12/12/2024 (JSRS).
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pela cédula de crédito bancário nº 295982 de 11 de dezembro de 2024, a proprietária transmitiu em caráter fiduciário, nos termos das Leis nºs 9.514/97 e 10.931/04, o imóvel desta matrícula à **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA - SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA**, inscrita no CNPJ sob nº 01.259.518/0001-07, com sede em Rio Claro-SP, na Avenida 9 nº 783, centro, para garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas por SERVMAN SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 00.786.496/0001-70, com sede em Curitiba-PR, na Rua Desembargador Estanislau Cardoso nº 700, Xaxim, em especial o pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de **R\$3.342.913,02**, pagável em **120** prestações mensais e consecutivas, com vencimento em **10 de abril 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 **R\$4.110.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de **30** dias, contados do vencimento da primeira prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. A Escrevente.

Selo digital 12027932104869221K875Q24S.

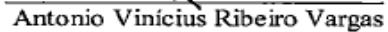


Brenda Malafaia Guimarães Santana

R-9 em 08 de abril de 2025. Protocolo nº 491.478 em 28/03/2025 (AY).
DAÇÃO EM PAGAMENTO DE DIREITOS

Pela escritura de 24 de março de 2025, livro 1034, folhas 59, e aditamento retificativo de 02 de abril de 2025, livro 1034, folhas 208, ambos do 1º Tabelião de Notas da Comarca de Rio Claro-SP, a proprietária MPS 15 02 19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA - EPP, juntamente com as intervenientes devedoras HS SOLUÇÕES INDUSTRIAIS LTDA e SERVMAN SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA, transmitiu os direitos do imóvel desta matrícula decorrentes do instrumento objeto do R-8, à credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA - SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA**, já qualificada, à título de dação em pagamento da dívida oriunda das intervenientes devedoras, no valor de **R\$3.699.000,00**, ficando em consequência consolidada a plena propriedade deste imóvel em nome da credora. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. O Escrevente.

Selo digital 1202793210491478M1CQYS250.



Antonio Vinícius Ribeiro Vargas



Validé aqui
este documento

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7FQM8-MJ97C-WMNJN-2AZ3V>

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, 10 de abril de 2025. 08:17:40 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 689.699.

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.