



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

107.047/CU093

MATRÍCULA Nº 125.132

FLS. 01

Taubaté 2 de janeiro de 2012

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

APARTAMENTO nº 93C em construção, localizado no 9º pavimento da **TORRE C** do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL CYAN**", que terá acesso pela **RUA UMBERTO PASSARELLI**, situado no bairro da Independência, nesta cidade, com as seguintes áreas: **privativa** de 102,700m²; dos quais 20,700m² correspondem às **vagas de garagens nºs 213/213A**, comum de 36,468m² e total de 139,168m², correspondendo-lhe uma **fração ideal** no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,2916091%.

PROPRIETÁRIA: LHASA INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.766.764/0001-02, com sede nesta cidade, na Avenida Bandeirantes nº 461, 6º andar, sala 69, Independência.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/M-107.047, feito em 03 de novembro de 2010 neste Registro Imobiliário.


A Oficial



Paola de Castro Ribeiro Macedo

Av-1 em 02 de janeiro de 2012. Protocolo nº 309.148 em 24/11/2011 (SSLO).

hipoteca

Conforme se verifica do R.3/M-107.047, feito em 02 de janeiro de 2012, relativo ao instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças nº 155551107306, lavrado pela Caixa Econômica Federal nos termos das Leis Federais 4.380/1964 e 5.049/1966 e Decreto-Lei nº 70/1966, firmado nesta cidade de Taubaté-SP em 31 de agosto de 2011, procede-se a presente para constar que a **fração ideal** correspondente a **0,2916091%** de terreno vinculada à unidade futura acima identificada, juntamente com as frações ideais de outras 30 unidades futuras do mesmo empreendimento, encontra-se **hipotecada** 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 SBPE no valor de **R\$4.497.275,09**, destinado a financiar a construção do **MÓDULO I** daquele empreendimento, cujas obras deverão estar concluídas no prazo de 18 meses, contados a partir da data da celebração e assinatura deste contrato, a ser amortizado no prazo de **24 meses** contados do dia 1º do mês subsequente ao término da obra definido no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, devendo o saldo devedor e as prestações de amortização e juros serem atualizados mensalmente nos termos da cláusula 21ª do instrumento, sendo que durante a fase construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de **9,5000% a.a.**, correspondente à taxa efetiva de **9,9249% a.a.**, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário deste contrato, e da Tarifa de Cobertura de Custos para Acompanhamento Mensal da Operação em conformidade com a tabela de tarifas fixadas pela CEF, tendo sido avaliadas as frações ideais e respectivas unidades futuras em R\$5.980.000,00. Taubaté-SP. Os Escreventes


Maria Carlina Santos Targa


Herivelto Vanderlei Faria

Av-2 em 23 de fevereiro de 2012. Protocolo nº 311.674 em 27/01/2012 (MACM).

aditivo

Pelo instrumento particular de retificação e ratificação de 19 de janeiro de 2012, com força de escritura pública nos termos da Lei nº 4.380/64, firmado entre a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e a devedora LHASA INCORPORADORA LTDA, formalizaram as seguintes alterações ao instrumento de hipoteca mencionado na Av.1 desta matrícula: **Inclui-se na Cláusula Segunda em seu Parágrafo Terceiro** o seguinte item - p)

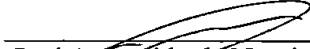
Continua no verso.

MATRÍCULA Nº 125.132

FLS. 01
VERSO

comprovação e manutenção da segregação patrimonial para liberação da primeira à última parcela do financiamento ora contratado; **Exclui-se da Cláusula Terceira:** Repasse de no mínimo 88,22% do valor de venda unitária média, prevista pela Engenharia Caixa de 06 unidades com financiamento Caixa conforme descrito na tabela mencionada no contrato firmado em 31 de agosto de 2011 e a **Cláusula Décima** passa a ter a seguinte redação: Penhor - além da garantia hipotecária constituída, a devedora cede à Caixa em penhor, os direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda de cada uma das unidades do empreendimento comercializadas com autofinanciamento, discriminados no ANEXO I do instrumento e os que venham existir decorrentes das vendas programadas no Cronograma de Previsão de Vendas, que é parte integrante do instrumento de retificação, vincendos a partir da data do referido instrumento e de acordo com os artigos 1451 ao 1460 do Código Civil Brasileiro, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e garantias, termos, condições e tudo o que não foi expressamente alterado. Taubaté-SP. Os Escreventes.

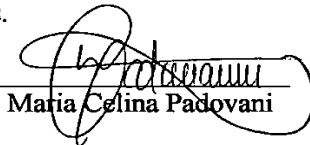

Maria Carlina Santos Targa


José Aparecido do Nascimento

Av-3 em 22 de novembro de 2013 (MCP).

patrimônio de afetação

Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73 e conforme averbação feita sob nº 2 na matrícula nº 107.047, em 10 de agosto de 2011, a proprietária Lhasa Incorporadora Ltda declarou para os fins previstos no artigo 31-B da Lei Federal nº 4591/64, que a incorporação do empreendimento denominado "**Residencial Cyan**" está submetida ao **REGIME ESPECIAL DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, pelo qual o terreno, as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação, ficam apartados do patrimônio da incorporadora, sendo destinados à consecução da construção e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Taubaté-SP. Os Escreventes.

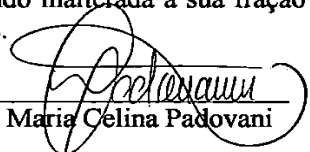

Maria Celina Padovani

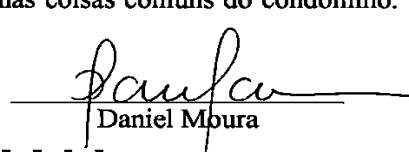

Daniel Moura

Av-4 em 22 de novembro de 2013. Protocolo nº 334.463 em 18/11/2013 (MCP).

alteração de áreas

Conforme se verifica da averbação feita nesta data sob nº 7, na matrícula nº 107.047, procede-se a presente para constar que em virtude da alteração da incorporação registrada sob nº 1 naquela matrícula, o apartamento objeto desta ficha complementar passou a ter as seguintes áreas: **privativa** de 102,70m², estando incluída nesta a vaga de garagem acima identificada, **comum** de 41,033m², **totalizando** 143,733m², permanecendo inalterada a sua fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio. Taubaté-SP. Os Escreventes.

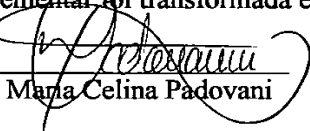

Maria Celina Padovani

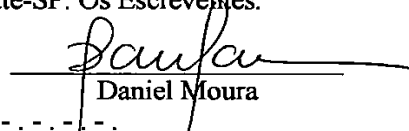

Daniel Moura

Av-5 em 22 de novembro de 2013. Protocolo nº 333.982 em 01/11/2013 (MCP).

transformação em matrícula

Em virtude da conclusão da construção da **Torre C** e da instituição e especificação parcial do empreendimento denominado "**Residencial Cyan**", com acesso pelo nº 461 da **Rua Umberto Passarelli**, conforme se verifica da averbação nº 8 e do registro nº 9 feitos nesta data na matrícula nº 107.047, a presente ficha complementar foi transformada em matrícula. Taubaté-SP. Os Escreventes.


Maria Celina Padovani


Daniel Moura

Av-6 em 22 de novembro de 2013. Protocolo nº 333.982 em 01/11/2013 (MCP).

cadastro municipal

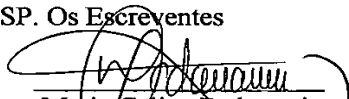
Continua na ficha 02

MATRÍCULA Nº 125.132

FLS. 02

Taubaté, 22 de novembro de 2013

Pelo requerimento de 29 de outubro de 2013 e certidão municipal de 16 de outubro de 2013, número 2.209, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 3.4.038.015.068. Taubaté-SP. Os Escreventes


Maria Celina Padovani


Daniel Moura

Av-7 em 17 de dezembro de 2013. Protocolo nº 335.434 em 13/12/2013 (EGRM).

cancelamento de hipoteca

Pelo instrumento particular de 09 de dezembro de 2013, procede-se a presente averbação para constar que a credora Caixa Econômica Federal autorizou o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 1 desta matrícula. Taubaté-SP. Os Escreventes.


Maria Carlina Santos Targa


José Aparecido do Nascimento

Av-8 em 23 de maio de 2018. Protocolo nº 388.641 em 11/05/2018 (HSR).

premonitória

Pelo requerimento de 17 de maio de 2018 e à vista da certidão de objeto e pé emitida e assinada digitalmente em 14 de fevereiro de 2018 pelo Escrivão Judicial I da 21ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, procede-se a presente averbação para constar desta matrícula que em 27 de setembro de 2017 foi distribuída ao respectivo Juízo e admitida, a Ação de Execução de Título Extrajudicial registrada sob nº 1095840-21.2017.8.26.0100, tendo como exequente **SAN GIMIGNANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ/MF nº 04.270.696/0001-27, e como executada **LHASA INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF sob nº 08.766.764/0001-02, com valor dado à causa de R\$1.618.344,04. Taubaté-SP. Os Escreventes.


Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro


Herivelto Vanderlei Faria

Av-9 em 20 de novembro de 2018. Protocolo nº 394.952 em 07/11/2018 (MAS).

cancelamento de premonitória

Pelo requerimento firmado em São Paulo-SP em 01 de novembro de 2018 pela exequente **SAN GIMIGNANO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, procede-se ao cancelamento da premonitória averbada sob nº 8 nesta matrícula. Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 1202793310394952051J5118N.


Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro


Herivelto Vanderlei Faria

Av-10 em 16 de junho de 2021. Protocolo nº 428.820 em 24/05/2021 (LCM).

penhora

Pela certidão expedida em 31 de maio de 2021, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 1121382-36.2020.8.26.0100 pelo Juízo da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, movida por **AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ/ME nº 07.698.047/0001-10, contra **LHASA INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/ME nº 08.766.764/0001-02, **TEIXEIRA PINTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ/ME nº 57.143.562/0001-01, **SERGIO TEIXEIRA PINTO**, CPF/ME nº 026.043.428-04, e **MARÍLIA DE CARVALHO VIEIRA TEIXEIRA PINTO**, CPF/ME nº 475.203.296-15, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 29 de abril de 2021 foi lavrado o auto/termo

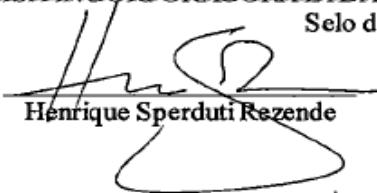
Continua no verso.

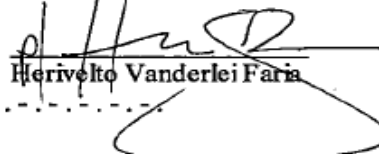
MATRÍCULA Nº 125.132

FLS. 02
VERSO

de **PENHORA** do imóvel desta matrícula, juntamente com outros 2 imóveis, para garantia da dívida no valor de R\$586.523,84, tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a proprietária e coexecutada **LHASA INCORPORADORA LTDA.** Taubaté-SP. Os Escreventes.

Selo digital.1202793310428820QHVBUZ21S.


Henrique Sperduti Rezende


Herivelto Vanderlei Faria

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 146-G 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, 17 de junho de 2021. 13:24:32 hs.

Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 564.272.

Cartório:R\$34,73; Estado:R\$9,87; Sec. Fazenda:R\$6,76; Sinoreg:R\$1,83; TJ:R\$2,38; MP:R\$1,67; ISSQN:R\$1,74;
Total:R\$58,98.