



MATRÍCULA

22.925

FÓLHA

01**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PITANGUEIRAS - SP****CNS 12.376-0***Sebastião José Duarte Moreira*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**M. 19.549/Casa 12 Lote 12
Quadra 04 – FCC: 060**

Pitangueiras, 11 de Outubro de 2019.-

IMÓVEL:- CASA 12 (DOZE), construída no **LOTE 12 (DOZE)**, localizado na **QUADRA 04**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DOS VENTOS III**, situado na **RUA SÃO PAULO Nº 1.600** nesta cidade de PITANGUEIRAS Estado de São Paulo, com área total de **160,00m² (cento e sessenta metros quadrados)**, medindo de frente mede 8,00m. (oito metros), confrontando com a Rua 03 do lado esquerdo de quem da Rua 03 olha, mede 20,00m. (vinte metros), confrontando com o Lote 11 da QUADRA 04; do lado direito de quem da Rua 03 olha, mede 20,00m. (vinte metros), confrontando com o Lote 13 da QUADRA 04 e nos fundos mede 8,00m. (oito metros), confrontando com os Lote 17 da QUADRA 04. No referido lote, possui uma construção com área privativa principal de 51,34m² (sendo unidade habitacional: 50,69m², abrigo de gás: 0,43m², hidrômetro: 0,18m² e poste de entrada de energia: 0,04m²), área privativa acessória 108,66m², totalizando área privativa total de 160,00m² e área de uso comum de 101,33m², perfazendo a área real total de 261,33m², correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,00621** em relação as áreas privativas, comuns e terreno total.- **CADASTRO MUNICIPAL Nº 1.12.820.0100** – em área maior.- **PROPRIETÁRIA:- RESIDENCIAL QUINTA DOS VENTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, Nacional, CNPJ. do MF. sob nº 27.323.188/0001-65, com sede no Sítio Santa Maria – Gleba B, s/nº, Km 01, zona rural, neste município e comarca de Pitangueiras – SP, CEP. 14.750-000.- **REGISTRO ANTERIOR:-** R. 009 DA Matrícula nº 8.533, datada de 24-08-1995; R. 010 da Matrícula nº 8.535, datada de 24-08-1995; R. 007 da Matrícula nº 8.537, datada de 24-08-1995; R. 003 da Matrícula nº 15.094, datada de 29-06-2011; R. 001 da Matrícula nº 18.458, datada de 06-03-2018, Matrícula nº 18.568, datada de 14-09-2018, Matrícula nº 19.501 datada de 08-01-2019, e, Matrícula nº 19.549, datada de 01-02-2019.- E finalmente por força do R. 005 desta última em virtude da Incorporação de condomínio, registrada sob nº 005 na matrícula 19.549, em 11-10-2019.- Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.- Prenotação nº 035291 de 11-09-2019.- **SELO DIGITAL TJSP. Nº 123760371000000001239719A.- O OFICIAL:-** *Uma:..* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

**Prot. nº 57278
RETIFICAÇÃO.**

Av. 001/M.19.549-FFC.0060 – Em 13 de Maio de 2021 – Por força de Requerimento Particular da Empreendedora **SPE 33 - BEM VIVER QUINTA DOS VENTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, datado de 09/03/2021, devidamente instruído com os documentos, com aprovação do Município de Pitangueiras, procedo a presente para ficar constando que a unidade objeto da presente, em virtude de **RETIFICAÇÃO**, passou a ter as seguintes características, e, medidas: “área total de **160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados)**, medindo de frente 8,00m. (oito metros), confrontando com a Rua 03; do lado esquerdo de quem da Rua 03 olha, mede 20,00m. (vinte metros), confrontando com o Lote 11 da QUADRA 04; do lado direito de quem da Rua 03 olha, mede 20,00m. (vinte metros), confrontando com o Lote 13 da QUADRA 04 e nos fundos mede 8,00m. (oito metros), confrontando com o Lote 17 da QUADRA 04. No referido lote, possui uma construção com área privativa principal de 43,65m². (sendo unidade habitacional), área de uso comum de divisão não proporcional 116,35m², totalizando área de 160,00 m² e área de uso comum de 98,56m², perfazendo a área real total de 258,56m², correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,0061365** em relação as áreas privativas, comuns e terreno total.- **SELO DIGITAL TJSP. Nº 1237603F10000000034496213.- O OFICIAL:-** *Uma:..* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

**Prot. nº 058648.-
HIPOTECA.-**

Av. 002/M.19.549-FCC/0060.- Em 16 de maio de 2022.- “De Ofício”, por força do **R. 011 da Matrícula nº 19.549**, originado do Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, com força de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 28/03/2022, o imóvel objeto desta ficha complementar foi dado em **PRIMEIRA E ESPECIAL**

CONTINUA NO VERSO

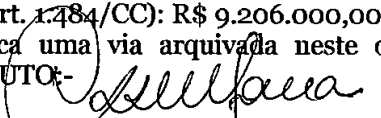
MATRÍCULA

22.925

FÔLHA

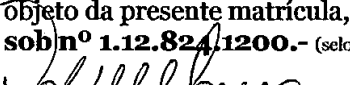
01

VERSO

HIPOTECA, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.**, para garantia de dívida / financiamento no valor de R\$ 3.208.006,00 – Equivalente à cada imóvel R\$ 47.880,68 - Prazo Total: Construção/legalização: 12 meses – Amortização: 24 meses – Taxa de Juros % (a.a): Nominal: 8,000% - Efetiva: 8,3000% - Taxa de Risco de Crédito % (a.a.) – Nominal: 1,0000% - Efetiva: 1,0046% - Valor da Garantia Hipotecária (art. 1.784/CC): R\$ 9.206.000,00 – e, demais cláusulas e condições constantes do contrato que fica uma via arquivada neste ofício.- (selo digital TJSP nº 1237603F1000000004957722S) O OFICIAL SUBSTITUTO:  (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

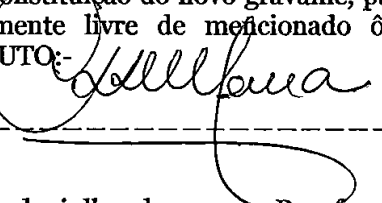
Prot. nº 058901.-

CADASTRO DO IMÓVEL.-

Av. 003/M.19.549–FCC/0060.- Em 12 de julho de 2022.- Por força de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS, com força de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 29/06/2022, devidamente instruída com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal Local, que ficará arquivada neste ofício, procedo a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, acha-se devidamente **cadastrado** junto a Prefeitura Municipal Local, sob nº **1.12.824.1200.-** (selo digital TJSP nº 123760331000000005212122A) O OFICIAL SUBSTITUTO:  (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

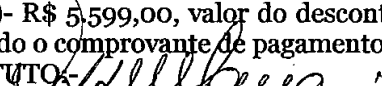
Prot. nº 058901.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-

Av. 004/M.19.549–FCC/0060.- Em 12 de julho de 2022.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 003, a credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima qualificada, nos termos do Item 1.7., autorizou o presente **CANCELAMENTO** da hipoteca, objeto da **Av. 002**, em virtude da concomitante constituição do novo gravame, passando assim o imóvel desta ficha complementar à ficar totalmente livre de mencionado ônus.- (selo digital TJSP nº 1237603310000000052122228) O OFICIAL SUBSTITUTO:  (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 058901.-

VENDA E COMPRA.-

R. 005/M.19.549–FCC/0060.- Em 12 de julho de 2022.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 003, a proprietária **RESIDENCIAL QUINTA DOS VENTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta ficha complementar, pelo valor de R\$ 14.113,91, avaliado conforme Lei Municipal nº 3.478/17, no valor de R\$ 32.837,12, o qual tem o valor venal no presente exercício na importância de R\$ 10.419,97, em favor do Sr. **ELCIO BERNARDES DOS SANTOS**, trabalhador agrícola, solteiro, RG. nº 29.325.694-9-SSP-SP., CPF. do MF. sob nº 262.825.608-88, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Carlos Stefani, nº 91, Centro, brasileiro, capaz, cujo valor da compra é composto das seguintes importâncias: 1)- R\$ 71.006,20, financiamento concedido pela CAIXA; 2)- R\$ 52.394,80, valor dos recursos próprios; 3)- R\$ 5.599,00, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, tendo sido apresentado o comprovante de pagamento do ITBI.- (selo digital TJSP nº 123760321000000005211922X) O OFICIAL SUBSTITUTO:  (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 058901.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

R. 006/M.19.549–FCC/0060.- Em 12 de junho de 2022.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 003, o proprietário Sr. **ELCIO BERNARDES DOS SANTOS**, acima qualificado, **ALIENOU EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objeto desta matrícula, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília – DF., no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 03 e 04, inscrita no CNPJ. do MF. sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida / financiamento no valor de R\$ 71.006,20 – Valor da Garantia Fiduciária – R\$ 129.000,00 - Origem de Recursos: FGTS/UNIÃO – Sistema de Amortização: PRICE – Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial

CONTINUA FOLHAS 02.

MATRÍCULA

22.925

FÓLHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PITANGUEIRAS - SPM. 19.549/Casa 12 Lote 12
Quadra 04 - FCC: 060

CNS 12.376-0

Sebastião José Duarte Moreira
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Urbano - Prazo em Meses - Construção: 11 meses - Amortização: 360 - Taxa de Juros - % ao ano - Nominal: 5,00% - Efetiva: 5,1161% - Encargo Mensal Inicial Total: R\$ 409,04 - Vencimento do 1º Encargo Mensal: 20/07/2022 - Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o Item 6.3 - De conformidade com o Quadro de Resumo, Item B-6, ficou estabelecido que o imóvel para fins de **VENDA EM LEILÃO PÚBLICO, TEM O VALOR DE R\$ 129.000,00**, e, ainda como incorporadora/fiadora: SPE33 BEM VIVER QUINTA DOS VENTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e, como construtora: PAÍL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, o qual fica uma via do constrato arquivado neste ofício.- (selo digital TJSP nº 123760321000000005212022E) O OFICIAL SUBSTITUTO:- *Albuquerque* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

CORREÇÃO.-

Av. 007/M. 19.549 - FCC/0060.- Em 04 de agosto de 2022.- "De Ofício", nos termos do art. 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, procedo a presente para constar que a data correta do ato **R. 006**, refere-se a data de **12 de julho de 2022**, e, não como constou acima.- (selo digital TJSP nº 123760321000000005212022E) O OFICIAL SUBSTITUTO:- *Albuquerque* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. Nº 059068.-**CONCLUSÃO DAS OBRAS.-**

Av. 008/22.925.- Em 23 de Setembro de 2022 - Por força de Instrumento Particular, firmado pela empreendedora SPE 33 - BEM VIVER QUINTA DOS VENTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., datado de 19-07-2022, devidamente instruído com os documentos necessários, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da **construção parcial** do EMPREENDIMENTO denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DOS VENTOS III**", que recebeu o número **1600 da RUA SÃO PAULO**, (Av. 012/19.549, e instituição do respectivo condomínio (R.013/19.549), esta ficha passa a constituir a **MATRÍCULA Nº 22.925**, referindo-se à **UNIDADE HABITACIONAL** objeto da presente matrícula, já concluída.- SELO DIGITAL TJSP. Nº 1237603F10000000055877220.- O OFICIAL:- *Albuquerque* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).

Prot. Nº 059068.-**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.-**

Av. 009/22.925.- Em 23 de Setembro de 2022 - Por força de Instrumento Particular, firmado pela empreendedora SPE 33 - BEM VIVER QUINTA DOS VENTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., datado de 19-07-2022, devidamente instruído com os documentos necessários, procede-se a presente para constar que a convenção do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DOS VENTOS III**," foi Registrado nesta data e Serventia, no LIVRO 03 - REGISTRO AUXILIAR SOB Nº **9.591**.- SELO DIGITAL TJSP. Nº 1237603F1000000005587822M.- O OFICIAL:- *Albuquerque* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. Nº 059068.-**ATRIBUIÇÃO.-**

R. 010/22.925.- Em 23 de Setembro de 2022 - Por força de Instrumento Particular, firmado pela empreendedora SPE 33 - BEM VIVER QUINTA DOS VENTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., datado de 19-07-2022, devidamente instruído com os documentos necessários, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da **conclusão das obras parciais**, do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DOS VENTOS III**, a **UNIDADE HABITACIONAL**, objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 114.886,09 (Cento e Quatorze Mil, Oitocentos e Oitenta e Seis Reais, e, Nove Centavos) teve os seus **direitos de devedor fiduciante** atribuído a **ELCIO BERNARDES DOS SANTOS**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos acima qualificados.- SELO DIGITAL TJSP. Nº 123760321000000005566022X.- O OFICIAL:- *Albuquerque* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. Nº 061050.-**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.-**

MATRÍCULA

22.925

FÔLHA

02

Av.011/22.925.- Em 07 de Fevereiro de 2.024 – Procede-se a esta averbação, nos termos do disposto no art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/97, conforme requerimento firmado pela credora fiduciária datado de 16-01-2.024, recebido pelo Ofício Eletrônico – Sistema ONR – Protocolo IN01018274C, e documentos que o acompanham, para consignar que a propriedade (fiduciária) do imóvel objeto desta matrícula (R.006) fica consolidada na credora, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF.**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília – DF., no setor Bancário Sul – Quadra 4 – lotes 03 e 04, devidamente inscrita no CNPJ. do MF. sob nº 00.360.305/0001-04, ITBI recolhido conforme guia n. 8102, sobre o valor de R\$ 132.580,12 (Cento e Trinta e Dois Mil, Quinhentos e Oitenta Reais, e, Doze Centavos), Valor da Dívida Originária R\$ 71.006,20 - Valor Venal: R\$ 17.929,49, conforme consta da mencionada guia, em virtude do fiduciante Sr. ELCIO BERNARDES DOS SANTOS, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação, através do Processo devidamente Protocolado sob nº 060315, desta serventia. - SELO DIGITAL TJSP. Nº 123760331000000007767524A - CNM: 123760.2.0022925-34. - O OFICIAL:- *ouva* SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

C E R T I D ã O

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PITANGUEIRAS - SP
RUA ALAGOAS, Nº 435 - CENTRO - FONE: (16)3952-2131

CERTIFICO que esta documentação é cópia autêntica da(s) ficha(s) a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, em cumprimento à Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86.
Último ato: AV. 11

PITANGUEIRAS, 07 DE FEVEREIRO DE 2024

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS
CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 061050 - Valor da certidão: 71,6
Emitida às 15:57:43 - Guia nº 006/2024
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)
SELO: 1237603C30000000077676240

