



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CABREÚVA – SÃO PAULO

Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré - CEP 13318-040
Fones: (11) 4529-4506 e 4529-3020 | (11) 9 4348-1012
Marlon Roberto de Brito - Oficial
www.RegistroCabreuva.com.br

Código Nacional de Matrícula - CNM:142190.2.0006054-13

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CABREÚVA
ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA - CNS Nº 14.218-D

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 4.465/A.22 B.12
(Item 228, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça/SP)

Matrícula ← 6054	FICHA 01 aberta em 29/05/2017
-------------------------------	--



IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 22, situado no BLOCO 12, 1º pavimento, EM CONSTRUÇÃO, do CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL VIDA NOVA", situado com frente para o término da RUA DAS CANDEIAS, lado par, e RUA PIQUI, lado par, no Bairro do Barreiro, Município de Cabreúva/SP, na quadra completada pela AVENIDA MARGINAL e ACESSO VEREADOR JOSÉ DE MORAES (RODOVIA ESTADUAL SPA-85/300), CEP 13.315-000, com área real privativa útil de 55,51 m², a área real comum de 7,593000m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,36759320% do terreno e de coisas de uso comum e composto de 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e varanda. A unidade dispõe de 1 (uma) vaga de garagem. O terreno onde se assenta o condomínio tem a área de 26.943,11 m² e está perfeitamente descrito na matrícula nº 4.465.

CONTRIBUINTE: 00142.33.85.0001-4 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: TORRES 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 18.279.514/0001-93, com sede na Rua Itapeva, nº 26, conjuntos 701, 702, 708, 709, 710, em São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 4.465, aberta em 29 de setembro de 2014, e R.3/Matrícula nº. 4465 (incorporação), feito em 18 de agosto de 2016, deste Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva/SP. Cabreúva, 29 de maio de 2017.

A Oficial Substituta.

Lissandra Canella lenne

AV.1. Em 29 de maio de 2017. HIPOTECA (TRANSPORTE).

Conforme registro nº. 4 da matrícula nº. 4.465, feito em 29 de novembro de 2016, consta que por instrumento particular 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 Minha Casa Minha Vida, contrato nº 855553659694, com caráter de escritura pública, emitido em Cabreúva/SP, no dia 29 de abril de 2016, a proprietária TORRES 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, supra qualificada, deu em HIPOTECA ESPECIAL DE PRIMEIRO GRAU, as futuras unidades habitacionais, bem como seus respectivos terrenos integrantes do empreendimento RESIDENCIAL VIDA NOVA que será constituído de 272 apartamentos, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/SP, para garantia da operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado RESIDENCIAL VIDA NOVA no valor de R\$3.642.373,40 (três milhões, seiscentos e quarenta e dois mil, trezentos e setenta e três reais e quarenta centavos - com recursos oriundos do FGTS - PMCMV), a ser amortizada em 24 (vinte e quatro) meses, reajustadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, com incidência de juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e efetiva de 8,3001% ao ano acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. O prazo de construção é de 24 (vinte e quatro) meses. Compareceram como fiadores TORRES ENGENHARIA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, CNPJ nº. 05.892.382/0001-29, com sede na Rua Itapeva, nº 26, conjunto 701, 702, 708, 709, 710, Bela Vista, em São Paulo/SP; e FREDERICO AUGUSTO TORRES, brasileiro, divorciado, RG nº 25.973.973-X-SSP/SP, CPF nº 148.107.878-00, residente e domiciliado na Rua Peixoto Gomide, nº 1953, 5º andar, apto 51 Jardim Paulista, em São Paulo/SP. O valor da garantia hipotecária é de R\$38.284.000,00 (trinta e oito milhões e duzentos e oitenta e quatro mil reais). Demais condições constantes do título.

Averçado por,

Lissandra Canella lenne - Oficial Substituta

AV.2. Em 29 de maio de 2017. CANCELAMENTO DE HIPOTECA PARCIAL.

À vista da autorização contida na cláusula 1.7, do instrumento particular objeto do R.3, a seguir firmada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e nos termos do que dispõe o art. 251 inciso I, da Lei nº. 6.015/73, procedo ao cancelamento da AV.1, supra, de hipoteca, no que tange somente à futura unidade autônoma desta ficha. Os documentos de representação da subscritora da autorização foram microfilmados sob os nº. 11.289, nesta serventia. (Prenotação 12.730, 17/05/2017).

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

VERSO:

6054

FICHA
01Averbado por,  Lissandra Canella lenne - Oficiala SubstitutaR.3. Em 29 de maio de 2017. **VENDA E COMPRA - PMCMV.**

Por instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional e alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - no âmbito do PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida, com utilização do FGTS do comprador, contrato nº. 855553752887, com caráter de escritura pública, emitido em Cabreúva/SP, no dia 23 de dezembro de 2016, a proprietária **TORRES 12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, supra qualificada, transmitiu a fração ideal de 0,36759320% sobre o terreno do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA", que corresponderá ao apartamento 22 do Bloco 12, por venda feita a FELIPE VINICIUS DE SOUZA, brasileiro, solteiro, químico, RG nº. 42.809.412-0-X-SSP/SP, CPF nº. 378.104.048-81, residente e domiciliada na Avenida Minas Gerais, nº. 660, Cabreúva, em Cabreúva/SP, pelo preço de R\$4.685,43 (quatro mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e quarenta e três centavos), sendo que o valor total da unidade após a construção é de R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais), composto mediante a integralização das seguintes parcelas: recursos próprios, no valor de R\$8.776,97 (oito mil setecentos e setenta e seis reais e noventa e sete centavos); recursos da conta vinculada de FGTS, no valor de R\$2.269,41 (dois mil duzentos e sessenta e nove reais e quarenta e um centavos); desconto complemento concedido pelo FGTS no valor de R\$16.355,00 (dezesseis mil, trezentos cinquenta e cinco reais); e financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no valor de R\$109.598,62 (cento e nove mil, quinhentos e noventa e oito reais e sessenta e dois centavos), objeto do registro seguinte. Consignando que os documentos que comprovam a representação da vendedora encontram-se microfilmados nesta serventia sob nº. 12.040. Valor venal proporcional atualizado (0,36759320%): R\$403,74 (certidão de valor venal microfilmada sob nº 12.630). Valor base do ITBI: R\$137.000,00. (Prenotação 12.730, 17/05/2017).

Registrado por,  Lissandra Canella lenne - Oficiala SubstitutaR.4. Em 29 de maio de 2017. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PMCMV.**

Por instrumento particular objeto do R.3, supra, o proprietário, supra qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de **R\$ 109.598,62 (cento e nove mil, quinhentos e noventa e oito reais e sessenta e dois centavos - recursos oriundos do FGTS/UNIÃO)**, a ser amortizada em 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais e sucessivas, reajustadas pela TP - Tabela Price, com incidência de juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano e efetiva de 4,5941% ao ano, aplicáveis na forma da cláusula 7.2 do instrumento, no valor total de R\$576,28 (quinhentos e setenta e seis reais e vinte e oito centavos), pagos na forma constante do título. Comparece como interveniente construtora e fiadora, nos termos da cláusula 18ª, até seis meses após o final do prazo de construção, **TORRES ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, CNPJ nº. 05.892.382/0001-29, com sede na Rua Itapeva, nº. 26, conjunto 701, Bairro Bela Vista, em São Paulo/SP. Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão e valor da garantia fiduciária: R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais), sujeito à atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. Constam do título demais cláusulas e condições. Os documentos de representação da vendedora, da fiadora e da credora foram microfilmados nesta serventia sob os nºs 12.040, 12.157 e 11.289. (Prenotação 12.730, 17/05/2017).

Registrado por,  Lissandra Canella lenne - Oficiala Substituta

(continua na ficha nº 2)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CABREÚVA – SÃO PAULO

Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré – CEP 13318-040

Fones: (11) 4529-4506 e 4529-3020 | (11) 9 4348-1012

Marlon Roberto de Brito - Oficial

www.RegistroCabreuva.com.br

Código Nacional de Matrícula - CNM:142190.2.0006054-13

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula 6054	FICHA 02 Aberta em 19/12/2018
--------------------------	--



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CABREÚVA
ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA - CNS Nº 14219-0

AV.5. Em 19 de dezembro de 2018. CONSTRUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO. Foi concluída a construção e transformação do apartamento descrito na abertura desta matrícula conforme av.7/4465, ficando a presente ficha complementar transformada em matrícula independente sob número acima. (Pren.14.823)

Averbado por,

Henrique José Brasli – Escrevente Autorizado

AV.6 / 6.054. Em 06 de agosto de 2025. NUMERAÇÃO PREDIAL. Por ter sido evidenciado erro evidente quando da abertura desta matrícula, é feita a presente **averbação retificatória, de ofício**, para constar que, conforme AV.7 da Matrícula nº 4.465 desta serventia, o condomínio residencial está localizado na **RUA PIQUÍ Nº 12**. **VERIFICAÇÕES DE SEGURANÇA:** Certifico que tenho total segurança quanto ao conteúdo correto do presente ato, mediante os seguintes procedimentos realizados pelo escrevente que subscreve esta averbação: a) verifiquei as imagens digitalizadas antes da impressão, imagem e microfilme do título; b) verifiquei todos os documentos que deram origem ao ato ressalvado; c) verifiquei os atos lançados em sistemas digitais (atos praticados, nomes das partes, dentre outros disponíveis; d) verifiquei o histórico da matrícula nos sistemas; e) verifiquei os logs (informações digitais das condutas dos usuários) de exclusões, inserções e alterações de imagens e outras informações nos sistemas. (Selo Digital 142190391000000008616725H)

Averbado por,

Vanessa Passoni Camargo – Oficiala Substituta,

autorizada expressamente para esta modalidade de ato.

AV.7 / 6.054. Em 20 de março de 2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Atendendo a requerimento datado de 26 de fevereiro de 2026, devidamente formalizado, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), com o seu recolhimento formalizado em 24/02/2026, conforme comprovante de pagamento juntamente apresentado, nos termos do Art. 26, §7º, parte inicial, da Lei nº. 9.514/1997, procede-se a averbação de **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula, atribuído o valor de R\$146.614,60, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. A credora fiduciária **somente poderá realizar a transferência do imóvel a terceiros pelo procedimento de leilão** previsto no artigo 27 da Lei Federal nº. 9.514/97. **Posterior leilão deverá respeitar a Lei Federal nº 9.514/97, legislação do consumidor, se for o caso, e demais normas cogentes em vigor, prevalecendo estas sobre eventuais cláusulas contratuais em sentido contrário.** Valor venal atualizado (100%): R\$24.216,18. Valor base do ITBI: R\$146.614,60. (Prenotação nº. 24.665). (Selo Digital nº. 142190331000000009172526H)

Averbado por,

Vanessa Passoni Camargo – Oficiala Substituta,

CERTIFICO e dou fé que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº 6054 , em forma reprográfica (art. 19 §1º da Lei nº 6.015/73), e refere-se aos atos praticados até a presente data, sendo que eventuais ônus e alienações constam da própria matrícula e que a instalação deste Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva se deu em 21/10/2009, ressalvando que as transações imobiliárias anteriores estão registradas perante o Registro de Imóveis da Comarca de Itu-SP. Certidão válida por 30 dias para fins notariais. Guia nº 13/2026 . Cabreúva, 27 de março de 2026 . *Julia Leme Soares (escrevente autorizada)*. Assinado Digitalmente. Nada mais.

Emolumentos...:	R\$	44,20
Estado.....:	R\$	12,56
IPESP.....:	R\$	8,60
Reg. Civil...:	R\$	2,33
Trib. Just...:	R\$	3,03
Ao Município.:	R\$	2,21
Ao Min.Púb...:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	75,05

Certidão de ato praticado protocolo nº: 24665

Controle:



139479

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

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

Selo digital:

1421903C3000000008994426N



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 38C35-A9RZ8-33PCD-BKUA7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Julia Leme Soares (CPF ***.837.608-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/38C35-A9RZ8-33PCD-BKUA7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>