CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL de REGISTRO de IMÓVEIS, TÍTULOS e DOCUMENTOS e CIVIL de PESSOAS JURÍDICAS de JUNDIAÍ

matrícula	ficha
169.379	01

Jundiaí, 28 de novembro de 2017

Matrícula nº 157.959/ Apartamento nº 304 - Bloco 16

IMÓVEL:- **UM APARTAMENTO** sob número **trezentos e quatro (304)**, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do **Bloco 16, em construção**, integrante do empreendimento imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE JARDIM DAS TULIPAS"**, situado na Avenida Daniel Pellizzari, nesta cidade, contendo uma área real privativa coberta padrão de **43,720m²**, área total privativa de **43,720m²**, área de uso comum de divisão não proporcional (estacionamento) de **12,000m²**, área comum de divisão proporcional de **79,265m²**, área comum total de **91,265m²**, área real total de **134,985m²** e fração ideal de **0,003111058**, do terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de uma (01) vaga de garagem descoberta livre, sob número cento e cinco (105) na garagem coletiva, situada no pavimento térreo do condomínio, a qual será inalienável, indivisível, acessória e indissoluvelmente ligada à unidade autônoma.

CONTRIBUINTE:- 77.058.0012 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- **PARQUE JARDIM DAS TULIPAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, com sede nesta cidade, na Avenida Daniel Pellizzari, s/n.º, Bairro Rio Abaixo, inscrita no CNPJ n.º 21.073.522/0001-93.

REGISTROS ANTERIORES- R.5 feito em 05 de maio de 2017 e R.7 feito em 13 de junho de 2017, ambos da Matrícula nº 157.959.

A Substituta do Oficial,
Mariana Carla Grossi

Av.1:- Em 28 de novembro de 2017.
Conforme Averbação n.º 8 feita em treze (13) de junho de dois mil e dezessete (2017) na Matrícula n.º 157.959, desta Serventia, consta que o empreendimento imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE JARDIM DAS TULIPAS"**, objeto do registro n.º 7 da matrícula n.º 157.959, ficou constituído o **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, pelo qual o terreno e as acessões objeto da presente incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, conforme dispõe o Artigo 31A da Lei n.º 4.591/1964, introduzido pela Lei n.º 10.931/2004, conforme requerimento firmado nesta cidade aos quatro (04) de abril de dois mil e dezessete (2017), pela proprietária e incoporadora PARQUE JARDIM DAS TULIPAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já Microfilmado por esta Serventia em vinte e quatro (24) de maio de dois mil e dezessete (2017) sob n.º 386.007. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Cassiano Alves Diniz. O Escrevente Autorizado, ,(CASSIANO ALVES DINIZ).

Av.2:- Em 28 de novembro de 2017.
Conforme Registro n.º 10, feito em 28 de novembro de 2017, na Matrícula n.º 157.959, desta Serventia, consta que a proprietária PARQUE JARDIM DAS TULIPAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada, deu em primeira e especial **HIPOTECA**, **uma fração ideal correspondente a 0,30099458 do terreno objeto da matrícula 157.959, desta Serventia, que corresponderá a noventa e seis (96) unidades autônomas, Apartamentos residenciais números 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404, em construção, todos integrantes do *Bloco 15*, Apartamentos residenciais números 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404, em construção, todos integrantes do *Bloco 16*, Apartamentos residenciais números 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404, em construção, todos integrantes do *Bloco 17*, Apartamentos residenciais números 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404, em construção, todos integrantes do *Bloco 18*, Apartamentos residenciais números 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404, em construção, todos integrantes do *Bloco 19*, Apartamentos residenciais números 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403 e 404, em construção, todos integrantes do *Bloco 20*, do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE JARDIM DAS TULIPAS"**, avaliada por dezessete milhões, quatrocentos e noventa mil reais (R$ 17.490.000,00), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, para garantia do crédito aberto do valor

continua no verso

de doze milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentos e vinte e nove reais e oito centavos (R$ 12.466.529,08), sendo que os recursos objeto deste contrato de financiamento, destinam-se a construção do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Parque Jardim das Tulipas Módulo II, nas seguintes condições: o prazo da construção/legalização é de trinta e seis (36) meses e o prazo de amortização é de vinte e quatro (24) meses, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, sendo que o prazo de amortização, acrescido do prazo de construção/legalização é limitado a sessenta (60) meses, convencionando-se que durante o prazo de construção/legalização do empreendimento, serão devidos, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal anual de 8,0000%, taxa efetiva anual de 8,3000%, 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 e que, findo o prazo de construção/legalização e durante o prazo de amortização, o devedor pagará, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao da assinatura deste contrato, a parcela de amortização, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado, tudo na forma constante do título, sendo a origem dos recursos do FGTS/PMCMV, conforme instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, em trinta e um (31) de agosto de dois mil e dezessete (2017), lavrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei n.º 11.977/09, já microfilmado por esta Serventia, sob nº 393.340, em nove (09) de novembro de dois mil e dezessete (2017). Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Cassiano Alves Diniz. O Escrevente Autorizado,_____,(CASSIANO ALVES DINIZ).

Av.3:- Em 21 de dezembro de 2017.
Pelo instrumento particular firmado nesta cidade, aos dezessete (17) de novembro de dois mil e dezessete (2017), Prenotado nesta Serventia, em doze (12) de dezembro de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 394.798, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, já qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto da Averbação n.º 02, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a aludida averbação. Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado,_____,(DANIEL DA COSTA).

R.4:- Em 21 de dezembro de 2017.
Pelo instrumento particular firmado nesta cidade, aos dezessete (17) de novembro de dois mil e dezessete (2017), lavrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei n.º 11.977/09, Prenotado nesta Serventia, em doze (12) de dezembro de dois mil e dezessete (2017), sob n.º 394.798, a proprietária PARQUE JARDIM DAS TULIPAS INCORPORAÇÕES SPE LTDA., já qualificada, transmitiu por **VENDA** uma **fração ideal correspondente a 0,003111058,** do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao **Apartamento número trezentos e quatro (304), do Bloco 16, em construção**, a **ROGERIO GUERRERO**, brasileiro, divorciado, vendedor, portador do RG nº 16.292.293-0-SSP-SP, inscrito no CPF nº 067.113.218-04, residente e domiciliado na Rua Altino Arantes, nº 29, Vl S Paulo, na cidade de Campo Limpo Paulista, deste Estado, pelo valor de vinte e dois mil, oitenta e nove reais e treze centavos (R$ 22.089,13), sendo que os recursos correspondentes ao somatório dos valores relativos aos recursos próprios de vinte e nove mil, duzentos e oitenta e três reais e quarenta e sete centavos (R$ 29.283,47), aos recursos da conta vinculada do FGTS de seis mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e três centavos (R$ 6.680,53) e ao financiamento concedido de cento e quarenta e um mil e quinhentos reais (R$ 141.500,00), destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erigido que totalizam cento e setenta e sete mil e quatrocentos e sessenta e quatro reais (R$ 177.464,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezessete (2017) de cento e setenta e seis mil, oitocentos e oitenta e sete reais e oitenta e sete centavos (R$ 176.887,87) para a totalidade do terreno, sendo o valor venal proporcional do presente negócio jurídico de quinhentos e cinquenta reais e trinta centavos (R$ 550,30). Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado,_____,(DANIEL DA COSTA).

R.5:- Em 21 de dezembro de 2017.
Pelo instrumento particular supracitado, o proprietário ROGERIO GUERRERO, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** uma **fração ideal** correspondente **a 0,003111058** do terreno objeto da

continua na ficha 2

Matrícula nº 157.959/ Apartamento nº 304 – Bloco 16

presente matrícula, que corresponderá ao **Apartamento número trezentos e quatro (304), do Bloco 16, em construção**, avaliada por cento e oitenta mil reais (R$ 180.000,00), para efeito de venda em público leilão, conforme disposto no artigo 24, VI da Lei n.º 9.514/97, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF,** com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida do valor de cento e quarenta e um mil e quinhentos reais (R$ 141.500,00), que somada aos recursos próprios e aos recursos da conta vinculada do FGTS, totalizam o presente instrumento e destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erigido, ficando a referida dívida a ser paga através de trezentas e vinte e três (323) prestações mensais e consecutivas, à taxa de juros anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, vencendo-se a primeira das prestações em dezessete (17) de dezembro de dois mil e dezessete (2017), do valor inicial de um mil, cento e vinte e seis reais e trinta e nove centavos (R$ 1.126,39), ficando estabelecido prazo de carência de trinta (30) dias a contar da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para os fins previstos do § 2º do artigo 26 da lei n.º 9.514/97, na forma constante do título, sendo o financiamento com recursos do FGTS. Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado,_____,(DANIEL DA COSTA).

Av.6:- Em 20 de setembro de 2019.

Conforme Registro n.º 21 feito em 20 de setembro de 2019, na Matrícula n.º 157.959, desta Serventia, é feita a presente averbação para constar que **a unidade autônoma, objeto da presente ficha complementar, passa a obedecer a descrição: UM APARTAMENTO** sob número **trezentos e quatro (304)**, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do **Bloco 16, em construção**, integrante do empreendimento imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE JARDIM DAS TULIPAS"**, situado na Avenida Daniel Pellizzari, nesta cidade, contendo uma área real privativa coberta padrão de **43,720m²**, área total privativa de **43,720m²**, área de uso comum de divisão não proporcional (estacionamento) de **12,000m²**, área comum de divisão proporcional de **61,284m²**, área comum total (divisão não proporcional + divisão proporcional) de **73,284m²**, área real total de **117,004m²** e fração ideal de **0,003111058**, do terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso exclusivo de uma (01) vaga de garagem descoberta livre, sob número cento e cinco (105) na garagem coletiva, situada no pavimento térreo do condomínio, a qual será inalienável, indivisível, acessória e indissoluvelmente ligada à unidade autônoma; e não como constou na abertura desta ficha complementar, ficando dessa maneira retificada a referida abertura. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Leonardo de Paula Caputo e digitado por Sabrina de Lima. A Substituta do Oficial,_____,(MARIANA CARLA GROSSI).

R.7:- Em 27 de março de 2020.

Tendo sido averbada a construção das **trezentas e vinte (320) unidades autônomas residenciais**, integrantes do empreendimento imobiliário denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE JARDIM DAS TULIPAS"**, situado na Avenida Daniel Pellizzari, número três mil, quatrocentos e setenta e cinco (3.475), Bairro Rio Abaixo, nesta cidade e comarca, e instituído o respectivo condomínio conforme Registro n.º 22 da Matrícula n.º 157.959, desta Serventia, Prenotado nesta Serventia sob n.º 430.105, em dezoito (18) de março de dois mil e vinte (2020), verifica-se que a incorporadora cumpriu com sua obrigação de construir, ficando assim, **ATRIBUÍDO** ao devedor fiduciante **ROGERIO GUERRERO**, brasileiro, divorciado, vendedor, portador do RG nº 16.292.293-0-SSP-SP, inscrito no CPF nº 067.113.218-04, residente e domiciliado na Rua Altino Arantes, nº 29, Vl S Paulo, na cidade de Campo Limpo Paulista, deste Estado, os **direitos de que é titular sobre o imóvel objeto da presente matrícula, assim como as obrigações decorrentes do empréstimo fiduciário, e a propriedade fiduciária fica atribuída** a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF,** com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, regularmente constituída sob a forma de empresa pública, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE n.º 53500000381, criada nos termos do Decreto-Lei n.º 759, de doze (12) de agosto de um mil e novecentos e sessenta e nove (1969), referente ao **Apartamento número trezentos e quatro (304), do Bloco 16**, integrante do empreendimento imobiliário denominado **"Condomínio Residencial Parque Jardim das Tulipas"**, situado na Avenida Daniel Pellizzari, número três mil, quatrocentos e setenta e cinco (3.475), Bairro Rio Abaixo, nesta cidade e comarca, já **CONCLUÍDO**, que passa a constituir-se da Matrícula **n.º 169.379**, avaliado por cento e cinquenta e cinco mil, trezentos e setenta e quatro reais e oitenta e sete

continua no verso

centavos (R$ 155.374,87), conforme instrumento particular de compra e venda registrado sob n.º 4, nesta matrícula, e por noventa e dois mil, cento e sessenta e um reais e vinte e oito centavos (R$ 92.161,28), de conformidade com o quadro IV-A da NBR-12.721, com valor venal da construção, atualizado para o exercício de dois mil e vinte (2020) de seis milhões, setecentos e oitenta e nove mil, vinte e dois reais e setenta e seis centavos (R$ 6.789.022,76), para a totalidade da área construída do empreendimento e dezessete mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos (R$ 17.644,52), proporcional a construção desta unidade autônoma. Título qualificado por Leonardo de Paula Caputo e digitado por Gleice Kelly da Silva Costa. A Substituta do Oficial,_____,(MARIANA CARLA GROSSI).

Av.8:- Em 27 de março de 2020.
Com fundamento no Artigo 31-E, inciso I, da Lei nº 4.591/64, é feita a presente averbação para constar o cancelamento do patrimônio de afetação objeto da Averbação n.º 1, desta Matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a aludida averbação. Título qualificado por Leonardo de Paula Caputo e digitado por Gleice Kelly da Silva Costa. A Substituta do Oficial,_____,(MARIANA CARLA GROSSI).

Av.9:- Em 03 de setembro de 2024.
Pela Certidão de Valor Venal emitida via internet aos vinte e quatro (24) de julho de dois mil e vinte e quatro (2024), fornecida pela Municipalidade local, Prenotada nesta Serventia sob nº 496.419, em treze (13) de setembro de dois mil e vinte e três (2023), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob nº 77.058.0272, nesta Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Ellen Diniz do Nascimento. A Escrevente Autorizada,_____,(ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).

Av.10:- Em 03 de setembro de 2024.
Pelo requerimento firmado na cidade de Florianópolis, Capital do Estado de Santa Catarina, em dezessete (17) de julho de dois mil e vinte e quatro (2024), pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, instruída com a intimação feita ao fiduciante ROGERIO GUERRERO, já qualificado, e com o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º do Artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, Prenotados nesta Serventia em treze (13) de setembro de dois mil e vinte e três (2023), sob n.º 496.419, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade plena do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, regularmente constituída sob a forma de empresa pública, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE n.º 53500000381, criada nos termos do Decreto-Lei n.º 759, de doze (12) de agosto de um mil e novecentos e sessenta e nove (1969), pelo valor de duzentos e cinquenta e dois mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e oito centavos (R$ 252.358,38), sendo o valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e quatro (2024) de vinte sete mil quinhentos e noventa reais e setenta e um centavos (R$ 27.590,71). Título qualificado por Ellen Diniz do Nascimento. O Escrevente Autorizado,_____,(ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).

Av.11:- Em 03 de setembro de 2024.
Pelo requerimento supracitado, foi a alienação fiduciária objeto do Registro n.º 05, desta matrícula **CANCELADOS**, em virtude da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., já qualificada, conforme Averbação n.º 10 desta matrícula. Título qualificado e digitado por Ellen Diniz do Nascimento. A Escrevente Autorizada,_____,(ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).

1º OFICIAL de REGISTRO de IMÓVEIS, TÍTULOS e DOCUMENTOS e CIVIL de PESSOAS JURÍDICAS de JUNDIAÍ

CERTIFICO que conforme buscas nos livros existentes nesta Serventia, até 30/08/2024 (nos termos da autorização da MMª Juíza Corregedora Permanente extraída do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **169379**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS,** estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade**.

CERTIFICO mais e finalmente, que os imóveis pertencentes as cidades de **Louveira e Vinhedo**, em 13 de novembro de 2009 passaram pertencer à Circunscrição do **Registro de Imóveis da cidade e comarca de Vinhedo**, deste Estado. **O REFERIDO** é verdade e dou fé.

Jundiaí, 03/09/2024.

EMOLUMENTOS:	R$ 40,91
ESTADO:	R$ 11,63
SEC. DA FAZ.:	R$ 7,96
REG. CIVIL:	R$ 2,15
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 2,81
IMP. MUNICIPAL:	R$ 1,23
MIN. PÚBLICO:	R$ 1,96
TOTAL:	**R$ 68,65**
PROTOCOLO	Nº 496419

Selo Digital: 1116093C3000000087552724H