

## Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Jardinópolis - SP - CNS: 11.981-8

Marcelo Moreira Marcolino - Oficial

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º **21.103** FICHA N.º **01** *af*

### "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILA SÃO JOSÉ I"

Ficha Auxiliar Individualizada, integrante e complementar da matrícula 17.439, onde se encontra registrada a incorporação imobiliária, referente a esta futura unidade residencial, conforme R.08/M.17.439

#### M. 17.439/A.103 - Bloco 04

Um Imóvel urbano, situado nesta cidade, Comarca e única circunscrição imobiliária de Jardinópolis, Estado de São Paulo, representado por uma futura unidade autônoma designada como **apartamento n.º 103, do Bloco 04, do Edifício Residencial Vila São José I**, com frente para a **Avenida Prefeito Newton Reis**, a ser edificado no terreno denominado Área A, com área privativa (área do apartamento) de 49,31 metros quadrados, área de comum de 97,5924 metros quadrados e o direito a uma vaga de garagem de n.º 3 e com fração ideal de 0,005771125% do respectivo terreno e coisas comuns.

**PROPRIETÁRIA:** RESIDENCIAL VILA SÃO JOSÉ I SPE LTDA, com sede nesta cidade, Rua Cel. José Theodoro, n.º 800, Sala 3, Centro, CNPJM.F. 28.882.360/0001-83, CNPJM.F. 28.882.360/0001-83.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Registro 07 da Matrícula n.º 17.439, em 28 de dezembro de 2017, L.º 02 deste CRI.

Jardinópolis (SP), aos 20 de Agosto de 2018.

*Fabiana Pereira dos Santos Vieira*  
Fabiana Pereira dos Santos Vieira - Oficiala Substituta.

#### R.01 - TRANSPORTE/HIPOTECA - Protocolo n.º 61.278 de 16/08/2018

Nos termos do contrato particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com garantia Hipotecária, com força de escritura pública, datado em Jardinópolis aos 25 de Junho de 2018, e contrato por instrumento particular de Retificação e Ratificação, datado em Jardinópolis aos 25 de Junho de 2018, assinado pelas partes contratantes, a Incorporadora, RESIDENCIAL VILA SÃO JOSÉ I, retro qualificada, deu os apartamentos de sua propriedade, a serem construídos, de n.ºs 101, 102 do Bloco 01; 103, 104 do Bloco 01; 101, 102, 103, 104 dos Blocos 04 e 05; 201, 202, 203, 204 dos Blocos 01 e 04; 201, 202 do Bloco 05; 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404 dos Blocos 01 e 04; 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404 do Bloco 05 objeto da matrícula 17.439, totalizando 48 apartamentos, em **Primeira e Especial Hipoteca**, em favor da Credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, para garantir um financiamento no valor de R\$ 1.526.126,28 (hum milhão, quinhentos e vinte e seis mil, cento e vinte e seis reais e vinte e oito centavos), a ser aplicado na construção das unidades do empreendimento objeto desta matrícula a ser pagos em 24 prestações mensais, à taxa nominal de juros de 8.0000% a.a e taxa efetiva de 8.3000 % a.a. Valor da Garantia Hipotecária: R\$ 6.183.000,00. Sistema de Amortização: SAC. Comparece ainda fiadores: 1) Último de Moura Santiago, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, engenheiro civil, CPF. 008.808.336/53 e sua esposa Sônia Maria Barbosa Santiago, brasileira, do lar, RG n.º MG-2.276.395/SSPMG e CPF. 060.754.916/51, residentes e

**Cancelado**

Continua no verso

domiciliados na Rua Copérmico, nº 274, Bairro Santa Lúcia, em Belo Horizonte, MG; 2) Erglares Engenharia LTDA, inscrita no CNPJ. 23.756.593/0001-16, sediada na Avenida Flávio dos Santos, nº 444, Bairro Floresta, em Belo Horizonte, MG; 3) MP Incorporações LTDA, inscrita no CNPJ. 09.244.206/0001-31, sediada na Rua Sergipe, nº 1.333, Bairro dos Funcionários, em Belo Horizonte, MG. Obrigaram-se as partes ao cumprimento das demais cláusulas e condições do referido contrato, com via arquivada em Cartório. Averbação esta, efetuada de acordo com os elementos constantes do R.10/M. 17.439, Livro nº 02, deste CRI. Jardinópolis (SP), aos 20 de agosto de 2018.

Cotado no título, Guia Gare/DR. 153/2018.

Fabiana Pereira dos Santos Vieira - Oficiala Substituta: 

#### R.02 - VENDA E COMPRA - Protocolo nº 61.309 de 20/08/2018

Pelo instrumento particular de 03/08/2018, com caráter de escritura pública, na forma do artigo § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado a operação de aquisição de terreno e mútuo para construção, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro de Habitação-SFH, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, na forma das Leis nº 11.977/09, mediante cláusulas, termos e condições, a empresa proprietária RESIDENCIAL VILA SÃO JOSÉ I SPE LTDA, vendeu a fração ideal que correspondera a futura unidade autônoma apartamento 103, do Bloco 04, sem qualquer reserva ou condição à JOAO PAULO PRAXEDES, brasileiro, motorista de guincho, divorciado, RG. 463439831/SSPSP, CPFMF. 387.779.438-64, residente e domiciliado nesta cidade, Rua Laurentino Deolindo de Oliveira Costa, nº 286, Casa, Jardim Morumbi, pelo preço certo e previamente convencionado de **R\$18.360,65 (dezoito mil, trezentos e sessenta reais, e sessenta e cinco centavos)**, pagos através de financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do mútuo abaixo. Valor de Referência R\$ 18.360,65. Cadastro Municipal nº 13.142. Dou fé.

Jardinópolis (SP), aos 24 de agosto de 2018.

Cotado no título - Guia Gare/DR. 157/2018.

Fabiana Pereira dos Santos Vieira - Oficiala Substituta: 

#### R.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 61.309 de 20/08/2018

Pelo mesmo título acima o mutuário/proprietário JOAO PAULO PRAXEDES, anteriormente qualificado firmou junto a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei nº 759, de 12/08/1969 e constituída pelo Decreto nº 66.303, de 06/03/1970, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 2.943 de 20/01/1999, publicado no Diário Oficial da União em 21.01.1999, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03 e 04, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, uma transação no valor total de **R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)** destinados a aquisição da fração ideal de terreno e respectiva construção da futura unidade autônoma apartamento 103, do Bloco 04, sob a responsabilidade construtora e fiadora ERGLARES ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 23.756.593/0001-16, sediada na Avenida Flávio dos Santos, nº 444, Bairro Floresta, em Belo Horizonte, MG, no prazo estipulado no contrato. A importância de 135.000,00 é assim constituída: 1) R\$ 25.376,00 recursos próprios, 2) R\$ 0,00 saldo da conta vinculada FGTS do comprador, 3) R\$ 1.624,00 desconto concedido pelo FGTS, 4) R\$ 108.000,00 financiamento concedido pela credora CEF, cuja importância deverá ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas, sendo que sobre o saldo devedor apurado, incidirão juros anuais efetivos a taxa de 5,6407%, sendo adotado o sistema PRICE de amortização. O proprietário JOAO PAULO PRAXEDES então agora na qualidade de devedor/fiduciante,

## Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Jardinópolis - SP - CNS: 11.981-8

Marcelo Moreira Marcolino - Oficial

### REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º **21.103** FICHA N.º **02** *J*

#### Continuação M. 17.439/A.103 - Bloco 04

com o escopo de garantir a dívida confessada, constituem em favor da credora, a propriedade (domínio) resolúvel do imóvel regulado nesta matrícula, assegurando-lhes, enquanto adimplentes, sua livre utilização, por sua conta e risco, desdobrando-se assim a posse, exercendo-a de forma direta e indireta, fiduciárias e fiduciária, respectivamente. Atribuíram ao imóvel, o valor de R\$ 135.000,00, para efeito da venda em público leilão. Valerão todas as demais cláusulas e condições transcritas no título.

Jardinópolis (SP), aos 24 de agosto de 2018.

Cotado no título - Guia Gare/DR. 157/2018.

Fabiana Pereira dos Santos Vieira - Oficiala Substituta: *Fabiana Pereira dos Santos*

#### **AV.04/ M. 21.103 - CONCLUSÃO DA OBRA - Protocolo nº 65.654 de 07/10/2020**

Procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção parcial do empreendimento denominado Residencial Vila São José I, que do **emplacamento municipal recebeu o nº 325** da Avenida Prefeito Newton Reis, conforme averbação nº 14 da matrícula 17.439 e a instituição parcial do respectivo condomínio, conforme Av.15 da matrícula 17.439, esta ficha passa a constituir a Matrícula nº. 21.103 referindo-se ao Apartamento 103, do Bloco 04, já concluído.

Jardinópolis (SP), aos 23 de outubro de 2020.

Cotado no título - Guia Gare/DR. 200/2020.

Selo Digital: 1198183G1000000002791320P

Fabiana Pereira dos Santos - Oficiala Substituta: *Fabiana Pereira dos Santos*

#### **Av.05/M. 21.103 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Protocolo nº 65.654 de 07/10/2020**

O Condomínio Residencial Vila São José I, reger-se-á pela Convenção registrada no Livro nº 03, sob nº 6.749.

Jardinópolis (SP), aos 23 de outubro de 2020.

Cotado no título - Guia Gare/DR. 200/2020.

Selo Digital: 1198183G1000000002791420N

Fabiana Pereira dos Santos - Oficiala Substituta: *Fabiana Pereira dos Santos*

#### **R.06/ M. 21.103 - ATRIBUIÇÃO - Protocolo nº 65.654 de 07/10/2020**

Procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão parcial do empreendimento denominado Residencial Vila São José I, o Apartamento 103, do Bloco 04, objeto desta matrícula, **teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a JOÃO PAULO PRAXEDES e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à Caixa Econômica Federal**, todos qualificados, pelo valor de R\$103.542,63.

Jardinópolis (SP), aos 23 de outubro de 2020.

Cotado no título - Guia Gare/DR. 200/2020.

Selo Digital: 119818321000000002775020N

Fabiana Pereira dos Santos - Oficiala Substituta: *Fabiana Pereira dos Santos*

Continua no verso

**AV.07/ M. 21.103 - TRANSPORTE/CANCELAMENTO HIPOTECA - PROTOCOLO Nº 67.107 DE 16/06/2021**  
 Procedo-se a presente averbação, em razão da autorização da Credora, Caixa Econômica Federal, para cancelar a hipoteca constante do R.01, desta matrícula. Averbação esta, efetuada de acordo com os elementos constantes do AV.19 da matrícula 17.439. Dou fé.  
 Jardinópolis (SP), aos 21 de junho de 2021.  
 Isento de emolumentos.  
 Fabiana Pereira dos Santos - Oficiala substituta: *Fabiana Pereira dos Santos*

**AV.08/ M. 21.103 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Protocolo nº 72.838 de 06/02/2024**  
 Atendendo requerimento da credora, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, que instruiu o seu pedido com a certidão de que o fiduciante **JOÃO PAULO PRAXEDES**, já qualificado, não atendeu a intimação para pagar a dívida e com o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº 9514/97. Dou fé.  
 Jardinópolis (SP), aos 16 de fevereiro de 2024.  
 Cotado no título - Guia GARE/DR. 032/2024.  
 Selo Digital: 119818331000000008047924U - CNM: 119818.2.0021103-02  
 Fabiana Pereira dos Santos - Oficiala Substituta: *Fabiana Pereira dos Santos*

| CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 072838 - MATRÍCULA: 21103   | CUSTAS CONSTAM DO RECIBO   |
|---|--|
| <p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de <b>004 página(s)</b>, foi extraída por meio <b>digital</b>, nos termos do artigo 19, § 1º da lei Federal nº 6.015/73, "<u>a certidão de inteiro teor da matrícula 21103 contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial</u>", encontrando-se nela lançados, portanto todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula <b>21103</b> ou as pessoas nela referidas, até a data de <b>15/02/2024</b>.<br/>                     Último ato: AV. 08 - * * * * *</p> | <p style="text-align: center;"><b>*** VALOR DA CERTIDÃO: 71,69 ***</b></p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <p style="text-align: center;">SELO DIGITAL<br/> <b>1198183C300000008048024R</b></p> <p style="font-size: small;">Criado em: 16/02/2024 às 10:32:24h<br/>                     A autenticidade deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a> com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".</p> </div> </div> |
| <p style="text-align: center;"><b>PRAZO DE VALIDADE</b></p> <p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é <b>VÁLIDA POR 30 DIAS</b>, a contar da data de sua emissão.</p>  | <p>A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:</p> <p style="text-align: center;"><b>OCTAVIO LOURENÇO DINIZ - ESCRIVENTE</b></p>  |
| <p><b>JARDINÓPOLIS, 16 de fevereiro de 2024</b></p>   | <p>Emitida às 14:20:01h</p>  |



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9GK6H-2DFGN-M939Z-ZJ3KH

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

Octavio Lourenço Diniz (CPF \*\*\*.868.718-\*\*) )

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/9GK6H-2DFGN-M939Z-ZJ3KH>

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

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