

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº

64.708

FICHA Nº

01

EM

02

DE

CNS Nº 111.088

agosto

DE 20

18.

IMÓVEL: Apartamento (**EM CONSTRUÇÃO**), sob nº 104, do pavimento térreo, do bloco 13, do condomínio residencial “**PARQUE PRÍNCIPE DA GRÉCIA**”, que se localizará na Avenida Masaharu Akaki, 869, com acesso pela Rua Ângelo de Ré, nesta cidade, que *conterá*: 02 (dois) dormitórios, banheiro, hall de circulação, sala, cozinha, área de serviço, e terá área real total de 94,325 metros quadrados; sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 11,520 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 43,505 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2712162%; e lhe caberá a **vaga de garagem descoberta livre nº 206**; e confrontará, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall: pela frente com hall social e áreas comuns do condomínio, lado direito com apartamento de final “3” do andar, lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio. **Cadastro municipal (em área maior):** 1-0759459001 (**Referência cadastral:** 26.2.5.1215.02200.001).

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, em Belo Horizonte-MG.

ORIGEM: Matrícula 59.805, descerrada no dia 24.03.2017, neste cartório. A incorporação foi registrada no dia 19.01.2018, sob nº 3, na referida matrícula nº 59.805.

O escrevente: Luciano P. Pinheiro Amadeu, (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU).

Av.1/M.59.805/A.104 – Em 02.08.2018

Protocolo 164.720, de 02.08.2018

REMISSÕES

Faço esta para constar que: **I)** no registro da incorporação do aludido empreendimento consta: “**NAS CERTIDÕES DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÕES APRESENTANDAS, EXISTE A NOTÍCIA DA EXISTÊNCIA DE VÁRIAS AÇÕES MOVIDAS CONTRA A PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**”; **II)** de conformidade com o registro 6, da matrícula 59.805, de 04.07.2018, *sobre a fração ideal do terreno objeto da dita matrícula, que corresponderá ao apartamento 104, do Bloco 13*, pesa **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantir a **dívida de R\$13.302.635,60**, consistente na abertura de crédito, tendo como objetivo financiar a construção do **MÓDULO II**, com 144 unidades autônomas, do empreendimento imobiliário acima referido; tendo os recursos origem no FGTS/PMCMV, sendo que o prazo de amortização da citada dívida é de 24 meses, a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra; sendo o sistema de amortização o SAC-Sistema de Amortização Constante; cuja taxa de juros é a seguinte: tanto durante a fase de construção/legalização, quanto durante o prazo de amortização, após o término do prazo de construção/legalização, serão devidos juros à taxa nominal de 8,000% a.a, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% a.a, 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* respectivo; e, **III)** de acordo com a averbação 4, feita no dia 19.01.2018, na matrícula 59.805, a citada incorporação foi submetida ao regime de **AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A, da Lei Federal 4.591/64.

Averbação feita por: Luciano P. Pinheiro Amadeu, (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.

Av.2/M-59.805/A.104 – Em 02.08.2018

Protocolo nº 164.720, de 02.08.2018

CANCELAMENTO

Pelo mesmo *instrumento particular* citado no registro 3 seguinte, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada, autorizou o **cancelamento da hipoteca** mencionada na averbação 1 anterior, apenas em relação ao imóvel descrito na abertura da presente.

Averbação feita por: Luciano P. Pinheiro Amadeu, (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.

===== continua no verso =====

MATRÍCULA Nº

64708

R.3/M.59.805/A.104 – Em 02.08.2018

Protocolo 164.720, de 02.08.2018

VENDA E COMPRA

Através do *instrumento particular com força de escritura pública (contrato nº 8.7877.0380258-9)*, celebrado nos termos do artigo 61, §5º, da Lei Federal 4.380/1964, feito nesta cidade, no dia 13.07.2018, a proprietária: **MRV Engenharia e Participações S.A.**, já qualificada, *vendeu* o imóvel acima descrito, pelo preço de R\$122.000,00, para: **RAFAEL JÚNIOR SILVA GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, nascido em 24.04.1990, proprietário de estabelecimento comercial, RG 47.045.948-7-SSP-SP, CPF/MF 381.741.338-60, residente nesta cidade, na Rua Antônio Carlos De Aro, 456, Residencial São Paulo; sendo que do preço supra referido: R\$6.169,80 são destinados à aquisição da *fração ideal do terreno*. Consta no aludido *instrumento particular* que do preço supra citado: R\$31.665,00 são provenientes do desconto complemento concedido pelo FGTS; e, R\$90.335,00 são providos do *financiamento* noticiado no registro 4.

Registro feito por: Luciano P. Pinheiro Amadeu (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.

R.4/M.59.805/A.104, em 02.08.2018.

Prot. 164.720, de 02.08.2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por intermédio do mesmo *instrumento particular* supra referido, **RAFAEL JÚNIOR SILVA GONÇALVES**, já qualificado, deu o imóvel acima descrito em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, com o escopo de garantir uma **dívida de R\$90.335,00**, consistente no *financiamento*, concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação-SFH, dentro do *Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)*, pagável através de 360 prestações mensais, no valor de R\$457,71, que acrescida do seguro de R\$17,93, totaliza: R\$475,64, vencendo o primeiro encargo mensal em 13.08.2018, com as seguintes *taxas de juros anual*: nominal: 4,5000%; e, efetiva: 4,5939%, cujo sistema de amortização é: PRICE. Para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24, da lei federal 9.514/97, a garantia fiduciária foi estimada em R\$122.000,00.

Registro feito por: Luciano P. Pinheiro Amadeu (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.

Av.5/M-64.708, em 16.07.2020.

Prot. 173.898, de 03.07.2020.

INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO

Conforme o *instrumento particular* feito em 30.06.2020, nesta cidade, instruído com cópia do *habite-se* 361/2020, expedido em 21.05.2020 (processo 2357/2020), pela Prefeitura deste município, faço esta para constar que: **a) a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, já qualificada, terminou a construção do “**PARQUE PRÍNCIPE DA GRÉCIA**”; **b) promoveu a averbação** da dita construção sob nº 7, na matrícula 59.805, *instituindo* a ela o escopo condominial de que trata a lei federal 4.591/64, *especificando-o* nos exatos termos noticiados na respectiva incorporação, registrada sob nº 3, na citada matrícula, a qual foi ratificada, estando a *instituição e especificação* registrada sob nº 8, na aludida matrícula, na qual a presente matriz tem sua origem; **c) foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000852020-88888884**, emitida em 05.06.2020, pela Receita Federal do Brasil; **d) em razão da construção e da instituição e especificação**, mencionadas nas alíneas “a” e “b”, desta averbação, a presente ficha passa a compor a **MATRÍCULA 64.708**, sendo que os verbos retro citados devem, a partir de agora, serem lidos no *presente do indicativo*; e, **e) a convenção** foi registrada neste cartório sob nº 16.718, no livro 3.

Averbação feita por: Luciano P. Pinheiro Amadeu (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.

R.6/M-64.708 – Em 16.07.2020

Protocolo 173.898, de 16.07.2020

ATRIBUIÇÃO

De acordo com o mesmo *instrumento particular* citado na averbação 5, o imóvel objeto desta matrícula, estimado em R\$79.271,78, foi atribuído para: **RAFAEL JÚNIOR SILVA GONÇALVES**, com qualificação retro citada.

Registro feito por: Luciano P. Pinheiro Amadeu (Bel. LUCIANO PINHEIRO AMADEU), escrevente.

Av7-M64.708- Em 11/Julho/2.025, = **PENHORA**= (protocolo da penhora: PH000575484)- Por Certidão para Averbação de Penhora, datada de 01/07/2.025, da Vara: 1º Ofício Cível de Presidente Prudente-SP., emitida por Germano Serafim de Brito, conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2.009, Data do auto ou termo: 03/12/2024, expedido nos autos da **EXECUÇÃO CIVIL**, Número de Ordem: 10016281620238260482, tendo como exequente **PARQUE PRÍNCIPE DA GRÉCIA**- CNPJ nº37.251.586/0001-77, tendo como executado **RAFAEL JÚNIOR SILVA GONÇALVES** - CPF nº381.741.338-60, procedo a **PENHORA** que recaiu sobre os direitos no imóvel objeto da presente matrícula, pertencente ao executado Rafael Junior Silva Gonçalves, para garantir o

Continua na fl.02...

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/PH6YF-HZK2W-ZGKU5-4FUKJ>.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP

MATRICULA Nº **64.708** FICHA Nº **02** EM **11** DE **Julho** DE **25** CNS Nº 11108-8

pagamento da importância de R\$-21.113,81- (Vinte e Um Mil, Cento e Treze Reais e Oitenta e Um Centavos).- Foi nomeado depositário fiel Rafael Junior Silva Gonçalves, compromissado na forma da Lei.- O Escrevente Autorizado, (Bel. José Alexandre Ibanez).- Protocolo. nº200.612- datado de 02/Julho/2.025.-

Av8-M64.708- Em 14/Novembro/2.025- =**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**= Nos termos do requerimento, outorgado na cidade de Florianópolis-SC., em 05 de Novembro de 2.025, intimação, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procedo esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face do devedor fiduciante **RAFAEL JUNIOR SILVA GONCALVES** - (já qualificado), sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do credor fiduciário, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF** - (já qualificado). O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97.-Valor da Consolidação: R\$-128.614,39- (Cento e Vinte e Oito Mil, Seiscentos e Catorze Reais e Trinta e Nove Centavos).- O Escrevente Autorizado, (Bel. José Alexandre Ibanez).- Protocolo nº202.740- datado de 14/Novembro/2.025.-

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRES.PRUDENTE - SP

Bel. Levy Mario Celestino

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE COM NEGATIVA DE ÔNUS E ALIENAÇÕES
CERTIFICO, para fins de Inciso IV do art. 1º do Dec. n.93.240/86, que a reprodução da presente matrícula está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º da art.19 da Lei n. 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência as alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoas reipersecutórias.

Valor cobrado pela certidão PRES.PRUDENTE - SP, 17/11/2025

OFICIAL	= R\$ 44,20	
ESTADO	= R\$ 12,56	
SEC.FAZ.	= R\$ 8,60	ASSINADO DIGITALMENTE POR:
REG.CIV.	= R\$ 2,33	
T.JUST.	= R\$ 3,03	
ISSQN	= R\$ 2,33	BEL. LEVY MÁRIO CELESTINO
MIN.PUB.	= R\$ 2,12	O OFICIAL
TOTAL	= R\$ 75,17	

PRAZO DE VALIDADE - Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Dec.Federal n. 93.240/86 e letra "d" do item 12 Cap. XIV do Prov.58/89 da CGJ-SP., a presente certidão é válida por 30(trinta) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade. - SELOS PAGOS POR VERBA.



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> e informe o Selo Digital abaixo:
111088331000000175521250

MATRICULA Nº

CNM: 111088.2.0064708-40

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PH6YF-HZK2W-ZGKU5-4FUKJ

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

Levy Mario Celest (CPF ***.629.468-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/PH6YF-HZK2W-ZGKU5-4FUKJ>

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

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