

MATRÍCULA N.º

076322

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
OficialWALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

FICHA N.º 01

Incorporação
Imobiliária
MT 54.998

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

M - 76322

Digitação. Ok
Conferência. Ok

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA nº.802, localizada no 8º. Pavimento, BLOCO 2 (TIPO A), do condomínio denominado "RESIDENCIAL VILLA ROMANA", situado na AVENIDA ELOY ARGEMIRO CARNIATTO, nº.1560, gleba 3C, Bairro do Engenho, perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba/SP, contendo sala de estar com terraço, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, com 49,03m² de área privativa principal, 20,09m² de área de uso comum coberta, 69,12m² de área edificada total, 0,4685% de fração ideal no terreno, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento indeterminada.

CONTRIBUINTE: 41211.63.40.00887.1.0001.00000 IdFísico 67635 m.a.

PROPRIETÁRIA: SESTI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., com sede à Rua Salomão Abuamed Baladi, nº.45, Jardim de Lucca, CEP:13.255-221, Itatiba/SP, inscrita no CNPJ/MF nº.23.496.719/0001-60.

REGISTROS ANTERIORES: R.04/54.998 (aquisição), de 27 de junho de 2016; e, R.05/54.998, de 02 de março de 2021 - Incorporação.

O Oficial,

Luís Carmo Pascoal

R.01, em

19 MAI 2023

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular recebido via "on line" pelo portal Extrajudicial - Código de Remessa na Central: AC002419826, datado de 20 de abril de 2023 - **Contrato nº.8.7877.1660105-6**, assinado nesta cidade de Itatiba/SP, de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, SFH e na forma da Medida Provisória nº.1.162/2023, a proprietária: SESTI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., já qualificada, devidamente representada, **VENDEU O IMÓVEL** a **ABRAAO LINCOLN FERREIRA FARIA**, brasileiro, solteiro, nascido em 08/05/2004, cabeleireiro, portador da cédula de identidade RG nº.58.020.115-6/SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº.493.975.568-19, residente e domiciliado na Rua José de Oliveira, 163, Engenho, nesta cidade de Itatiba/SP. O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$262.606,30 a ser integralizado da seguinte forma: R\$91.163,05 se referem a recursos próprios; e R\$171.443,25 ao valor do financiamento mencionado no registro seguinte, sendo o valor da compra e venda do terreno correspondente a R\$20.660,25. A transmitente apresentou a Certidão Negativa de Débitos da Receita Federal, a qual abrange as Contribuições Previdenciárias, nos termos da legislação em vigor, a qual encontra-se arquivada nesta serventia. Origem dos recursos: FGTS/União. Norma regulamentadora: Sistema Financeiro da Habitação - SFH. ITBI recolhido.

A Escrevente Autorizada, *Nayane de O. Asen*
Nayane de Oliveira Asen

R.02, em

19 MAI 2023

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

segue no verso

MATRÍCULA N.º

076322OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
OficialWALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

= VERSO

FICHA N.º 01

L.º 2 - REG. GERAL

CNS n.º 11.977-6

Por instrumento particular referido no registro anterior, no qual comparece(m) como devedor(a,es) fiduciante(s): **ABRAAO LINCOLN FERREIRA FARIA**, já qualificado(a,s); e, como credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul - Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº.00.360.305/0001-04, devidamente representada, o imóvel objeto desta matrícula foi constituído em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** na forma do artigo 22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária para garantia de um financiamento no valor de **R\$171.443,25**, destinado à aquisição do presente imóvel, bem como à construção de unidade habitacional sobre o mesmo, sendo o prazo de construção: 28 meses, prazo de amortização: 360 meses, prazo de carência: 0 meses, que será pago por meio de encargos mensais e sucessivos, calculáveis de acordo com o Sistema de Amortização Price, reajustáveis na forma do título, incluindo-se juros a taxa nominal de 7,6600% ao ano, equivalente a taxa efetiva de 7,9347% ao ano, e correspondentes a taxa nominal de 0.6364% a.m., e efetiva de 0.6383% a.m., sendo de R\$1.272,31 o valor total do encargo inicial, com vencimento do primeiro encargo mensal em 22/05/2023; constando ainda do título, multas e outras condições, do qual uma via fica arquivada digitalmente nesta Serventia. Valor da Garantia Fiduciária: R\$275.000,00. Comparece na qualidade de Construtora e Fiadora: **ARBORE ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº.02.534.715/0001-50; e, ainda, na qualidade de Incorporadora e Fiadora: **VILLA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº.39.938.706/0001-34, ambas estabelecidas em São Paulo/SP, na Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, 500, Jardim Londrina, devidamente representadas.

A Escrevente Autorizada, *Nayane de O. Asen*
Nayane de Oliveira Asen

Prenotação nº.192.427.

Av.3, em 03 de Abril de 2025.

INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Por instrumento particular datado 19 de março de 2025, a incorporadora **VILLA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na Av. Dr. Guilherme Dumont Villares 500, Jd. Londrina - São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF 39.938.706/0001-34, neste ato representada por seu sócio César Ferreira da Silveira, CPF 915.327.016-91, efetuou a averbação da construção e o registro da instituição e especificação do condomínio **RESIDENCIAL VILLA ROMANA** (Av. 196 e R. 197/Matrícula 54998).

O Substituto do Oficial,

Walmor Barbosa Martins Junior

Prenotação nº.208.119 - Selo Digital:1197763E10A0000036542025F.

Av.4, em 01 de Dezembro de 2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 01 de setembro de 2025, instruído com notificação feita ao fiduciante: **Abraão Lincoln Ferreira Faria**, já qualificado, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº.9.514/97, notificação esta feita em 18 de setembro de 2025, a propriedade do imóvel desta matrícula ficou consolidada no credor fiduciário, ou seja: **Caixa Econômica Federal**, também já qualificada, foi apresentada a guia de recolhimento do imposto de transmissão intervivos

continua na ficha nº 2

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0076322-42

MATRÍCULA N.º

76.322

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
CNM: 119776.2.0076322-42

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

(ITBI), paga em 07 de novembro de 2025, no valor de R\$.5.676,15. O prazo para promover os leilões, de que trata o art. 27 da Lei acima citada, é de 60 dias a partir desta data.

O Escrevente Autorizado,

Valdir Coelho

Prenotação nº.211.953. Selo Digital nº1197763310A00000387130250.

FICHA N.º

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que o imóvel retro matriculado sob número 76322, tem sua situação com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações de ações reais, pessoais e reipersecutórias integralmente noticiadas na presente fotocópia. Nada mais.	Emolumentos 44,20
	Estado 12,56
	Sec. Fazenda 8,60
	Registro Civil 2,33
	Trib. Justiça 3,03
	Ministério Público 2,12
	Imposto Municipal 2,21
	TOTAL 75,05
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	(ASSINADO DIGITALMENTE)
	ANA CLÁUDIA TAFFARELLO Autorizada
Itatiba, 12 de dezembro de 2025	

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6



SELO DIGITAL

1197763C30A0000038713125E

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