

MATRÍCULA N.º

076352

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

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Oficial Substituto Oficial

FICHA N.º

01

Incorporação
Imobiliária
MT 54.998

L.º 2 - REG. GERAL

M - 76352

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA n.º.1108, localizada no 11º Pavimento, **BLOCO 2 (TIPO C)**, do condomínio denominado "**RESIDENCIAL VILLA ROMANA**", situado na **AVENIDA ELOY ARGEMIRO CARNIATTO**, n.º.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 46,39m² de área privativa principal, 19,01m² de área de uso comum coberta, 65,40m² de área edificada total, 0,4433% de fração ideal no terreno, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento indeterminada.

CONTRIBUINTE: 41211.63.40.00887.1.0001.00000 – controle 67635 – m.a.

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

Luis Carmo Pascoal

R.01, em 10 ABR 2024

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular recebido via "on line" pelo portal Extrajudicial – Código de Remessa na Central: AC003443629, datado de 16 de fevereiro de 2024 – Contrato n.º.8.7877.1843609-5, assinado nesta cidade de Itatiba-SP, de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, - Programa Minha Casa, Minha Vida – na forma da Lei n.º 14.620, de 13/07/2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei 4.380/64, a proprietária: **SESTI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.**, já qualificada, devidamente representada, **VENDEU O IMÓVEL** a **BEATRIZ DA SILVA GUILHERME**, brasileira, solteira, maior, administradora, portadora da cédula de identidade RG. n.º 573280447/SSP/SP e CPF n.º 576.189.878-07, residente e domiciliada nesta cidade, na Travessa Mario Generoso, 94, sem, Parque Sao Francisco. O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$253.826,48 a ser integralizado da seguinte forma: R\$57.375,06, o valor dos recursos próprios; R\$563,00, o valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$195.888,42, valor do financiamento mencionado no registro seguinte. 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.

Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

segue no verso

MATRÍCULA N.º

076352

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

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL Walmor Barbosa Martins Jr.
Oficial Substituto Oficial

= VERSO

FICHA N.º

01

L.º 2 - REG. GERAL

10 ABR 2024

R.02, em

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular referido no registro anterior, no qual comparece(m) como devedor(a,es) fiduciante(s): **BEATRIZ DA SILVA GUILHERME**, já qualificada(o,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\$195.888,42**, destinado à aquisição do presente imóvel, bem como à construção de unidade habitacional sobre o mesmo, sendo o prazo de construção: 29/08/2025 - prazo de amortização: 420 meses, prazo de carência: 0 meses, que será pago por meio de encargos mensais e sucessivos, calculáveis de acordo com o Sistema de Amortização - Tabela PRICE, incluindo-se juros a taxa nominal de 7,00% ao ano, equivalente a taxa efetiva de 7,2290% ao ano, sendo o valor do encargo inicial: de R\$1.312,31, com vencimento em 18/03/2024; constando ainda do título, multas e outras condições, do qual uma via fica arquivada digitalmente nesta Serventia. Valor da Garantia Fiduciária: R\$270.000,00. 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,

Lucia Regina de Souza

Prenotação nº.199.822.

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 CNPM/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: 1197763E10A000036545125A.

Av.4, em 05 de Janeiro de 2026

continua na ficha nº 2

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

MATRÍCULA N.º

76.352

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

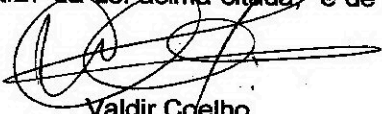
CNM: 119776 2 0076352-49

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
OficialWALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Por requerimento datado de 06 de outubro de 2025, instruído com notificação feita à fiduciante: **Beatriz da Silva Guilherme**, já qualificada, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº.9.514/97, notificação esta feita em 10 de outubro 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 (ITBI), paga em 18 de dezembro de 2025, no valor de R\$5.499,77. 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.212.796. Selo Digital nº1197763310A0000039064826C.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que o imóvel retro matriculado sob número 76352 , 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, 26 de janeiro de 2026	

**SELO DIGITAL**

1197763C30A0000039064926Q

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