

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 28.898 FICHA N.º 01

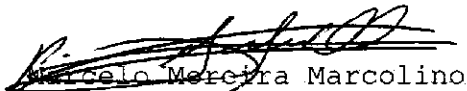
Um imóvel urbano, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Jardinópolis, do Estado de São Paulo, representado por uma unidade autônoma residencial do **Condomínio Parque das Palmeiras**, situado na Rua Vice-prefeito Otaviano Riul, n.º. 593, denominada **Casa 15**, com 2 pavimentos, área privativa de área privativa de 62,94 metros quadrados, área de uso comum de 63,6992 metros quadrados e fração ideal de 0,006912, confrontando pela frente e fundos com área de circulação do condomínio e pelo lado esquerdo com a casa 14 e pelo lado direito com a casa 16, com direito a uma vaga de garagem de n.º.15

PROPRIETÁRIO: RESIDENCIAL VILA SÃO JOSÉ II SPE LTDA, com sede nesta cidade, Rua Cel. José Theodoro, n.º 800, Sala 4, Centro, CNPJMF. 29.327.331/0001-12.

TÍTULO AQUISITIVO: R-07/17.440, R.08/M.17.440 (Incorporação) e Av.381/M.17.440 (Construção), R.382/M.17.440 (Instituição de Condomínio), L.º 02 deste Serviço Predial.

Selo Digital: 119818311143QJXPMJEAF625F

Jardinópolis (SP), aos 13 de janeiro de 2025.


Marcelo Moreira Marcolino

Av.01/M. 28.898 - TRANSPORTE/VENDA E COMPRA -

Pelo instrumento particular n.º 8.7877.1660761-5, de 14/04/2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo § 5º do art. 61 da Lei n.º 4.380/64, a empresa proprietária RESIDENCIAL VILA SÃO JOSÉ II SPE LTDA, já qualificada, vendeu a fração ideal que corresponderá a futura unidade autônoma casa 15, sem qualquer reserva ou condição à CAIO CESAR DA CRUZ, brasileiro, estivador, carregador, embalador e assemelhados, solteiro, CNH. 05272950806 (DETRAN-SP), CPFMEF. 398.187.848-55, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua dos Motoristas, n.º 55, Conjunto Habitacional Bom Jesus; pelo preço certo e previamente convencionado de **R\$12.441,60 (doze mil, quatrocentos e quarenta e um reais e sessenta centavos)**, pagos através de financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do mútuo abaixo. Valor de Referência R\$12.441,60. Averbação esta, efetuada de acordo com os elementos constantes do R.272 da Matrícula n.º 17.440.

Jardinópolis (SP), aos 13 de janeiro de 2025.

Isento de custas e emolumentos.

Marcelo Moreira Marcolino - Oficial:



Av.02/M. 28.898 -TRANSPORTE/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA-

Pelo mesmo título acima o mutuário/proprietário CAIO CESAR DA CRUZ, anteriormente qualificado firmou junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03 e 04, em Brasília, DF, uma transação no valor total de **R\$198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais)** destinados a aquisição da fração ideal de terreno e respectiva construção da futura unidade autônoma casa 15, sob a responsabilidade construtora e fiadora ERGLARES ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob n.º 23.756.593/0001-16, sediada na Avenida Flávio dos Santos, n.º 444, Bairro Floresta, em Belo Horizonte, MG, no prazo

Continua no verso

76008 14 de novembro de 2025 14:51:02 1

estipulado no contrato. A importância de R\$198.000,00 é assim constituída: 1)R\$28.029,00 recursos próprios, 2)R\$3.971,00, desconto complemento concedido pelo FGTS/União, 3)R\$10.000,00 valor da subvenção FPHIS; 4)R\$156.000,00, 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 nominais de 5,00%, e efetivos de 5,1161%, sendo adotado o sistema de amortização da Tabela Price. O proprietário CAIO CESAR DA CRUZ então agora na qualidade de devedor/fiduciante, com o escopo de garantir a dívida confessada, constitui em favor da credora, a propriedade (domínio) resolúvel do imóvel regulado nesta matrícula, assegurando-lhe, enquanto adimplente, sua livre utilização, por sua conta e risco, desdobrando-se assim a posse, exercendo-a de forma direta e indireta, fiduciante e fiduciária, respectivamente. Atribuíram ao imóvel, o **valor de R\$198.000,00**, para efeito da venda em público leilão. Valerão todas as demais cláusulas e condições transcritas no título. Averbação esta, efetuada de acordo com os elementos constantes do R.273 da Matrícula nº 17.440 Jardimópolis (SP), aos 13 de janeiro de 2025. Isento de custas e emolumentos. Marcelo Moreira Marcolino - Oficial:

R.03/ M. 28.898 - ATRIBUIÇÃO - Protocolo n.º 74.979 de 03/01/2025
Procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão e Instituição de Condomínio do empreendimento denominado Residencial Parque das Palmeiras, a Casa nº 15, objeto desta matrícula, **teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a CAIO CESAR DA CRUZ e os direitos da credora fiduciária foram atribuídos à Caixa Econômica Federal**, todos já qualificados. Jardimópolis (SP), aos 13 de janeiro de 2025.
Cotado no título - Guia Gare/DR. 008/2025.
Selo Digital: 119818321JOUWUG7AW2VH125U
Marcelo Moreira Marcolino - Oficial:

Av.04/ M. 28.898 - TRANSPORTE/CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
O Condomínio Residencial Parque das Palmeiras, reger-se-á pela Convenção registrada no Livro nº 03, sob nº 6.965. Jardimópolis (SP), aos 13 de janeiro de 2025.
Isento de custas e emolumentos
Marcelo Moreira Marcolino - Oficial:

AV.05/M.28.898 - CONSOLIDAÇÃO - Protocolo nº 76.008 de 10/07/2025
Atendendo requerimento de 05/11/2025, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03 e 04, em Brasília-DF, que instruiu o seu pedido com a certidão de que o fiduciante CAIO CESAR DA CRUZ, 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. Valor de Referência R\$204.320,00. Jardimópolis (SP), aos 14 de novembro de 2025.
Cotado no título - Guia GARE/DR. 218/2025.
Selo Digital: 1198183310A0000023286925H - CNM: 119818.2.0028898-91
Marina Bonella Borges - Escrevente:

Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de Jardinópolis - SP - CNS: 11.981-8

Marcelo Moreira Marcolino - Oficial

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

CERTIDÃO CNM: 119818.2.0028898-91	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 28898 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 14/11/2025 . N.º Pedido / N.º Prenotação: 76008	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 de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) MARINA BONELLA BORGES ESCREVENTE
Jardinópolis, 14 de novembro de 2025	



SELO DIGITAL

1198183C30A0000023287025E

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 23QVC-DH34J-BM5VB-WE47Z

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

Marina Bonella Borges (CPF ***.953.231-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/23QVC-DH34J-BM5VB-WE47Z>

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

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