

MATRÍCULA N.º

075704

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

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL
OficialWALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

FICHA N.º 01

Incorporação
Imobiliária
MT 58.507

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL nº72, do BLOCO 1 no 7º PAVIMENTO, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO CRUZEIRO DO SUL", situado na RUA JOÃO MANOEL DA CRUZ MUNHOZ, nº 63, no Bairro Santo Antonio do Cruzeiro, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba-SP, composta por sala de estar, sala de jantar, corredor de circulação, dois dormitórios, um banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa principal de 52,44m², área de uso comum de 9,0630m², área total de construção de 61,5030m², fração ideal no terreno de 0,3911%, com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada em área comum.

CONTRIBUINTE: 41211.22.17.01831.0.0001.00000 – controle 69550 – m.a.

PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede em Indaiatuba-SP, na Rua das Orquídeas, nº 737, sala 1003, Torre Corporate, jardim Pompeia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.334.919/0001-33.

REGISTROS ANTERIORES: R.01/58.507 (Incorporação), de 14 de outubro de 2015; e, R.02/58.507 (aquisição), de 20 de dezembro de 2019.

O Oficial,

Luís Carmo Pascoal

R.01 em

08 AGO 2022

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular datado de 13 de julho de 2022 – Contrato nº 8.7877.1423710-1, assinado nesta cidade de Itatiba-SP, de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, Programa Casa Verde e Amarela, Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º, do art. 61 da Lei 4.380/64, e lei nº.14.118/2021, a proprietária: RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada e devidamente representada por Antonio Carbonari Netto, CPF nº 553.299.348-34 e Luciene Daltro Siviero, CPF nº 123.676.618-04; **VENDEU O IMÓVEL** a **FABIANO CLEMENTE JUNIOR**, brasileiro, solteiro, nascido em 20/11/1992, mecânico manutenção, portador da cédula de identidade RG nº 48.761.863-4/SSP/SP, inscrito no CPF nº 408.234.208-76, residente e domiciliado na avenida José Boava, nº1017, Jardim Alto de Santa Cruz, nesta cidade de Itatiba/SP. O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$220.000,00 a ser integralizado da seguinte forma: R\$39.898,99 se referem a recursos próprios; R\$4.101,01 ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$176.000,00 ao valor do financiamento mencionado no registro seguinte, sendo o valor da compra e venda do terreno correspondente a **R\$19.164,38**. A transmitente declara no título, nos termos da lei, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante. Origem dos recursos: FGTS/União. (ITBI recolhido).

A Escrevente Autorizada,

Ana Lúcia Barbieri Curan

R.02 em

08 AGO 2022

segue no verso

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

M - 75704

Digitação. Ok
Conferência. Ok

MOD. 16

MATRÍCULA N.º

075704

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERALLUÍS CARMO PASCOAL Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

= VERSO

FICHA N.º 01

L.º 2 - REG. GERAL

CNS n.º 11.977-6

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular referido no registro anterior, no qual comparece(m) como devedor(a,es) fiduciante(s): **FABIANO CLEMENTE JUNIOR**, 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 9514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária para garantia de um financiamento no valor de **R\$176.000,00**, destinado à aquisição do presente imóvel, bem como à construção de unidade habitacional sobre o mesmo, sendo o prazo para construção/legalização de 30 meses, e de 360 meses o prazo para a amortização do financiamento, que será pago por meio de encargos mensais e sucessivos, calculáveis de acordo com o Sistema de Amortização Price, e reajustáveis na forma do título, neles incluídos juros à taxa nominal de 7,1600% a.a, equivalente à taxa efetiva de 7,3997% a.a, sendo de R\$1.249,70 o valor total do encargo inicial, com vencimento em 13/08/2022; constando ainda do título, multas e outras condições. Valor da Garantia Fiduciária: R\$220.000,00. Comparece na qualidade de Construtora e Fiadora: **FUNCHAL CONSTRUÇÕES LTDA**, estabelecida em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.835.023/0001-04; e, ainda, na qualidade de Organizadora e Fiadora: **RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, ambas devidamente representadas.

A Escrevente Autorizada,

Ana Lúcia Barbieri Curan

Prenotação nº186.389.

Av.3, em 29 de Outubro de 2024.

INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO

Por instrumento particular datado de 02 outubro de 2024, a incorporadora **RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada e devidamente representada, efetuou a averbação da construção parcial e o registro da instituição e especificação parcial do **CONDOMÍNIO CRUZEIRO DO SUL** (Av. 258 e R. 258/Matrícula 58.507). O imóvel recebeu o nº 68 da rua João Manoel Cruz Munhoz.

O Substituto do Oficial,

Walmor Barbosa Martins Junior

Prenotação nº.204.562 - Selo Digital: 1197763E10A0000035422624C.

Av.4, em 24 de Março de 2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 27 de novembro de 2025, instruído com notificação feita ao fiduciante: **Fabiano Clemente Junior**, já qualificado, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº.9.514/97, notificação esta feita em 26 de janeiro de 2026, 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 06 de março de 2026, no valor de R\$.4.653,58. O prazo para promover os leilões, de que trata o art.27 da Lei acima citada, é de 60 dias a partir desta data.

continua na ficha nº 2

= VERSO

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

MATRÍCULA N.º **75.704**

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

CNM: **11977630075704-53**

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL
OficialWALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

O Escrevente Autorizado,


Valdir Coelho

Prenotação nº 214.081. Selo Digital nº 1197763310A0000039714326P.

CERTIDÃO		CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ, que o imóvel retro matriculado sob número 75704 , tem sua situação com referência à 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.		<u>(ASSINADO DIGITALMENTE)</u>	
		ANA CLÁUDIA TAFFARELLO Autorizada	
Itatiba, 24 de março de 2026			



SELO DIGITAL

1197763C30A00000397144263

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