

MATRÍCULA N.º

076270

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

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Oficial Substituto Oficial

FICHA N.º 01

Incorporação
Imobiliária
MT 54.998

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA nº 106, localizada no 1º Pavimento, **BLOCO 2 (TIPO A)**, do condomínio denominado "**RESIDENCIAL VILLA ROMANA**", situado na AVENIDA ELOY ARGEMIRO CARNIATTO, nº.1560, gleba 03C, 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 – controle 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, 

Luis Carmo Pascoal

R.01 em 30 SET 2022

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular datado de 30 de agosto de 2022 – Contrato nº 8.7877.1488838-2, assinado nesta cidade de Itatiba-SP, de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações, Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º, do artigo 61 da Lei 4.380/64, e na forma da Lei nº 14.118/2021, recebido via "on-line" pelo portal Extrajudicial – Protocolo AC001916740, a proprietária: SESTI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., já qualificada, devidamente representada, **VENDEU O IMÓVEL** a **EVERTON ELVIS BATISTELA**, brasileiro, solteiro, nascido em 04/11/1993, agente administrativo RG nº 488157791-SSP/SP e CPF/MF nº424.165.118-66, residente e domiciliado nesta cidade de Itatiba-SP, na rua Tancredo Sarti, 117, Cs1, Loteamento Itatiba Park; e **JAQUELINE MIRELLA DE OLIVEIRA SILVA**, brasileira, solteira, nascida em 09/04/1997, balconista, RG nº442092490-SSP/SP, CPF/MF nº464.050.318-02, residente e domiciliado nesta cidade, na Av. Aurora Fernandes Zanutto, 715, Jardim Mexico. O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$252.000,00 a ser integralizado da seguinte forma: R\$78.974,79 se referem a recursos próprios; R\$3.113,00 ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO; e R\$169.912,21 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).

segue no verso

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

M - 76270

Digitação. Ok
Conferência. Ok

MATRÍCULA N.º

076270

OFICIAL 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

O Escrevente Autorizado,

César Formis Neto

R.02 em 30 SET 2022

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular referido no registro anterior, no qual comparece(m) como devedor(a,es) fiduciante(s): EVERTON ELVIS BATISTELA; e JAQUELINE MIRELLA DE OLIVEIRA SILVA, 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 n.º.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 n.º.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\$169.912,21**, destinado à aquisição do presente imóvel, bem como à construção de unidade habitacional sobre o mesmo, sendo o prazo de construção/legalização de 36 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 6,00% ao ano, equivalente a taxa efetiva de 6,1677% ao ano, sendo de R\$1.071,88 o valor total do encargo inicial, com vencimento do primeiro encargo em 23/09/2022; constando ainda do título, multas e outras condições. Valor da Garantia Fiduciária para fins de venda em público leilão: R\$252.000,00. Comparece na qualidade de Construtora e Fiadora: ARBORE ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.º.02.534.715/0001-50; e, ainda, na qualidade de Incorporadora e Fiadora: VILLA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF n.º.39.938.706/0001-34, ambas estabelecidas em São Paulo/SP, na Avenida Dr. Guilherme Dumont Villares, 500, Jardim Londrina, devidamente representadas.

O Escrevente Autorizado,

César Formis Neto

Prenotação n.º 187.408.

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 n.º.208.119 - Selo Digital: 1197763E10A0000036537025C.

Av.4, em 01 de Dezembro de 2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

continua na ficha n.º 2

MATRÍCULA N.º **76.270**

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

CNM: 119776.2.0076270-04

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL Oficial WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

Por requerimento datado de 01 de Setembro de 2025, instruído com notificação feita aos fiduciários: **Everton Elvis Batistela e Jaqueline Mirella de Oliveira Silva**, já qualificados, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº.9.514/97, notificações estas feitas em 24 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 (ITBI), paga em 13 de novembro de 2025, no valor de R\$ 5.273,36. 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.211.951. Selo Digital nº1197763310A0000038717925E.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que o imóvel retro matriculado sob número 76270 , 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	



SELO DIGITAL

1197763C30A0000038717825W

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

= VERSO

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6