

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro
de Imóveis
e Anexos de Jundiaí.

matrícula

173.476

ficha

01

Jundiaí, 29 de dezembro de 2016

Matrícula nº 116.656/Apartamento nº 41 - Bloco 08

IMÓVEL:- UM APARTAMENTO sob número **quarenta e um (41)**, localizado no quarto (4º) pavimento, **Bloco 08, em construção**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TORRES DE MONTE CARLO**", situado na Rua Adélia de Oliveira, na cidade de Itupeva, desta Comarca, contendo uma área privativa de **50,460m²**, área comum de **21,602m²**, perfazendo a área real total de **72,062m²** e a fração ideal no solo de **0,003740**, cabendo-lhe o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem determinada descoberta para estacionamento de veículo, sob número duzentos e sessenta e dois (262), a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada à unidade autônoma.

CONTRIBUINTE:- 01.42.001.0289.001 (em área maior).

PROPRIETÁRIA:- **FENIX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de Uberaba, Estado de Minas Gerais, na Rua José Felício dos Santos n.º 357, Bairro Mercês, inscrita no CNPJ sob n.º 19.935.303/0001-24.

REGISTROS ANTERIORES:- R.2 feito em 16 de outubro de 2013 e R.7 feito em 20 de outubro de 2015, ambos na Matrícula n.º 116.656.

A Substituta do Oficial,
Mariana Carla Grossi

Av.1:- Em 29 de dezembro de 2016.

Conforme Averbação n.º 08, feita em vinte (20) de outubro de dois mil e quinze (2015), na Matrícula n.º 116.656, desta Serventia, consta que o empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TORRES DE MONTE CARLO**" objeto do Registro nº 07, da matrícula nº 116.656, ficou constituído, como **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, pelo qual o terreno e as acessões objeto da presente incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, conforme dispõe o Artigo 31A da Lei n.º 4.591/1964, introduzido pela Lei n.º 10.931/2004, conforme termo de afetação, firmado nesta cidade aos vinte e um (21) de maio de dois mil e quinze (2015), pela proprietária e incorporadora **FENIX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada, já microfilmado, nesta Serventia aos vinte e um (21) de setembro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 360.913. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos. O Escrevente Autorizado, **ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS**.

Av.2:- Em 29 de dezembro de 2016.

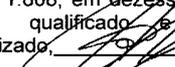
Conforme Registro n.º 09, feito em vinte e oito (28) de junho de dois mil e dezesseis (2016), na Matrícula n.º 116.656, desta Serventia, a proprietária **FENIX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada, deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel objeto da matrícula nº 116.656, desta Serventia, avaliado por treze milhões de reais (R\$ 13.000.000,00), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, para garantia do crédito aberto de dez milhões de reais (R\$ 10.000.000,00), que será efetuado pela credora em parcelas mensais, conforme andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora, nos termos do contrato, sendo que os recursos objeto deste contrato de financiamento, destinam-se a construção do empreendimento denominado "**Condomínio Residencial Torres de Monte Carlo**", ficando referida dívida a ser paga em vinte e quatro (24) meses a contar do primeiro (1º) dia de aniversário subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, nos termos da cláusula sexta do instrumento, sendo que serão devidos juros à taxa nominal de 8,5000% e efetiva de 8,8392%, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato, tendo o prazo de construção/legalização do empreendimento de trinta (30) meses e sistema de amortização SAC, tudo na forma constante do título, sendo a operação com recursos do FGTS, nos

- continua no verso -

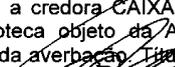
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
173.476	01
	verso

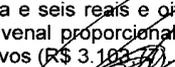
Matrícula nº 116.656/Apartamento nº 41 - Bloco 08

termos do instrumento particular firmado na cidade de Itupeva, deste Estado, aos vinte e sete (27) de maio de dois mil e dezesseis (2016), na forma da lei nº 4.380/64, já Microfilmado por esta Serventia sob n.º 371.808, em dezesseis (16) de junho de dois mil e dezesseis (2016). Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos. O Escrevente Autorizado, , (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

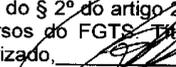
Av.3- Em 29 de dezembro de 2016.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de Itupeva, deste Estado, aos dois (02) de dezembro de dois mil e dezesseis (2016), Prenotado nesta Serventia, em vinte e dois (22) de dezembro de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 379.848, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto da Averbacão n.º 02, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a aludida averbação. Título qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos. O Escrevente Autorizado, , (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

R.4- Em 29 de dezembro de 2016.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de Itupeva, deste Estado, em dois (02) de dezembro de dois mil e dezesseis (2016), lavrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei n.º 11.977/09, Prenotado nesta Serventia em vinte e dois (22) de dezembro de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 379.848, a proprietária FENIX CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., já qualificada, transmitiu por **VENDA** uma **fração ideal** correspondente a **0,003740** do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao **Apartamento número quarenta e um (41), do "Bloco 08", em construção**, a **LUCAS SANTOS E SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, portador do RG nº 41.292.401-8-SSP-SP, inscrito no CPF nº 415.981.538-38, residente e domiciliado na Rua Italo Primo Bellini, nº 338, Jardim Florest, nesta cidade, pelo valor de treze mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e três centavos (R\$ 13.464,53), sendo que os recursos correspondentes ao somatório dos valores relativos aos recursos próprios de trinta mil, oitocentos e sete reais e treze centavos (R\$ 30.807,13), aos recursos da conta vinculada do FGTS de três mil, setecentos e vinte e nove reais e noventa e sete centavos (R\$ 3.729,97) e ao financiamento concedido de cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa centavos (R\$ 149.462,90), destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erigido que totalizam cento e oitenta e quatro mil reais (R\$ 184.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezesseis (2016), de oitocentos e vinte e nove mil, oitocentos e oitenta e seis reais e oitenta e cinco centavos (R\$ 829.886,85), para a totalidade do terreno, sendo o valor venal proporcional ao presente negócio jurídico de três mil, cento e três reais e setenta e sete centavos (R\$ 3.103,57). Título qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos. O Escrevente Autorizado, , (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

R.5- Em 29 de dezembro de 2016.

Pelo instrumento particular supracitado, o proprietário LUCAS SANTOS E SILVA, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** uma **fração ideal** correspondente a **0,003740** do terreno objeto da presente matrícula, que corresponderá ao **Apartamento número quarenta e um (41), do "Bloco 08", em construção**, avaliada por cento e oitenta e quatro mil reais (R\$ 184.000,00), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida do valor de cento e quarenta e nove mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e noventa centavos (R\$ 149.462,90), que somada aos recursos próprios e aos recursos da conta vinculada do FGTS, totalizam o presente instrumento, destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erigido, ficando a referida dívida a ser paga através de trezentas e sessenta (360) prestações mensais e consecutivas, à taxa de juros anual nominal de 6,6600% e efetiva de 6,8671%, vencendo-se a primeira das prestações em dois (02) de janeiro de dois mil e dezessete (2017), do valor inicial de um mil, duzentos e noventa e oito reais e sete centavos (R\$ 1.298,07), ficando estabelecido prazo de carência de trinta (30) dias a contar da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para os fins previstos do § 2º do artigo 26 da lei n.º 9.514/97, na forma constante do título, sendo o financiamento com recursos do FGTS. Título qualificado e digitado por Anderson Gonçalves dos Santos. O Escrevente Autorizado, , (ANDERSON GONÇALVES DOS SANTOS).

-continua na ficha 02-

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

173.476

ficha

02

Jundiaí, 17 de setembro de 2021

Av.6:- Em 17 de setembro de 2021.

Pela Certidão de Valor Venal, emitida via internet aos dois (02) de agosto de dois mil e vinte e um (2021), fornecida pela Municipalidade de Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia sob nº 454.604, aos três (03) de agosto de dois mil e vinte e um (2021), consta que o imóvel objeto da presente Matrícula, está **CADASTRADO** sob nº 01.42.001.0289.241, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Guilherme Xavier Novakoski e digitado por Daniele de Fatima Silva. O Escrevente Autorizado, ~~XXXXXXXXXX~~ (GUILHERME XAVIER NOVAKOSKI).

R.7:- Em 17 de setembro de 2021.

Tendo sido Averbada a construção do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TORRES DE MONTE CARLO**", situado na Rua Adélia de Oliveira, sob número noventa e quatro (94), na Cidade de Itupeva, deste Estado e Comarca, e instituído e especificado o respectivo condomínio conforme Registro nº 17, da Matrícula nº 116.656, desta Serventia, nos termos dos Requerimentos firmados nesta Cidade, aos vinte e três (23) de agosto de dois mil e vinte e um (2021) e vinte e oito (28) de agosto de dois mil e vinte e um (2021), verifica-se que a incorporadora cumpriu com sua obrigação de construir, ficando assim, **ATRIBUÍDOS** ao devedor fiduciante: **LUCAS SANTOS E SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, portador do RG nº 41.292.401-8-SSP-SP, inscrito no CPF nº 415.981.538-38, residente e domiciliado na Rua Italo Primo Bellini, nº 338, Jardim Florest, nesta cidade, os direitos de que é titular sobre o imóvel objeto da presente Matrícula, assim como as obrigações decorrentes do empréstimo fiduciário, e a propriedade fiduciária fica atribuída à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na Cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, regularmente constituída sob a forma de empresa pública, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE nº 53500000381, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de doze (12) de agosto de um mil e novecentos e sessenta e nove (1969), referente ao **APARTAMENTO** sob número **quarenta e um (41)**, localizado no quarto (4º) pavimento, do **Bloco 08**, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TORRES DE MONTE CARLO**", situado na Rua Adélia de Oliveira, sob número noventa e quatro (94), na Cidade de Itupeva, deste Estado e Comarca, já **CONCLUÍDO**, que passa a constituir-se da Matrícula nº 173.476, desta Serventia, avaliado por cento e setenta mil, quinhentos e trinta e cinco reais e quarenta e sete centavos (R\$ 170.535,47), conforme Registro sob nº 4, desta Matrícula, e cento e três mil, novecentos e trinta e sete reais e trinta e três centavos (R\$ 103.937,33), de conformidade com o Quadro IV da NBR-12.721, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e um (2021), de quarenta e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e quatro centavos (R\$ 44.381,04). Título qualificado por Guilherme Xavier Novakoski e digitado por Daniele de Fatima Silva. O Escrevente Autorizado, ~~XXXXXXXXXX~~ (GUILHERME XAVIER NOVAKOSKI).

Av.8:- Em 17 de setembro de 2021.

Com fundamento no Artigo 31-E, inciso I, da Lei Federal nº 4.591/1964, é feita a presente Averbação para constar o Cancelamento do Patrimônio de Afetação objeto da Averbação nº 1, desta Matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a aludida Averbação. Título qualificado por Guilherme Xavier Novakoski e digitado por Daniele de Fatima Silva. O Escrevente Autorizado, ~~XXXXXXXXXX~~ (GUILHERME XAVIER NOVAKOSKI).

Av.9:- Em 14 de março de 2025.

Pelo requerimento firmado na cidade de Florianópolis, Capital do Estado de Santa Catarina, em seis (06) de fevereiro de dois mil e vinte e cinco (2025), pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, instruída com a intimação feita ao fiduciante **LUCAS SANTOS E SILVA**, já qualificado, e com o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º do Artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, Prenotados nesta Serventia em primeiro (01) de setembro de dois mil e vinte e três (2023), sob nº 495.897, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade plena do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, regularmente constituída sob a forma de empresa pública, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o

- continua no verso -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
173.476

ficha
02
verso

NIRE n.º 53500000381, criada nos termos do Decreto-Lei n.º 759, de doze (12) de agosto de um mil e novecentos e sessenta e nove (1969), pelo valor de cento e noventa e três mil, seiscentos e trinta e um reais e quatro centavos (R\$193.631,04), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e cinco (2025) de sessenta e um mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e quarenta e um centavos (R\$ 61.845,41). Título qualificado e digitado por Ellen Diniz do Nascimento. A Escrevente Autorizada, *EP Diniz* (ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).

Av.10:- Em 14 de março de 2025.

Pelo requerimento supracitado, foi a alienação fiduciária objeto do Registro n.º 5, desta matrícula, **CANCELADA**, em virtude da consolidação da propriedade do imóvel dela objeto, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, conforme Averbação n.º 9, desta matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro. Título qualificado e digitado por Ellen Diniz do Nascimento. A Escrevente Autorizada, *EP Diniz* (ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).

CERTIFICO que conforme buscas nos livros existentes nesta Serventia, até 12/03/2025 (nos termos da autorização da MMª Juíza Corregedora Permanente extraída do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **173.476**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.**

CERTIFICO mais e finalmente, que os imóveis pertencentes as cidades de Louveira e Vinhedo, em 13 de novembro de 2009 passaram pertencer à Circunscrição do Registro de Imóveis da cidade e comarca de Vinhedo, deste Estado. **O REFERIDO** é verdade e dou fé.
Jundiaí, 14/03/2025.

EMOLUMENTOS:	R\$ 40,91
ESTADO:	R\$ 11,63
SEC. DA FAZ.:	R\$ 7,96
REG. CIVIL:	R\$ 2,15
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 2,81
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,23
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,96
TOTAL:	R\$ 68,65
PROTOCOLO	Nº 495897

Selo Digital: 1116093C3000000096804025Z

