Valide aqui
este documento

Livro N.° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 71437 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Salto -SP
CNS-CNJ nº 12.365-3

FICHA COMPLEMENTAR : Matr. 53.755/AP106BB
(item 221.3, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP,

Matrícula Reconstituída em 14/02/2023.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 106, Bloco "B", 10º pavimento do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA PIEMONTE", situado na **RUA HILÁRIO FERRARI esquina com a RUA ANTONIO ALVES DA CRUZ**, no município e Comarca de Salto/SP, **EM CONSTRUÇÃO**, com área privativa de 49,02m2, uma área comum de 24,31m2, totalizando uma área de 73,33m2, correspondendo a fração ideal de 0,64186% no terreno do empreendimento, com direito ao uso de **01 vaga de garagem indeterminada**.

CONTRIBUINTE: 01.04.0111.0390.0159.

PROPRIETÁRIA: SZN 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 30.691.969/0001-17, com sede na Avenida Magalhães de Castro n°. 4.800, andar 4, conjunto 44, sala 01, Cidade Jardim, São Paulo/SP.

MATRÍCULA ANTERIOR: 53.755, aberta em 30/06/2014.

REGISTRO DA INCORPORAÇÃO: sob n° 4 e n° 7 na matrícula 53.755.

Salto, 28 de outubro de 2022

Brenda Ariane Milan,
Escrevente autorizada
Selo digital: 12365331112F500016034222Z

Aline Fiuza Cichetto
Oficial Interina

AV-1 / M – 53.755- TRANSPORTE DA HIPOTECA

Averbado em 28 de outubro de 2022 - Prenotação nº 160.342 de 03/10/2022

Conforme R-10 objeto da matrícula 53.755, deste ofício, a proprietária **SZN 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, deu **em primeira e especial hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, o imóvel desta ficha complementar em construção, **para garantia da dívida relativa a abertura de crédito no valor de R$ 2.246.804,44**, com a finalidade da construção dos apartamentos, vencendo-se a primeira prestação no dia subsequente ao término do prazo de carência, cujas cláusulas e condições estão descritas no registro acima indicado.

Brenda Ariane Milan,
Escrevente autorizada
Selo digital: 12365333112F510016034222T

Aline Fiuza Cichetto
Oficial Interina

AV-2 / M – 53.755- CANCELAMENTO

Averbado em 28 de outubro de 2022 - Prenotação nº 160.342 de 03/10/2022

Nos termos do instrumento particular 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 utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, contrato n° 8.7877.1474603-0, firmado nesta cidade de Salto/SP, aos 19 de setembro de 2022, em virtude da quitação parcial da dívida, **resta em consequência cancelado parcialmente o referido registro nº 10 da matrícula nº 53.755 e totalmente a averbação nº 01 desta ficha complementar**. *Cancelamento: cláusula 1.7 do título.*

(CONTINUA NO VERSO)

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LS6Y9-3YTJ4-CAEUQ-3PK44

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 71437 | FICHA 01 (VERSO)

Brenda Ariane Milan,
Escrevente autorizada
Selo digital: 12365333112F520016034222R

Aline Fiuza Cichetto
Oficial Interina

R.3 / M-53.755 - VENDA E COMPRA
Registrado aos 28 de outubro de 2022 - Prenotação nº 160.342 de 03/10/2022

Nos termos do instrumento particular 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 utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, mencionado na AV-2 supra, a proprietária SZN 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, **transmitiu a fração ideal sobre o imóvel objeto da presente ficha complementar, "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA PIEMONTE", que corresponderá ao apartamento desta ficha complementar** por **VENDA** feita a **RAFAEL DE SOUZA FRANCA**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção montador preparador operador de máquinas e aparelhos de produção industrial, RG nº 42.213.748-0-SSP-SP, CPF nº 375.999.038-01, com domicílio e residência em Salto/SP, na Rua Octavio Da Rosa, nº 11, Rf N29 Usinagem, Marechal Rondon, pelo preço de **R$ 180.000,00**, composto pela integralização dos seguintes valores: R$ 11.718,68 com recursos próprios; R$ 22.867,32 com recursos da conta vinculada do FGTS; R$ 1.414,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União e o restante de R$ 144.000,00 financiados pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, abaixo qualificada. **Valor da Aquisição do Terreno: R$ 10.304,47.** Valor venal: R$ 5.170,76. Guia de ITBI nº 2907/2022.

Brenda Ariane Milan,
Escrevente autorizada
Selo digital: 12365332112F530016034222R

Aline Fiuza Cicho.
Oficial Interina

R-4 / M – 53.755 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Registrado em 28 de outubro de 2022 - Prenotação nº 160.342 de 03/10/2022

Nos termos do instrumento particular de compra mencionado no R-3 desta, o proprietário **RAFAEL DE SOUZA FRANCA**, solteiro, maior, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, nos termos da Lei 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, **a fração ideal sobre o imóvel objeto da presente ficha complementar, "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA PIEMONTE", que corresponderá ao apartamento desta ficha complementar**, em garantia da dívida no valor de **R$ 144.000,00**. Consta ainda do título, além de outras cláusulas e condições de interesse das partes, o seguinte: 1) Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 180.000,00; 2) Origem dos Recursos: FGTS/União; 3) Sistema de Amortização: PRICE; 4) Prazo em meses: Amortização: 360; 5) Taxa de Juros ao ano: Nominal: 5,5000% - Efetiva: 5,6407%; 6) Encargo Inicial: R$ 871,42, incluindo prêmios de seguros e tarifa de administração; 7) Vencimento do Primeiro

(CONTINUA NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LS6Y9-3YTJ4-CAEUQ-3PK44

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Livro N.° 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 71437 | FICHA 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Salto -SP
CNS-CNJ nº 12.365-3

FICHA COMPLEMENTAR : Matr. 53.755/AP106BB
(Item 221.3, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP)

Encargo Mensal: 18/10/2022; e 8) Prazo de Carência para Expedição da Intimação: 30 dias. Fiadora: **ENPLAN-ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ n°. 52.429.206/0001-35, com sede na Avenida Ibirapuera n°. 2.144, andar 6, Indianópolis, São Paulo/SP.

Brenda Ariane Milan,
Escrevente autorizada
Selo digital: 12365332112F540016034222P

Aline Fiuza Cichetto
Oficial Interina

AV.5/71437 - Prenotação nº 167.651, de 22/08/2023. (**CONVERSÃO DA FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA**). Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 12 e da instituição e especificação do **Condomínio Residencial Villa Piemonte**, registrada sob o nº 13, na Matrícula nº 53.755, a fração ideal objeto desta ficha complementar foi **convertida na Matrícula nº 71437**. Salto, SP, 02 de outubro de 2023. Anderson Matheus Mesquita Gomes da Silva, Substituto do Oficial. Selo Digital: 1236533310000000018714217.

AV.6/71437 - Prenotação nº 191.780, de 25/05/2026. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da Credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, já qualificada, pelo valor de R$ 221.742,58 (duzentos e vinte e um mil, setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e oito centavos), em virtude do fiduciante **RAFAEL DE SOUZA FRANCA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 22 de junho de 2026, conforme certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada de 15 de julho de 2026. Emitida a DOI por esta Serventia. Salto, SP, 28 de setembro de 2026. Luciana Marcia De Lima, Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533310000000037222126Q.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LS6Y9-3YTJ4-CAEUQ-3PK44

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula	ficha	CNM
71437	02 verso	123653.2.0071437-03

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0071437-03, extraída nos termos do § 1º do Art.19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. . Nada mais. Dá fé.

Salto, 28 de setembro de 2026.
Marília Law Lima Verderi, Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533C3000000037222626W.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.

Protocolo
191780
28/09/2026

Consulte autenticidade em
https://selodigital.tjsp.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LS6Y9-3YTJ4-CAEUQ-3PK44

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar