

**LIVRO 2 – REGISTRO GERAL**

CNM: 146290.2.0031405-92

*Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor*  
*Oficial Daniela Rosário Rodrigues*

**CNS 14.629-0**

Matrícula nº

**31.405**

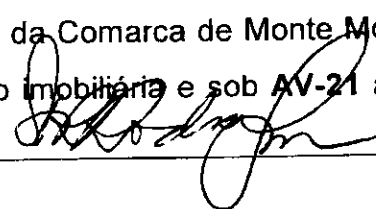
Data

Oficial

**08/05/2023**

Fls.

**01**

**IMÓVEL. UM APARTAMENTO em construção**, sob nº **103** (cento e três), localizado no primeiro pavimento/térreo, do bloco 11 (onze), do **CONDOMÍNIO VIC PARK NOVARA**, situado neste Município e Comarca de Monte Mor, na Rua 07 (sete) – futuro nº 328 do loteamento denominado “Residencial Parque do Café II”, composto por sala/estar, 02 dormitórios (quarto 01 e quarto 02), 01 banho, cozinha, área de serviço e área privativa descoberta, com área privativa total de **57,55m²** (cinquenta e sete metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados), área comum de 25,08m² (vinte e cinco metros e oito decímetros quadrados), perfazendo a área total de 82,63m² (oitenta e dois metros e sessenta e três decímetros quadrados), correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00257, com o direito ao uso de uma **vaga descoberta destinada ao estacionamento de veículo sob nº 233** (duzentos e trinta e três). **PROPRIETÁRIA. VIC PARK MONTE MOR CONDOMÍNIO NOVARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.378.402/0001-49, com sede no Município de Belo Horizonte-MG, na Avenida Álvares Cabral nº 1.777 - sala 1.703 - Santo Agostinho, com seu contrato de constituição de sociedade registrado em 13/01/2.021 na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob NIRE 31212034923. **REGISTRO ANTERIOR. MATRÍCULA nº 19.193**, deste Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, em que se encontra registrada sob **R-20** a incorporação imobiliária e sob **AV-21** a constituição do patrimônio de afetação. A Oficial  Daniela Rosário Rodrigues.(TK)

Selo: 146290311KE000323686DL23L

**Protocolo nº 67.737, em 24/04/2023.**

(continua no verso)

**LIVRO 2 – REGISTRO GERAL**

CNM: 146290.2.0031405-92

*Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor*  
*Oficial Daniela Rosário Rodrigues*

**CNS 14.629-0**

Matrícula nº

**31.405**

Data

Oficial

**08/05/2023**

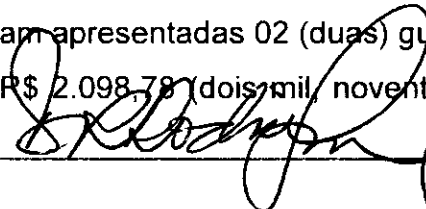
Fls.

**01**

verso

**R. Nº 01. Em 08/05/2023.**

**VENDA E COMPRA.** Por instrumento particular de venda e compra 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 - Programa Casa Paulista - Apoio ao Crédito Habitacional, com força de escritura pública na forma da Lei nº 4.380/1.964, firmado neste Município de Monte Mor, em 16 de dezembro de 2.022, sob nº 8.7877.1564370-7, **VIC PARK MONTE MOR CONDOMÍNIO NOVARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada e regularmente representada, **VENDE** o imóvel aqui descrito a **ERIK FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, agenciador de propaganda, portador da Cédula de Identidade RG nº 54969268X-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 491.100.068-69, residente e domiciliado no Município de Hortolândia, na Rua Lamartine Babo nº 65 – Jardim São Bento, pelo preço certo e acordado de **R\$ 198.000,00** (cento e noventa e oito mil reais), assim composto: R\$ 40.059,20 de recursos próprios; R\$ 21.116,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS/União; R\$ 10.000,00, por recursos concedido pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS; e, ainda, R\$ 126.824,80 de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, adiante qualificada. O terreno foi adquirido pelo valor de R\$ 11.618,20 (onze mil, seiscentos e dezoito reais e vinte centavos). Foram apresentadas 02 (duas) guias de recolhimentos do ITBI quitadas no valor total de R\$ 2.098,78 (dois mil, noventa e oito reais e setenta e oito centavos). A Oficial

  Daniela Rosário Rodrigues.(TK)

Selo: 146290321NS000323687QQ23A

(continua na ficha 02)

**LIVRO 2 – REGISTRO GERAL****CNM: 146290.2.0031405-92**

*Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor*  
*Oficial Daniela Rosário Rodrigues*

**CNS 14.629-0**

Matrícula nº

**31.405**

Data

Oficial

**08/05/2023**

Fls.

**02****Protocolo nº 67.737, em 24/04/2023.****R. Nº 02. Em 08/05/2023.**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo instrumento particular mencionado no R-01, **ERIK FERREIRA DA SILVA**, já qualificado, **ALIANA FIDUCIARIAMENTE** o imóvel aqui descrito à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no setor bancário SUL, Quadra 4, Lotes 3/4, no ato regularmente representada, para garantia de uma obrigação no valor de **R\$ 126.824,80** (cento e vinte e seis mil, oitocentos e vinte e quatro reais e oitenta centavos), sob as seguintes condições: origem dos recursos: FGTS/União, Sistema de Amortização: PRICE; Prazo total: construção/legalização: 16/12/2025, Amortização: 360 meses; Taxa de Juros: nominal: 5,00% a.a., efetiva: 5,1161% a.a.; nominal: 0.4159% a.m., efetiva: 0.4167% a.m. Os encargos financeiros no período de construção estão definidos no instrumento, e os encargos financeiros no período de amortização são: Total: R\$ 700,88 (setecentos reais e oitenta e oito centavos); prestação inicial mensal (a+j): R\$ 680,82; prêmios de seguro MIP e DFI: R\$ 20,06. O vencimento do primeiro encargo mensal será em 16/01/2023. São, ainda devidos, R\$ 4.169,79 de tarifa de administração; e, R\$ 18.046,17 de diferencial na taxa de juros. O valor do imóvel para fins de público leilão é de R\$ 176.800,00 (cento e setenta e seis mil e oitocentos reais). O prazo de carência da expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago (item 19). As partes estipulam a aplicação de todo o procedimento da Lei nº 9.514/1.997. As demais condições do negócio, de interesse das partes, constam no instrumento, que fica arquivado neste Oficial. A Oficial

**(continua no verso)**

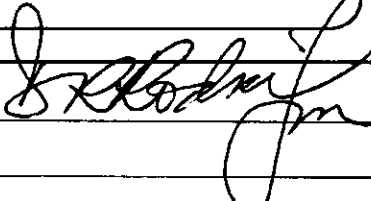
LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNM: 146290.2.0031405-92

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor  
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

|                               |                                   |                            |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Matrícula nº<br><b>31.405</b> | Data<br>Oficial <b>08/05/2023</b> | Fls.<br><b>02</b><br>verso |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|

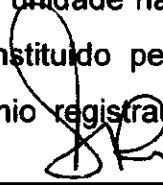


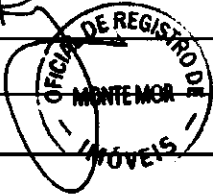
Daniela Rosário Rodrigues.(TK)

Selo: 146290321DG000323688RF23R

**Protocolo nº 83.452, em 22/10/2025.**

**AV. Nº 03. Em 22/12/2025.**

**DADOS.** Por requerimento do interessado, firmado em 22 de outubro de 2025 neste Município de Monte Mor, procede-se a presente averbação para constar que, nos termos do item 227, do Cap. XX das NSCGJSP, a construção desta unidade foi concluída, tratando-se de unidade habitacional submetida ao regime de condomínio edilício definitivamente instituído pelo **R-60 da matrícula nº 19.193** e com sua Convenção de Condomínio registrada sob **R-974** no Livro 3-RA deste Oficial. A Oficial  Daniela Rosário Rodrigues.

Selo: 146290331CM001004836DE256

**Protocolo nº 86.656, em 07/05/2026.**

**AV. Nº 04. Em 18/09/2026.**

**CONSOLIDAÇÃO.** Por requerimento do credor fiduciário, no ato representado por Milton Fontana, brasileiro, economiário, RG nº 1.616.101-7 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, conforme procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, e tendo em vista a notificação dirigida ao devedor no dia 13 de julho de 2026, para pagamento das prestações em atraso, sem purgação da mora, procede-se a presente averbação da **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em favor de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, empresa pública vinculada ao Ministério

CNM: 146290.2.0031405-92

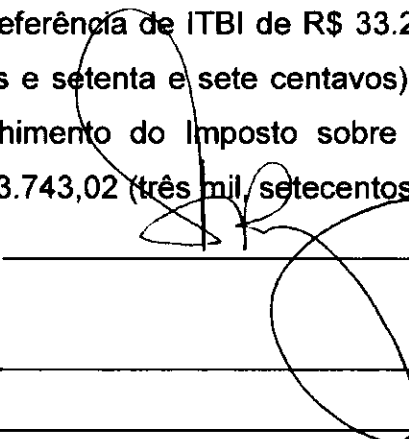
LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor  
Oficial Daniela Rosário Rodrigues



CNS 14.629-0

|              |        |              |            |      |    |
|--------------|--------|--------------|------------|------|----|
| Matrícula nº | 31.405 | Data Oficial | 18/09/2026 | Fls. | 03 |
|--------------|--------|--------------|------------|------|----|

da Fazenda, criada pelo Decreto-lei nº 759/69, alterado pelo Decreto-lei nº 1.259/73, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, pelo valor atribuído de R\$ 187.151,11 (cento e oitenta e sete mil, cento e cinquenta e um reais e onze centavos), com valor venal de R\$ 30.892,83 (trinta mil, oitocentos e noventa e dois reais e oitenta e três centavos) e com valor venal para fins de referência de ITBI de R\$ 33.275,77 (trinta e três mil, duzentos e setenta e cinco reais e setenta e sete centavos), no exercício de 2026. Foi apresentada guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis quitada, no valor de R\$ 3.743,02 (três mil, setecentos e quarenta e três reais e dois centavos). A Oficial  Daniela Rosário Rodrigues.



Selo: 146290331XG001027224DV26E

**CERTIDÃO**

Certifico, para os devidos fins que a presente certidão é cópia fiel dos dados constantes da referida matrícula e foi extraída na forma do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973.O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Eu, Fernando José Cesar da Silva, Substituto da Oficial, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.

Monte Mor-SP, 18 de setembro de 2026.

Para consulta do QR CODE, basta baixar aplicativo de leitura. Consulte Selo Digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta>



Número Selo Digital:  
1462903C3WF001027225ID26R

|            |           |          |            |        |        |       |       |
|------------|-----------|----------|------------|--------|--------|-------|-------|
| Ao Oficial | Ao Estado | Ao Ipesp | Ao Sinoreg | Ao T.J | Ao ISS | Ao MP | Total |
| 45,88      | 13,04     | 8,92     | 2,41       | 3,15   | 2,29   | 2,20  | 77,89 |