



Valide aqui  
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0075745-27

MATRÍCULA N.º

075745

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

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL  
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.  
Substituto Oficial

**IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL nº 43, do BLOCO 2 no 4º 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

03 MAR 2022

**VENDA E COMPRA**

Por instrumento particular datado de 20 de janeiro de 2022 – Contrato nº 8.7877.1300278-0, 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 TALITA DE LIMA PIZZI, brasileira, solteira, vendedora de comércio varejista e atacadista, RG nº 463069821-SSP/SP e CPF nº 395.505.218-42, residente e domiciliado nesta cidade de Itatiba-SP, na Rua Miguel Francisco Rossi, 100. O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$220.000,00 a ser integralizado da seguinte forma: R\$84.787,47 se referem a recursos próprios; R\$4.903,84 ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$3.612,00 se referem ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$126.696,69 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, *Nayane de O Asen*  
Nayane de Oliveira Asen

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TQSY-N8TM2-9XBLC-DXFS9>

FICHA N.º 01

Incorporação  
Imobiliária  
MT 58.507

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

M - 75745

Digitação. Ok  
Conferência. Ok

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

MOD. 16

onr



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TQSY-N8TM2-9XBLC-DXFS9>

= VERSO

FICHA N.º 01

L.º 2 - REG. GERAL

CNS n.º 11.977-6

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0075745-27

MATRÍCULA N.º

075745

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

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL  
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.  
Substituto Oficial

R.02 em 03 MAR 2022

#### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular referido no registro anterior, no qual comparece(m) como devedor(a,es) fiduciante(s): **TALITA DE LIMA PIZZI**, já qualificada(o/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\$126.696,69**, destinado à aquisição do presente imóvel, bem como à construção de unidade habitacional sobre o mesmo, sendo o prazo para construção/legalização de 33 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 5,5000% a.a, equivalente à taxa efetiva de 5,6407% a.a, sendo de R\$790,39 o valor total do encargo inicial, com vencimento em 19/02/2022; 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, *Nayane de O Asen*  
Nayane de Oliveira Asen

Prenotação nº.182.587.

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. 259/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.

Av.4, em 11 de Julho de 2025

#### CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 13 de março de 2025, instruído com notificação feita à fiduciante: **Talita de Lima Pizzi**, já qualificada, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº.9.514/97, notificação esta feita em 24 de abril 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 17 de junho de 2025, no valor de R\$.4.620,80. O prazo para promover os leilões,

continua na ficha nº 2

MOD. 16



Valide aqui  
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0075745-27

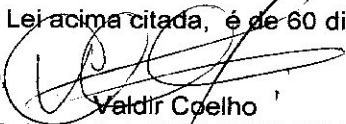
MATRÍCULA N.º **75.745**

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
CNM: 119776.2.0075745-27  
REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL      WALMOR BARBOSA MARTINS JR.  
Oficial                      Substituto Oficial

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.207.703. Selo Digital nº1197763310A0000037357025U.

| CERTIDÃO                                                                                                                                                                                                                 | CUSTAS                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula <b>75745</b> , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. | 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.       | <b>THAINA CASTRO DE MOURA</b><br>AUXILIAR |
| Itatiba, 17 de julho de 2025                                                                                                                                                                                             |                                           |



**SELO DIGITAL**

1197763C30E0000019466825M

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

MOD. 16

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TQSY-N8TM2-9XBLC-DXFS9>

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6