Matrícula	Folha
71.033	01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficial

CNS 11472-8

Em 16 de Junho de 2014.

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

Imóvel CONJUNTO HABITACIONAL PORTAL DO PARQUE III – BIRIGUI – SP

Um lote de terreno sob nº 14 da Quadra R com área de 160,00 metros quadrados, distante 76,54 metros da Rua D., com frente para a Rua 05, no loteamento denominado Conjunto Habitacional Portal do Parque III, anexo a esta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, medindo 8,00 metros de frente; 20,00 metros do lado direito, de quem da Rua olha para o terreno, confrontando com o Lote nº 13; 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote nº 15; e 8,00 metros de fundos, confrontando com a propriedade de Valdomiro Furlan, da mesma quadra.

PROPRIETARIA:- **MULTCAP INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E LOTEAMENTO LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de José Bonifácio-SP, na Rua Domingos Fernandes Alonso nº 135, inscrita no CNPJ sob nº 11.837.441/0001-69.

REGISTRO ANTERIOR:- Matricula nº 36.934 R.11 local de 10/08/2012.

Vanessa Ferrari Zago
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

Av.01 - 16 de junho de 2023
REF: Prenotação nº297.298 de 23/05/2023.
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)
Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento do Conselho Nacional de Justiça nº 143 de 25/04/2023, procede-se a presente para constar que esta Matrícula possui o **Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 114728.2.0071033-03**. Selo: 1147283E1000000030030323E
AVERBADO POR:

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

RONALDO ADRIANO FLAUZINO
Oficial Designado

R.02 - 16 de junho de 2023
REF: Prenotação nº 297.298 de 23/05/2023.
HIPOTECA
DEVEDOR: **BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** inscrita no CNPJ sob nº 11.507.197/0001-76, situada na Avenida Brasil, nº 611, Andar 1, Jardim Francisco Buzolim, Araras/SP.
CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4.
INTERVENIENTE HIPOTECANTE: **MULTCAP INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E LOTEAMENTO LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 11.837.441/0001-69, com sede na Avenida Antonio Gonçalves da Silva, nº 844, Centro, José Bonifácio/SP.

VIDE VERSO

Matrícula	Folha
71.033	01V

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficial

Em 16 de Junho de 2023

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

Imóvel

FORMA DO TÍTULO: Pelo Contrato nº 8.7877.1424799-9 de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, assinado e datado de 31/05/2022. A Caixa concede ao Devedor uma abertura de crédito no valor de R$ 17.491.276,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Portal do Parque III. Origem dos Recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC); Valor do Financiamento: R$ 17.491.276,00: Prazo Total: Construção/legalização: 24 meses; Amortização: 24 meses: Taxa de Juros % (a.a.): Nominal: 8,0000%; Efetiva: 8,3000%; Valor da Garantia Hipotecaria: R$ 25.147.800,00 (artigo 1.484 do Código Civil). Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, **o Interveniente Hipotecante** da à Caixa, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, o imóvel objeto desta matrícula que integram o Módulo V, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo a presente operação de crédito. (Valor atribuído para registro R$ 115.836,26 – correspondente a 0,6622%). Selo: 11472832100000000300304230
REGISTRADO POR:

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

RONALDO ADRIANO FLAUZINO
Oficial Designado

Av. 03- 29 de fevereiro de 2024.
REF: Prenotação nº 303.938 de 23/02/2024
TRANSPORTE – INCORPORAÇÃO DE LOTES VINCULADOS À CONSTRUÇÃO
Pelo Memorial de Incorporação de Lotes vinculados à Construção, datado de 08/12/2023, nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei 14.382/22, instruído com requerimento, datado de 08/12/2023, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta Matrícula está submetido ao instituto da Incorporação de lote vinculada a construção, conforme consta do Registro nº. 24 da Matrícula (Mãe) nº. 36.934.
O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo:1147283E1000000033990324L.

Av. 04- 29 de fevereiro de 2024. REF: Prenotação nº 303.938 de 23/02/2024
TRANSPORTE – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO
Pelo Memorial de Incorporação de Lotes vinculados à Construção, datado de 08/12/2023, nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei 14.382/22, instruído com requerimento, datado de 08/12/2023, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta Matrícula está submetido ao **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO,** conforme consta da Averbação nº. 25 da Matrícula (Mãe) nº. 36.934.
O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo:1147283E1000000033990424J.

cont. fls._____

Av.05 - 21 de outubro de 2024.
REF: Prenotação nº 310.051 de 07/10/2024.
CANCELAMENTO
Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.2076262-0 de 16/08/2024 na forma da Lei 14.620/23, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca, constante do **R.02** acima.
O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283310000000037726824Z.

R.06 - 21 de outubro de 2024.
REF: Prenotação nº 310.051 de 07/10/2024.
VENDA E COMPRA
ADQUIRENTE: **ANA CAROLINA ZACARIAS DOS SANTOS**, RG nº 53.024.465-2-SSP/SP, CPF/MF nº 512.664.228-62, brasileira, cozinheira, solteira, residente e domiciliada na Rua Pedro Cavalo nº 1107, Residencial Portal da Pérola Iii, Birigui-SP.
TRANSMITENTE: MULTCAP INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E LOTEAMENTO LTDA., já qualificada.
FORMA DO TÍTULO: Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.2076262-0 de 16/08/2024 na forma da Lei 14.620/23, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula à ora adquirente. O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R$ 190.000,00, constituído da seguinte forma: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R$ 117.161,84; Valor dos recursos próprios: R$ 28.684,16; Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: 0,00; Valor da caução de créditos do FGTS futuro, se houver: 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$ 34.154,00; Valor da subvenção FPHIS: R$ 10.000,00; Valor total da dívida (Financiamento): R$ 117.161,84, Valor da Aquisição do Terreno: R$ 14.335,34.
O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283210000000037726924Z.

R.07 - 21 de outubro de 2024.
REF: Prenotação nº 310.051 de 07/10/2024.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DEVEDORA FIDUCIANTE: **ANA CAROLINA ZACARIAS DOS SANTOS**, já qualificada.
CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF.
FORMA DO TÍTULO: Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.2076262-0 de 16/08/2024, na forma da Lei 14.620/23, citado no registro acima, a proprietária (devedora fiduciante) ANA CAROLINA ZACARIAS DOS SANTOS, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula à credora fiduciária Caixa Econômica Federal, pelo valor de **R$ 117.161,84**, o qual deverá ser pago através de prazos em meses de amortização: previsão para

VIDE VERSO

construção/legalização em 26/05/2025, amortização em 420 meses, taxa anual de juros (%), nominal de 4,7500 e efetiva de 4,8547, com vencimento do primeiro encargo mensal em 16/09/2024, no valor de R$ 595,84. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de carência para os fins previstos no § 2°. do artigo 26 da lei n° 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Foi atribuído ao imóvel para fins de leilão o valor de R$ 190.000,00. Demais cláusulas e condições constam do título.
O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283210000000037727024G.

Av. 08- 29 de outubro de 2024.
REF: Prenotação nº 309.685 de 25/09/2024.
DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO
Pelo requerimento, assinado e datado de 03/09/2024, procedo à presente averbação para ficar constando que a Rua 05, passou a denominar-se RUA ANTÔNIA CHIMENES MAFFEIS, conforme Lei Municipal nº 7.033 de 09/09/2021, devidamente arquivada em pasta própria nesta Serventia.
O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283E1000000037859424B.

Av. 09- 29 de outubro de 2024.
REF: Prenotação nº 309.685 de 25/09/2024.
CONSTRUÇÃO - TRANSPORTE
Conforme se verifica da averbação nº. 33 da Matrícula nº. 36.934, pelo requerimento, assinado e datado de 03/09/2024, procedo à presente averbação para constar a construção, no imóvel objeto desta matrícula, de um **prédio residencial**, que recebeu o nº **654 da Rua Antônia Chimenes Maffeis,** no Residencial Portal do Parque III, contendo **44,82m2 área construída**, conforme Habite-se nº H/375/2024 datado de 22/08/2024 expedido pelo Município de Birigui/SP, e CND/INSS aferição nº 90.010.54751/76-001, emitida em 04/09/2024, arquivada em pasta própria neste Oficial sob nº 763/2024.
O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283E10000000378595249.

Av.10 - 13 de outubro de 2026.
REF: Prenotação nº 325.212 de 05/05/2026.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
Pelo procedimento de consolidação de propriedade fiduciária, instruído com requerimento firmado

cont. fls_____

em Florianópolis, SC, aos 27 de agosto de 2026, pela credora da alienação fiduciária Caixa Econômica Federal, já qualificada, assinado eletronicamente pelo procurador Milton Fontana, inscrito no CPF nº 575.672.049-91, acompanhado com a respectiva guia de ITBI, procedo à presente averbação para constar que, realizado o procedimento previsto no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, em face da devedora Ana Carolina Zacarias dos Santos, já qualificada, o qual foi regularmente notificada, transcorrido o prazo sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF. O ITBI foi recolhido conforme guia de recolhimento que instruiu o referido procedimento e o valor base utilizado para o recolhimento foi de R$196.059,34. O procedimento de consolidação, autuado sob o nº 325.212, fica arquivado nesta Serventia.

O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283310000000489856 26J

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

VIDE VERSO

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor da MATRÍCULA 71033, em forma reprográfica autêntica, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e se refere aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Certifico que não existem hipotecas, ônus reais, constrições Judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórios com relação ao imóvel, além dos nela contidos.

Birigui - SP, terça-feira, 13 de outubro de 2026

EMOLUMENTOS:	R$ 45,88
ESTADO:	R$ 13,04
SEC. FAZENDA:	R$ 8,92
REG. CIVIL:	R$ 2,41
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 3,15
IMP. MUNICIPAL:	R$ 1,84
MIN. PÚBLICO:	R$ 2,20
TOTAL:	R$ 77,44

Mario Antonio da Silva Junior
Escrevente Autorizado

Selo Digital: 1147283C3000000049017326O