

CNM nº 120162.2.0077440-84

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA Nº 77440

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo  
CNS 12016-2

MATRÍCULA Nº 77440

21 de novembro de 2019

Oficial Registrador

Ficha

01

**APARTAMENTO Nº 36** localizado no terceiro andar do bloco A2 do "Condomínio Morumbi Exclusive", em construção, situado nesta cidade, nos bairros Alto do Ribeirão e Água Preta, com frente para a Rodovia Vereador Abel Fabrício Dias, composto de sala com sacada, dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e a respectiva vaga de estacionamento nº 318 (descoberta); com área privativa coberta padrão de 44,8400m<sup>2</sup>; área privativa descoberta e coberta de padrão diferente (vaga de estacionamento descoberta) de 11,0400m<sup>2</sup>, encerrando uma área privativa de 55,8800m<sup>2</sup>; área comum coberta padrão de 6,6535m<sup>2</sup>; área comum descoberta e coberta de padrão diferente de 35,3042m<sup>2</sup>, e área total da unidade de 97,8376m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,2818% no terreno. Cadastro NE-12-04-02-002-00 (em área maior).

**TÍTULO ANTERIOR**:- Registros nºs 01 das Matrículas nºs 58.637 (título aquisitivo: instrumento particular de ato constitutivo datado de 10 de fevereiro de 2017) e 63.628 (incorporação), datados de 26 de junho de 2017 e 02 de agosto de 2018, respectivamente.

**PROPRIETÁRIA**:- **MORUMBI EXCLUSIVE SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.432.739/0001-29, com sede social nesta cidade, na Rua Coronel José Francisco nº 263, ponto comercial 01, Centro.

**Av.1 M. 77440**:- **HIPOTECA – ÔNUS**

Procede-se a presente para constar que a fração ideal vinculada ao apartamento objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADA** em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, conforme registro nº 02 da Matrícula nº 63.628. Pindamonhangaba, 21 de novembro de 2019. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

**Av.2 M. 77440**:- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**  
(protocolo nº 189.385 – 13/11/2019)

Nos termos do instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida), firmado nesta cidade em 30 de outubro de 2019, procede-se a presente para constar que a credora hipotecária, Caixa Econômica Federal – CEF, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA** a que alude a averbação nº 01. Pindamonhangaba, 21 de novembro de 2019. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

**R.3 M. 77440**:- **VENDA E COMPRA**

Pelo instrumento particular referido na averbação nº 02, a proprietária, Morumbi Exclusive Sociedade Incorporadora SPE Ltda, alienou a fração ideal correspondente a 0,2818% do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta ficha complementar, por **VENDA e COMPRA**, a **FELIPE FERNANDES QUEIROZ**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, portador do RG nº

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88PUF-V9WRL-ZW752-YKYFH>

M. 63.628 / Ap. 36 / Bl. A2

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro 2 - Registro Geral

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

ridigital

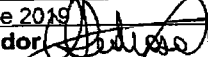


:onr

CNM nº 120162.2.0077440-84

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA Nº 77440

21 de novembro de 2019  
Oficial Registrador  Ficha  
01.vº.....


47.988.755-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 414.516.168-80, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Ondina Pini Rossi nº 14, Doutor Cícero da Silva Prado, pelo valor de R\$ 6.599,83. Valor venal do imóvel é de R\$ 1.518,09. Pindamonhangaba, 21 de novembro de 2019. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior
**R.4 M. 77440 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo instrumento particular referido na averbação nº 02, o proprietário, Felipe Fernandes Queiroz, DEU a fração ideal do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta ficha complementar, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede social em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, para garantia de um empréstimo no valor de R\$ 121.112,00, pagável através de 360 encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros (a+j) e prêmios de seguros, com taxas anuais de juros nominal de 6,5% e efetiva de 6,6971%, calculadas na forma constante do título, obedecendo-se ao sistema de amortização Tabela PRICE, vencendo-se o primeiro encargo em 25 de novembro de 2019, no valor total de R\$ 788,93, ficando estabelecido, nos termos do § 2º, do artigo 26 da aludida lei, que o prazo de carência para expedição da intimação é de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal inadimplido. O valor total da aquisição do terreno e da unidade habitacional é de R\$ 151.390,00, sendo R\$ 6.599,83 para a aquisição do terreno e R\$ 144.790,17 destinados à construção da referida unidade, a ser realizada até o dia 08 de março de 2021, sob responsabilidade da Guerrero Construtora e Incorporadora – Eireli, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.182.007/0001-05. Verifica-se que R\$ 23.729,00 são provenientes de recursos próprios, R\$ 4.226,00 são recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 2.323,00 são concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Para efeito do disposto no inciso VI, do artigo 24 do referido diploma legal, avaliaram o imóvel em R\$ 155.070,00. As partes sujeitam-se às demais cláusulas e condições constantes no instrumento. Pindamonhangaba, 21 de novembro de 2019. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior
**R.5 M.77.440 - ATRIBUIÇÃO**  
(protocolo nº 209.430 – 06/09/2022)

Pelo instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio firmado nesta cidade em 25 de agosto de 2022, procede-se o presente para constar que, em razão da averbação do prédio nº 3.615 – “Condomínio Morumbi Exclusive” e do registro da instituição parcial do respectivo condomínio, esta ficha complementar passa a constituir a matrícula imobiliária nº 77.440, sendo o apartamento ATRIBUÍDO a FELIPE FERNANDES QUEIROZ, já qualificado no registro nº 03. Valor de custo do imóvel é de R\$ 98.685,65. Valor venal do imóvel é de R\$ 44.006,87. Pindamonhangaba, 30 de setembro de 2022. A Oficiala Substituta,

  
Elisabeth de Souza Delfino

continua na ficha nº 02

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Livro 2 - Registro GeralComarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo  
CNS 12016-2Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88PUF-V9WRL-ZW752-YKYFH>

CNM nº 120162.2.0077440-84

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA Nº

77.440

30 de setembro de 2022

Ficha  
02

Oficial Registrador

MATRÍCULA Nº 77.440

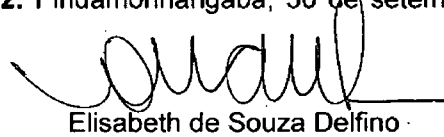
Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo  
CNS 12016-2

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro 2 - Registro Geral

**Av.6 M.77.440 :- ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO**

Nos termos do instrumento particular referido no registro nº 05, procede-se a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob a sigla nº **NE-12-04-02-002-62**. Pindamonhangaba, 30 de setembro de 2022. A Oficiala Substituta,



Elisabeth de Souza Delfino

**Av.7 - PENHORA****(protocolo nº 216.145 – 05/07/2023)**

Nos termos da certidão expedida eletronicamente em 04 de julho de 2023 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraída da Ação de Execução Civil - Processo nº 10013511420238260445, **requerida pelo Condomínio Morumbi Exclusive**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 48.016.626/0001-12, **em face do devedor fiduciante Felipe Fernandes Queiroz**, por força do registro nº 04, **verifica-se que os direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel desta matrícula foram PENHORADOS** para garantia da execução em epígrafe, cujo valor da dívida é de R\$ 4.719,37, tendo sido nomeado como depositário o próprio executado. Pindamonhangaba, 10 de julho de 2023.

Selo Digital 120162321000000010462423C



Ovidio Pedrosa Junior  
Oficial Registrador

**Av.8 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA****(protocolo nº 228.261 – 31/10/2024)**

Nos termos do instrumento particular firmado na cidade de Florianópolis-SC em 25 de junho de 2025, e conforme o artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente para constar que **fica CONSOLIDADA a propriedade do imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada no registro nº 04. O ITBI foi recolhido. Valor atribuído ao imóvel é de 162.573,79. Valor venal do imóvel é de 63.176,83. Pindamonhangaba, 03 de julho de 2025.

Selo Digital 1201623310000000206733252



Marco Antônio Ribeiro Facchini  
Escrevente Substituto

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88PUF-V9WRL-ZW752-YKYFH>



Valide aqui  
este documento

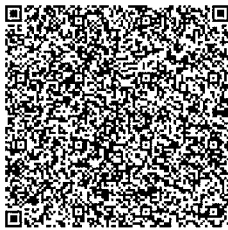
Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº77440, conforme o artigo 19, da Lei 6.015/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 03/07/2025.

Oficial: R\$ 44,20  
Estado: R\$ 12,56  
Sec.Faz.: R\$ 8,60  
Sinoreg: R\$ 2,33  
T.Juiz.: R\$ 3,03  
M.Público: R\$ 2,12  
Município: R\$ 2,21  
TOTAL: R\$ 75,05  
Tabela de Custas:  
Certidões

Pindamonhangaba, 3 de julho de 2025.

### ASSINADO DIGITALMENTE.

Selo Digital: 1201623C3000000020680425H  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88PUF-V9WRL-ZW752-YKYFH>