



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CABREÚVA – SÃO PAULO

Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré - CEP 13318-040

Fones: (11) 4529-4506 e 4529-3020 | (11) 9 4348-1012

Marlon Roberto de Brito - Oficial

www.RegistroCabreuva.com.br

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula - CNM:142190.2.0010197-97

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CABREÚVA
ESTADO DE SÃO PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA - CNS Nº 14.219-0.

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 2.663/AP.15 – bl. 3
(Item 221 Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP
alterado pelo Provimento CG 58/2019).

Matrícula	FICHA
10197	01



IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 15 (QUINZE), situado no **BLOCO Nº. 3 (TRÊS)**, EM CONSTRUÇÃO, localizado no 1º Pavimento, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOVIP CABREÚVA"**, do Distrito do Jacaré, no Município de Cabreúva/SP, com frente para a **RUA FREI GALVÃO, Nº. 420**, com 58,00625m² de área privativa total construída, 16,86411m² de área comum total construída, totalizando 74,87036m² de área real total, e fração ideal de 46,280018m² (0,013687%) sobre a área total do terreno do condomínio, com 1 (uma) vaga de garagem acessória vinculada à respectiva unidade autônoma. O terreno onde se assenta o sobredito condomínio tem área de 3.381 25 e está perfeitamente descrito na matrícula nº 2.663. **CONTRIBUINTE:** 00363.13.70.1521, em área maior.

PROPRIETÁRIA: ECOVIP EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob nº. 21.130.250/0001-16, com sede na Rua Frei Galvão, nº 1, Distrito do Jacaré, em Cabreúva/SP. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº. 2.663**, aberta em 08 de março de 2013 e **R.10/matricula nº. 2.663** (incorporação), feito em 06 de novembro de 2015, deste Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva/SP, Cabreúva 13 de setembro de 2021. (Selo Digital nº. 1421903E1000000002852821A).

Escrevente Autorizada,

Fernanda Beatriz Chanchencow

AV.1. Em 13 de setembro de 2021. HIPOTECA CEDULAR (transporte). Conforme no R.12 da matrícula anterior nº 2.663, feito em 23 de julho de 2021, nesta serventia, consta que, por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com recursos do sistema brasileiro de poupança e empréstimo - SBPE, contrato nº. 1.7877.0101907-2, com caráter de escritura pública, emitido em Cabreúva/SP, no dia 15 de abril de 2021, a proprietária **ECOVIP EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, retro qualificada, deu em **HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, as 43 (quarenta e três) futuras unidades autônomas que serão designadas como apartamentos dos Blocos 2 e 3 do empreendimento CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOVIP CABREÚVA, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº. 00360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em Brasília/DF. Sendo que do Bloco 2, as unidades de números 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 33, 34, 35, 36, foram avaliadas, cada uma, em R\$192.000,00, e as unidades 11, 12, 17, 18, 21, 22, 27, 28, 31, 32, 37, 38, foram avaliadas, cada uma, em R\$193.000,00. Do Bloco 3, as unidades de números 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, foram avaliadas, cada uma, em R\$192.000,00, e as unidades 15, 16, 25, 26, 35, 36 foram avaliadas, cada uma, em R\$193.000,00. E ainda, a unidade 6 do Bloco 3 em R\$197.000,00. Todas para garantia da operação de abertura de crédito mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOVIP CABREÚVA no valor de **R\$3.062.224,00 (três milhões, sessenta e dois mil e duzentos e vinte e quatro reais)**, a ser amortizada em 36 (trinta e seis) meses, reajustada pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, com incidência de juros à taxa nominal de 9,3396% ao ano e efetiva de 9,7500% ao ano, tanto o saldo devedor quanto as prestações de Amortização e Juros são atualizados, mensalmente, mediante aplicação do mesmo índice e da mesma periodicidade de remuneração do saldo das contas de poupança, na data de aniversário deste contrato. O prazo de construção é de 24 (vinte e quatro) meses. Compareceram como fiadores **GHARA INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº. 30.481.838/0001-05, com sede na Avenida Ibirapuera, nº. 2144, Conjunto 52, Indianópolis, em São Paulo/SP, **MENDES DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÃO LTDA**, CNPJ nº. 03.904.015/0001-72, com sede na Avenida Ibirapuera, nº. 2144, Conjunto 52, Indianópolis, em São Paulo/SP; **FABIO JOSE GONÇALVES MENDES**, brasileiro, engenheiro mecânico, RG nº. 20.563.380-8-SSP/SP, CPF nº. 992.37.977-89, e **ISABELLE DA ROSA TEODORO MENDES**, brasileira, diretora de empresa, RG nº. 24.868.807-7-SSP/SP, CPF nº. 271.652.748-14, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda dos Anapurus, nº. 1543, apto 22, Indianópolis, em São Paulo/SP. O Valor da garantia hipotecária é de R\$8.279.000,00 (oito

(continua no verso)

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

VERSO:

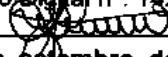
Matrícula

10197

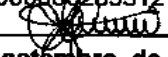
FICHA

01

milhões duzentos e setenta e nove mil reais). Demais cláusulas e condições constantes do título, consignando que a procuração e substahelecimento ao subscritor da credora foram microfilmados nesta serventia sob o nº.17.838. (Título prenotado sob o nº. 17.868, em 01/09/2021). (Selo Digital nº. 1421903E1000000002853021P).

Averbado por,  Fernanda Beatriz Chanchencow – Escrevente Autorizada.

AV.2. Em 13 de setembro de 2021. CANCELAMENTO PARCIAL DA HIPOTECA. 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, contrato nº 8.7877.1165734-7, com força de escritura pública, emitido em Cabreúva/SP, no dia 09 de agosto de 2021, em virtude da quitação parcial da dívida, resta em consequência cancelado parcialmente o referido registro nº 12 e totalmente a averbação nº 01 desta ficha complementar. Cancelamento: cláusula 1.7 do título. As provas dos poderes dos representantes legais da credora estão microfilmadas sob nº 9393. (Título prenotado sob o nº. 17.868, em 01/09/2021). (Selo Digital nº. 1421903310000000028531219).

Averbado por,  Fernanda Beatriz Chanchencow – Escrevente Autorizada.

R.3. Em 13 de setembro de 2021. VENDA E COMPRA. Por 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, contrato nº 8.7877.1165734-7, com força de escritura pública, emitido em Cabreúva/SP, no dia 09 de agosto de 2021, a proprietária **ECOVIP EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, retro qualificada, transmitiu a fração ideal de 0,013687% sobre o terreno do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOVIP CABREUVA, que corresponderá ao apartamento nº. 15 do bloco nº. 3, por venda feita a **EVERTON TAINAN ALVES**, brasileiro, auxiliar de produção, RG nº. 48.968.633-3-SSP/SP, CPF nº. 410.230.898-90, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, e seu cônjuge **ALINE CRISTINA DOMICHILLI ALVES**, brasileira, do lar, RG nº. 30.661.092-9-SSP/SP, CPF nº. 379.085.958-39, residentes e domiciliados na Rua Ceará, nº. 247, Casa 2, no Distrito do Jacaré, em Cabreúva/SP, pelo preço de R\$24.599,92 (vinte e quatro mil e quinhentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos). O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$180.000,00, (cento e oitenta mil reais), integralizado conforme as seguintes parcelas: recursos próprios no valor de R\$33.934,02 (trinta e três mil e novecentos e trinta e quatro reais e dois centavos); recursos da conta vinculada de FGTS no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais); desconto complemento concedido pelo FGTS/União no valor de R\$5.095,00 (cinco mil e noventa e cinco reais); e financiamento concedido pela credora no valor de R\$130.970,98 (cento e trinta mil e novecentos e setenta reais e oito centavos), objeto do registro seguinte. Valor Venal proporcional atualizado (0,013687%): R\$2.325,17, Valor base do ITBI: R\$180.000,00 (Título prenotado sob o nº. 17.868, em 01/09/2021). (Selo Digital nº. 1421903210000000028532219).

Registrado por,  Fernanda Beatriz Chanchencow – Escrevente Autorizada.

R.4. Em 13 de setembro de 2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por instrumento particular objeto da AV.2 e R.3, supra, os proprietários **EVERTON TAINAN ALVES** e seu cônjuge **ALINE CRISTINA DOMICHILLI ALVES**, supra qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, em garantia da dívida no valor de **R\$130.970,98 (cento e trinta mil e novecentos e setenta reais e noventa e oito centavos – recursos oriundos do FGTS),** a ser amortizada em 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais e sucessivas, reajustadas pelo tabela PRICE, com incidência de juros à taxa anual nominal de 7.6600% e efetiva de 7,9347%, no valor total de R\$1.077,10 (um mil e setenta e sete reais e dez

(continua na ficha nº 2)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CABREÚVA – SÃO PAULO

Avenida São Paulo, 606 - Bairro Jacaré - CEP 13318-040

Fones: (11) 4529-4506 e 4529-3020 | (11) 9 4348-1012

Marlon Roberto de Brito - Oficial

www.RegistroCabreuva.com.br

Código Nacional de Matrícula - CNM:142190.2.0010197-97

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CABREÚVA
ESTADO DE SÃO PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA - CNS Nº 14.219-0.

FICHA COMPLEMENTAR: Matr. 2.663/AP.16 – bl. 3
(Item 221 Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP,
alterado pelo Provimento CG 66/2019).

Matrícula	FICHA
10197	02



centavos), e prazo de construção e legalização datado de 09 de agosto de 2023. A época de recálculo dos encargos ocorrerá de acordo com a cláusula nona e os encargos mensais serão pagos na forma constante do título. Comparece como interveniente incorporadora e a construtora e fiadora, respectivamente, nos termos da cláusula décima no item oito do contrato, até seis meses após o final do prazo de construção original, **INVECON – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº. 10.885.639/0001-55, com sede na Rua Barão de Teffe, nº. 1000, sala 46, Jardim Ana Maria, em Jundiaí/SP, e **MENDES DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÃO LTDA**, CNPJ nº. 03.904.015.0001-72, com sede na Avenida Ibirapuera, nº. 2144, conjunto 52, Indianópolis em São Paulo/SP. Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se os devedores/fiduciários possuidores diretos, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Os recursos correspondes ao somatório dos valores relativos ao financiamento de R\$130.970,98 (cento e trinta mil e novecentos e setenta reais e noventa e oito centavos), acrescido do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais), destinam-se à aquisição da fração ideal do terreno objeto do instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento **“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOVIP CABREÚVA”**. As exigências relativas à execução das obras, as condições para o levantamento das parcelas do capital mutuado, as condições do financiamento, multas, e todas as demais cláusulas e condições constam do título. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão e valor da garantia fiduciária: R\$193.000,00 (cento e noventa e três mil reais) sujeitos à atualização monetária na forma prevista no título, reservando a credora o direito de pedir nova avaliação consignando-se que o contrato social da vendedora, incorporadora e da fiadora e a procuração e os substabelecimentos outorgados à representante legal da credora foram microfilmadas nesta serventia sob o nº. 17.860. (Título prenotado sob o nº. 17.868, em 01/09/2021). (Selo Digital nº. 1421903210000000028533217).

Registrado por,  Fernanda Beatriz Chanchencow – Escrevente Autorizada.

AV. 5. Em 18 de março de 2024. **CONSTRUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO**. Foi concluída a construção e transformação do apartamento descrito na abertura desta matrícula, conforme Av. 18/2.663, ficando a presente ficha complementar transformada em matrícula independente sob o número acima. Prenotação nº. 22.424 em 19/02/2024). (Selo digital nº. 1421903E10000000081639240).

Averbado por,  Fernanda Beatriz Chanchencow – Oficiala Substituta.

AV.6 / 10.197. Em 22 de dezembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Atendendo a requerimento datado de 25 de novembro de 2025, devidamente formalizado, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), com o seu recolhimento formalizado em 21/11/2025, conforme comprovante de pagamento juntamente apresentado, nos termos do Art. 26, §7º, parte inicial, da Lei nº. 9.514/1997, procede-se a averbação de **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula, atribuído o valor de R\$204.247,22, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. A credora fiduciária **somente poderá realizar a transferência do imóvel a terceiros pelo procedimento de leilão** previsto no artigo 27 da Lei Federal nº. 9.514/97. **Posterior leilão deverá respeitar a Lei Federal nº 9.514/97, legislação do consumidor, se for o caso, e demais normas cogentes em vigor, prevalecendo estas sobre eventuais cláusulas contratuais em sentido contrário**. Valor venal atualizado (100%): R\$32.570,19. Valor base do ITBI: R\$203.875,20. (Prenotação nº. 24.442). (Selo Digital nº. 142190331000000008936525H).

Averbado por,  Vanessa Passoni Camargo – Oficiala Substituta.

CERTIFICO e dou fé que a presente foi extraída em inteiro teor da matrícula nº 10197 , em forma reprográfica (art. 19 §1º da Lei nº 6.015/73), e refere-se aos atos praticados até a presente data, sendo que eventuais ônus e alienações constam da própria matrícula e que a instalação deste Registro de Imóveis da Comarca de Cabreúva se deu em 21/10/2009, ressaltando que as transações imobiliárias anteriores estão registradas perante o Registro de Imóveis da Comarca de Itu-SP. Certidão válida por 30 dias para fins notariais. Guia nº 03/2026 . Cabreúva, 13 de janeiro de 2026 . *Julia Leme Soares (Escrevente Autorizada)*, assinado digitalmente. Nada mais.

Emolumentos...	R\$	44,20
Estado.....	R\$	12,56
IPESP.....	R\$	8,60
Reg. Civil....	R\$	2,33
Trib. Just....	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	2,21
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,05

Certidão de ato praticado protocolo nº: 24442

Controle:



137922

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1421903C3000000008984026X



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6HJLQ-P7CN8-2JJ2S-BCCTV

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Julia Leme Soares (CPF ***.837.608-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/6HJLQ-P7CN8-2JJ2S-BCCTV>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>