

**SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE CATANDUVA-SP.**

Rua Alagoas, nº 823 - Centro - CEP: 15801-310 - CNPJ/MF nº 51.840.106/0001-34
FONE: (17) 3522-0622 - 3522-9837 - FAX: (17) 3524-1458
Email - registro@soricatanduva.com.br

RENATO FABIANO GRANDISOLI
OFICIAL INTERINO

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido de parte interessada, que
revendo neste Oficial os livros nele existentes, deles verificou constar:

MATRÍCULA

-25.072-

FOLHA

- 01 -

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0025072-50

IMÓVEL:- Lote 03: - QUADRA "8" - Um terreno de formato regular, denominado Lote 03 da Quadra 8, do loteamento denominado Residencial Pachá, nesta cidade de Catanduva, Estado de São Paulo, distante 19,00 metros do alinhamento de prédios da rua 17, lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: 9,00 metros de frente para a rua 7, lado ímpar; 20,00 metros de um lado em divisa com o lote 02; 20,00 metros de outro lado, em divisa com o lote 04; e, 9,00 metros nos fundos em divisa com o lote 24, perfazendo 180,00 metros quadrados. **CADASTRADO NA PREFEITURA SOB Nº**

..... PROPRIETÁRIA: COOPERCHAMMA - COOPERATIVA HABITACIONAL DE MUTUÁRIOS DOS MUNICIPIOS DA ARARAQUARENSE, com sede na cidade de São José do Rio Preto-SP., na Avenida das Hortências nº 301, Jardim Seixas, inscrita no CGC/MF nº 01.421.584/0001-31. **REGISTRO ANTERIOR:** R. 15/1.521, livro 2 (dois) de Registro Geral, em data de 18 de Dezembro de 1.997, deste cartório. CATANDUVA, 18 de Dezembro de 1.997. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (NELSON CEGATTI). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emol.

R. 1/25.072 - faço o presente registro para constar que o imóvel matriculado, de propriedade da COOPERCHAMMA - COOPERATIVA HABITACIONAL DE MUTUÁRIOS DOS MUNICIPIOS DA ARARAQUARENSE, já qualificada, é originário do Loteamento regularmente registrado nos termos do Artigo 18, 19 e § 1º da Lei nº 6.766/79, requerido em 31 de Outubro de 1.997, protocolado sob nº 59.053, em 28 de Novembro de 1.997. Nos termos da Lei complementar Municipal nº 35 de 06 de Dezembro de 1.996, as obras de infra estruturas, serão efetuadas pela Prefeitura Municipal de Catanduva, por tratar-se de interesse Social, conforme comprova o Termo de compromisso passado nesta cidade em 27 de Outubro de 1.997. CATANDUVA, 18 de Dezembro de 1.997. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (NELSON CEGATTI). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO).

(continua no verso)

CNM: 123844.2.0025072-50

R. 2/25.072.- Pelo Contrato por Instrumento Particular de Doação de terreno e mútuo com Obrigação e Hipoteca, passado nesta cidade em 31 de Outubro de 1.997, a proprietária COOPERCHAMA - COOPERATIVA HABITACIONAL DE MUTUÁRIOS DOS MUNICIPIOS DA ARARAQUARENSE, com sede em São José do Rio Preto, já qualificada, DOOU o imóvel matriculado, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 9.200,00 à JORGE VALADARES ORNIZ brasileiro(a), solteiro(a), maior, nascido(a) em 04/12/72, MOTORISTA, portador(a) da carteira de identidade nº 24.842.423-3 SSP-SP expedida em 04/07/89, CIC nº 18520916813, residente e domiciliado à RUA 3 CORACOES nº 59 em Catanduva (SP). CATANDUVA, 22 de Janeiro de 1.998. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (CARLOS FERREIRA DA CONCEIÇÃO). O OFICIAL (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emol. R\$ 9,20.

R.3/25.072.- Pelo Contrato por Instrumento Particular constante do R.2/25.072, nesta matrícula, o proprietário, JORGE VALADARES ORNIZ, já qualificado, HIPOTECOU o imóvel matriculado em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros, à CAIXA ECOCÔMICA FEDERAL - CEF., instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF., inscrita no CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R\$9.200,00, importância essa que será paga em 240 prestações mensais, podendo ser renegociada por mais 96 meses, nelas incluídas juros a taxa nominal de 3,5000% ao ano e efetiva de 3,5566% ao ano, no encargo total inicial de R\$78,45 reajustados pelo Plano de Equivalência Salarial-PES., segundo o Sistema Francês de Amortização, vencendo-se a primeira no mês seguinte ao termino do prazo de construção, cuja importância destina-se a construção no terreno objeto desta matrícula, no prazo de 12 (doze) meses, de uma unidade habitacional (casa); Tendo comparecido no ato do contrato na qualidade de INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA, a empresa GUEBARA E BORGONOVÍ - ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta cidade na rua 13 de Maio nº 271, 7º andar, salas 72/74, inscrita no CGC/MF nº 52.989.563/0001-58, a qual declarou estar de acordo com todas as cláusulas, termos e condições do contrato, sendo que o recalcule do encargo terá como base, no mês de JUNHO. Consta do contrato que ora se registra que a origem dos recursos é proveniente do FGTS. Mais condições as constantes

(continua as fls 02)

MATRÍCULA

- 25.072 -

FOLHA

- 02 -

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0025072-50

do contrato, o qual fica microfilmado neste cartório.- CATANDUVA, 22 de Janeiro de 1.998. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, ~~(CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO)~~. O OFICIAL, ~~(ORLANDO APARECIDO FUZARO)~~. Emolumentos nihil.

AV.4/25.072.- Conforme requerimento, passado nesta cidade de Catanduva-SP., em 19 de Janeiro de 1.999, procedo a presente para constar que no terreno constante desta matrícula, foi construído UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com frente para à RUA 07, sob número 121, com 40,96 metros quadrados de área construída; isto tudo conforme se verifica do HABITE-SE, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Catanduva-SP., em 04 de Janeiro de 1.999.- Valor atribuído à construção R\$ 1.026,17.- Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND., fornecida pela Agência do INSS., desta cidade, em 15 de Janeiro de 1.999, série "I", sob número 311645; Os documentos apresentados ficam microfilmados sob número 61.854, sendo que a CND do INSS., além de microfilmada fica arquivada nesta serventia em pasta própria. CATANDUVA-SP., 22-(vinte e dois) de Janeiro de 1999. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, ~~(CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO)~~. O OFICIAL, ~~(ORLANDO APARECIDO FUZARO)~~. Emolumentos R\$ 29,64.-

AV.5/25.072. Procedo à presente para constar que a Rua 7 (sete), teve sua denominação alterada para RUA GLÓRIA, conforme se verifica da Lei nº 3.548, de 25 de junho de 1999, da Prefeitura Municipal desta cidade, à qual encontra-se arquivada neste Oficial. Catanduva-SP, 27 (sete) de abril de 2014. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, ~~(JOSÉ SELLA)~~. O OFICIAL, ~~(ORLANDO APARECIDO FUZARO)~~. Emolumentos - nihil.

AV.6/25.072. Nos termos do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, firmado pela credora, nesta cidade, no dia 27 de março de 2014, procedo à presente para constar que fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 3/25.072, nesta

-(continua no verso -)

CNM: 123844.2.0025072-50

matrícula, tendo em vista a liquidação da dívida, conforme se verifica do instrumento acima mencionado, o qual fica microfilmado sob nº 115.386. Catanduva-SP, 07 (sete) de abril de 2014. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (JOSÉ SELLA). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emolumentos R\$ 97,58 - 50%.

AV.7/25.072. Conforme autorização contida no Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores Fiduciários nº 1.4444.0601244-2, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, firmado nesta cidade, no dia 23 de junho de 2014, procedo a presente para constar que o imóvel matriculado encontra-se, atualmente, cadastrado junto à municipalidade sob nº 71.48.12.0078-01-001, conforme se verifica da Consulta Cadastral expedida em 23 de junho de 2014, pela Prefeitura Municipal desta cidade, que fica microfilmada sob nº 116.382. Catanduva-SP, 02 (dois) de julho de 2014. O OFICIAL SUBSTITUTO, (ADRIANO DANIEL CAMPOS). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emolumentos R\$ 20,14.

AV.8/25.072. Conforme autorização contida no Contrato mencionado na av. 7, supra, procedo à presente para constar que o proprietário JORGE VALADARES ORNIZ casou no dia 18 de outubro de 1.997, pelo regime da comunhão parcial de bens, com JOSIAINE MAIRA DA SILVA, a qual passou a assinar o nome de JOSIAINE MAIRA DA SILVA ORNIZ, cujo ato encontra-se registrado sob número 13.196, livro B-46, fls. 262, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, conforme se verifica da cópia autenticada da certidão expedida na data do casamento. Os documentos apresentados ficam microfilmados neste Oficial sob nº 116.382. Catanduva-SP, 02 (dois) de julho de 2014. O OFICIAL SUBSTITUTO, (ADRIANO DANIEL CAMPOS). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emolumentos R\$ 20,14.

MATRÍCULA

-25.072-

FOLHA

-03-

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CATANDUVA - SP

CNS.123844

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0025072-50

R.9/25.072. Pelo contrato por instrumento particular mencionado na Av. 7, supra, o proprietário JORGE VALADARES ORNIZ, CPF nº 185.209.168-13, assistido de sua esposa JOSIAINE MAIRA DA SILVA ORNIZ, brasileira, vendedora, RG. 30.671.022-SSP/SP., e CPF nº 214.272.038-22, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Glória, número 121, já qualificados, vendeu o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a ROGERIO PEREIRA DE SOUSA, brasileiro, mecânico, RG nº 27.959.287-5-SSP/SP, CPF nº 214.011.148-65, e sua esposa SILVANA VALENTIN SOUSA, brasileira, vendedora, RG nº 26.303.394-6-SSP/SP, CPF nº 213.697.908-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Antonio Zancaner, nº 485, Solo Sagrado, nesta cidade, mediante a integralização das parcelas, a saber: valor dos recursos próprios - R\$ 4.999,98; valor dos recursos da conta vinculada do FGTS (operações no SFH) - R\$ 15.494,52; e valor do financiamento concedido pela Caixa - R\$ 159.505,50. Os documentos apresentados ficam microfilmados sob nº 116.382. Catanduva-SP, 02 (dois) de julho de 2014. O OFICIAL SUBSTITUTO, (ADRIANO DANIEL CAMPOS). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emolumentos R\$ 730,48.

R.10/25.072. Pelo contrato por instrumento particular mencionado na Av. 7, supra, os proprietários ROGERIO PEREIRA DE SOUSA, e sua esposa SILVANA VALENTIN SOUSA, já qualificados, ALIENARAM EM CARÁTER FIDUCIÁRIO o imóvel matriculado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, para garantia do financiamento de R\$ 159.505,50 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e cinco reais e cinquenta centavos), que será pago em 420 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídas taxa anual de juros reduzida, nominal de 8.4175% e efetiva de 8,7500%, no encargo total mensal inicial de R\$ 1.567,52, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 23 de julho de 2014, Sistema de Amortização: SAC, sendo que o reajuste dos encargos será o constante do item quarto. Origem dos recursos - SBPE. Mediante o presente registro fica constituída a propriedade fiduciária

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0025072-50

em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores/fiduciários possuidores direto e a CAIXA possuidora indireta do imóvel desta matrícula. Concor-
daram as partes que o valor do imóvel matriculado para fins
de venda em público Leilão é de R\$ 180.000,00, acrescido os
valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atu-
alizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se a
CAIXA o direito de reavaliar o imóvel. Prazo de Carência: 60
dias. Os documentos apresentados ficam microfilmados sob n°
116.382, Catanduva-SP, 02 (duas) de julho de 2014. O OFICIAL
SUBSTITUTO, (ADRIANO DANIEL CAMPOS).
O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO
FUZZARO). Emolumentos R\$ 692,93.

AV.11/25.072. Pelo contrato por instrumento particular men-
cionado na Av. 7, supra, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMI-
CA FEDERAL, já qualificada, emitiu a CÉDULA DE CRÉDITO IMO-
BILIÁRIO, nos termos da Lei n° 10.931, de 2 de agosto de
2004, sob n° 1.4444.0601244-2; série: 0614. A presente CCI
representa a integralidade do crédito imobiliário, emitida
sob a forma integral e cartular nos termos do inciso VII do
artigo 19 da Lei 10.931/04, e é emitida nos termos do con-
trato, conforme disposições contidas no item 24º do contrato
inicialmente mencionado. Valor do Crédito em 23/06/2014 - R\$
159.505,50. Prazo inicial - 420 meses. Prazo remanescente -
420 meses. Prazo de amortização - 420 meses. Data do venci-
mento do primeiro encargo - 23/07/2014. Valor da garantia -
R\$ 180.000,00. Valor total da parcela balcão - R\$ 1.616,68.
Valor total da parcela reduzida - R\$ 1.567,52. Valor dos se-
guros de morte e invalidez permanente - R\$ 29,85. Valor dos
seguros de danos físicos ao imóvel - R\$ 14,04. Taxa de juros
balcão: nominal 8,7873% a.a. e efetiva 9,1500% a.a. Taxa de
juros reduzida: nominal 8,4175% a.a. e efetiva 8,7500% a.a.
Forma de reajuste: anual. Taxa de juros moratórios: 0,033%
(trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso. Taxa
de juros remuneratórios - 8,7873% a.a. Atualização monetária
- mensal no dia correspondente ao da contratação, com base
no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de
poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos
mensais. Local de pagamento - Catanduva-SP. Demais cláusulas

-continua as fls. 04-

MATRÍCULA

-25.072-

FOLHA

-04-

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CATANDUVA - SP

CNS.123844

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0025072-50

e condições, as constantes do contrato e da Cédula de Crédito Imobiliário, os quais ficam microfilmados sob n.º 116.382. Catanduva-SP, 02 (dois) de junho de 2014. O OFICIAL SUBSTITUTO, ~~(ADRIANO DANIEL CAMPOS)~~. O OFICIAL, ~~(ORLANDO APARECIDO FUZARO)~~. Emolumentos R\$ 20,14.

AV.12/25.072. CADASTRO - CEP (Protocolo 169.236). Conforme requerimento firmado em Florianópolis-SC, no dia 30 de junho de 2026, procedo a presente para constar que o imóvel matriculado encontra-se, atualmente, cadastrado sob n.º 5303401 e inscrição n.º 71.48.12.0078.01.001, e com o Código de Endereçamento Postal - CEP: 15808-452, consoante se infere da Certidão de Valor Venal n.º 20990/2026, e do Relatório do Cadastro Imobiliário Urbano, emitidos via internet em 24 de julho de 2026, pela Prefeitura Municipal desta cidade. Referido requerimento e demais documentos foram enviados através do Ofício Eletrônico - Protocolo Eletrônico - Intimações (e-Protocolo), sob o Código de Remessa na Central: IN01578740C, datado de 14 de abril de 2026. Catanduva-SP, 03 de Agosto de 2026. O OFICIAL SUBSTITUTO, ~~(JOSÉ SELLA)~~. Emolumentos - R\$ 40,76. Selo digital: 1238443310A0000031524326E.

AV.13/25.072. NIRE (Protocolo 169.236). Conforme requerimento mencionado na Av. 12, supra, procedo a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, está cadastrada no NIRE: 53500000381, conforme se verifica da Ficha Cadastral, emitida via internet, em 4 de fevereiro de 2020, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. Catanduva-SP, 03 de Agosto de 2026. O OFICIAL SUBSTITUTO, ~~(JOSÉ SELLA)~~. Emolumentos - R\$ 40,76. Selo digital: 1238443310A0000031524426C.

AV.14/25.072. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (Protocolo 169.236). Conforme requerimento mencionado na Av. 12, supra, firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instruído com a prova da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora dos devedores fiduciários **ROGERIO PEREIRA DE SOUSA** e sua esposa **SILVANA VALENTIN SOUSA**, já qualificados, e a apresentação do comprovante do

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0025072-50

pagamento da guia do ITBI, junto a este município, procedo a presente para constar a transmissão definitiva da propriedade pela consolidação do imóvel matriculado, em nome da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. Observo ainda que por força do que estabelece o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em público leilão. Valor atribuído à consolidação R\$ 202.561,72. Catanduva-SP, 03 de Agosto de 2026. O OFICIAL SUBSTITUTO, (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R\$ 646,23. Selo Digital: 1238443310A0000031524526A.

AV.15/25.072. CANCELAMENTO (Protocolo 169.236). Conforme requerimento mencionado na Av. 12, supra, procedo a presente para constar que fica cancelada a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº 11, retro, em virtude da consolidação da propriedade em nome da credora, constante da Av. 14, supra. Catanduva-SP, 03 de Agosto de 2026. O OFICIAL SUBSTITUTO, (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R\$ 646,23. Selo Digital: 1238443310A00000315246268.

CERTIDÃO - Pedido: 169236	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 25072 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP. nº 2.200/02 e do Prov. nº CG 32/2007, devendo ser comprovada a autoria e integridade. <u>Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, podendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.</u>	Emolumentos 45,88 Estado 13,04 Sec. Fazenda 8,92 Registro Civil 2,41 Trib. Justiça 3,15 Ministério Público 2,20 Imposto Municipal 2,29 TOTAL 77,89
Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)	
ANTONIO CARLOS MENDES PREPOSTO ESCRIVENTE	
Catanduva, 05 de agosto de 2026	



SELO DIGITAL

1238443310A0000031524226W

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