



CNM: 111575.2.0076338-69

CIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JAHU - SP

MATRÍCULA

FICHA

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

76.338

01

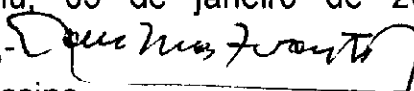
CNS 11.157-5

05/JAN/2015

APARTAMENTO nº A201, em construção, localizado no 3º Pavimento – 2º Andar – **BLOCO A**, do “Edifício Residencial Alcanada”, com área privativa de 48,8500 m², área acessória (garagem) de 11,2500 m², área comum de 10,9669 m², totalizando 71,0669 m², correspondendo uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,9125%, equivalentes a 39,859825 m², confrontando pela frente, com o apartamento nº A204 e com o hall de circulação; do lado direito (de quem do apartamento olha para a porta de entrada), com o hall de circulação e com o apartamento nº A202; do lado esquerdo, com a projeção no pavimento térreo do apartamento nº A001; e pelos fundos, com a projeção no pavimento térreo do apartamento nº A001. Fica vinculada ao apartamento a **vaga de garagem nº 84**. O terreno onde será edificado o prédio está situado na **Rua Félix Capinzaiki**, lado ímpar, nesta cidade, com área total de 4.368,20 m². **Cadastro Municipal**: 06 2 18 75 0498 000.

PROPRIETÁRIA: ALCANADA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ/MF nº 19.898.024/0001-38, com sede na Rua Sete de Setembro, 2.247, sala 15, centro, na cidade de São Carlos, SP.

REGISTRO ANTERIOR: M-57.825, de 01/02/2005 - R.02/57.825, de 23/04/2014; e R.03/57.825, de 17/07/2014 (incorporação).

Jahu, 05 de janeiro de 2015. Eu, Cairo William Alves, Escrevente, digitei. Eu,  (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.

Av.01 – Jahu, 05/01/2015 – Protocolo nº 169.059, de 18/12/2014.

O imóvel objeto desta matrícula **está hipotecado** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, **para garantia** do pagamento do financiamento do empreendimento imobiliário “Edifício Residencial Alcanada”, no valor de R\$ 4.151.052,22, pagável em 24 meses a contar do 1º dia do mês subsequente à data prevista no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento para o término da obra, previsto para 24 meses, com juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano e efetiva de 8,3001% ao ano, **conforme os termos do R.05 da matrícula nº 57.825** (registro anterior desta matrícula).

- continua no verso -

M.57.825-A-A201/BI-A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6DVQU-8FKJA-AT83R-S72NV>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todas as Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

**ICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

JAHU - SP

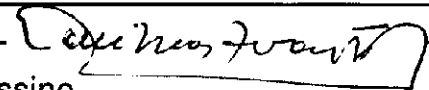
Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

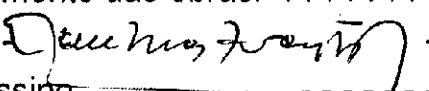
VERSO

Eu, Cairo William Alves, Escrevente, digitei. Eu, -  (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.

R.02 – Jahu, 05/01/2015

Protocolo nº 169.059, de 18/12/2014.

Por instrumento particular de contrato de venda e compra e mútuo, com alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, **no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH**, Programa Minha Casa Minha Vida, firmado nesta cidade, em 09/12/2014, pelas partes contratantes e por duas testemunhas, ALCANADA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., já qualificada, **vendeu a SÉRGIO RODRIGO ROSA**, RG nº 34.974.681-3 SSP/SP, CPF nº 306.538.718-21, brasileiro, solteiro, nascido aos 29/07/1982, salgadoiro, residente e domiciliado na Rua Luiz Piotto, 119, na cidade de Bariri, SP; e à **MARIANA MAYARA SALVADOR PEDRO** RG nº 47.150.617-5 SSP/SP, CPF nº 406.995.118-01, brasileira, solteira, nascida aos 10/02/1991, auxiliar de escritório, residente e domiciliada na Rua Estélio Zen, 180, nesta cidade, *a fração ideal do terreno a que corresponderá ao apartamento nº A201, que será entregue pronto e acabado*, pelo preço de R\$ 115.000,00, através do financiamento objeto do R.03 adiante, dos quais R\$ 12.222,23, pela fração ideal do terreno, à crédito em conta da Alcanada; e o restante à crédito em conta da Construtora Fortefix Ltda, na proporção do andamento das obras.

Eu, Cairo William Alves, Escrevente, digitei. Eu,  (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.

R.03 – Jahu, 05/01/2015

Protocolo nº 169.059, de 18/12/2014.

Pelo mesmo título mencionado no R.02 retro, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, **concedeu a SÉRGIO RODRIGO ROSA e à MARIANA MAYARA SALVADOR PEDRO**, já qualificados, **um financiamento** no valor de **R\$ 100.210,49**, oriundo dos recursos do **FGTS**, pagável em 360 encargos mensais e sucessivos, calculados pelo Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, **vencendo-se** o primeiro no dia 09 do mês subsequente ao término da construção, previsto para 25 meses, no valor de R\$ 667,76, cujo saldo devedor será atualizado mensalmente, todo dia 09, com base no coeficiente de atualização

- continua na ficha 02 -



Valide aqui
este documento

CNM: 111575.2.0076338-69

AL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JAHU - SP

MATRÍCULA

FICHA

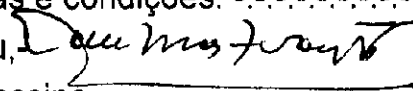
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

76.338

02

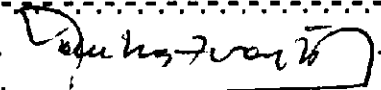
CNS 11.157-5

05/JAN/2015

aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, incidindo, ainda sobre a dívida, juros à taxa nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5941% a.a. **Em garantia** do financiamento concedido, os devedores **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** à Caixa, O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, avaliado em R\$ 115.000,00. O valor da aquisição da unidade corresponde a R\$ 115.000,00, composto da seguinte forma: R\$ 1.977,44 com recursos próprios; R\$ 8.533,07 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 4.279,00 com desconto concedido pelo FGTS; e R\$ 100.210,49 com o financiamento. Constam do contrato, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, demais cláusulas e condições.
Eu, Cairo William Alves, Escrevente, digitei. Eu,  - (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.

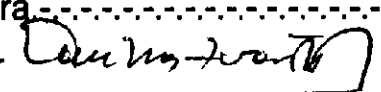
Av.04 – Jahu, 12/06/2017

– Protocolo nº 184.763, de 08/05/2017.

Fica **LIBERADA** da **hipoteca** mencionada na Av.01 retro, a futura unidade autônoma objeto desta matrícula auxiliar, em virtude de autorização passada no subitem 1.2 do instrumento particular a que se refere o R.02, cuja averbação é feita com suporte no artigo 213, I, "a", da Lei n.º 6.015/1973.
Eu, Alexandre Santinelli Mendonça, Escrevente, digitei. Eu,  - (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.

Av.05/ 76.338 – Jahu, 12/06/2017

– Protocolo nº 184.763, de 08/05/2017.

Foi concluída a construção e instituído em condomínio o "**Edifício Residencial Alcanada**", conforme Av.10 e R.11 da matrícula nº 57.825, o qual recebeu o **nº 915, da Rua Félix Capinzaiki**, em virtude do que a matrícula desta unidade passou a receber o nº 76.338. **A convenção de condomínio foi registrada sob o R- 7.572, do Livro 3.** Esta averbação é feita à vista de instrumento particular de instituição, especificação e convenção firmado em 22/12/2016, nesta cidade, por Bruno Franceschi, representante/procurador da incorporadora.
Eu, Alexandre Santinelli Mendonça, Escrevente, digitei. Eu,  - (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.

- continua no verso -

M.57.825-A.201/BI-A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6DVQU-8FKJA-AT83R-S72NV>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 111575.2.0076338-69

ICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

JAHU - SP

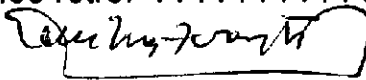
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

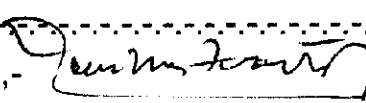
02

VERSO

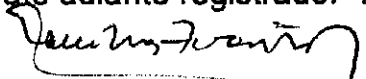
Av.06/ 76.338 – Jahu, 12/06/2017 – Protocolo nº 184.763, de 08/05/2017.

O imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob n.º **06 2 18 75 0498 021**, conforme comprova a certidão expedida em 07/03/2017, que instruiu o requerimento a que se refere a Av.05 retro.
Eu, Alexandre Santinelli Mendonça, Escrevente, digitei. Eu, -  -
(Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.

Av.07/ 76.338 – Jahu, 17/05/2022 - Protocolo nº 221.374, de 20/04/2022.

Os proprietários aqui nomeados, SÉRGIO RODRIGO ROSA e MARIANA MAYARA SALVADOR PEDRO, **casaram-se** aos 20/05/2017, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando ela a assinar **MARIANA MAYARA SALVADOR PEDRO ROSA**, conforme comprova a certidão da matrícula nº 116426 01 55 2017 3 00012 051 0003029 91, expedida pelo Registro Civil local, que fica arquivada nesta Serventia.
Eu, Roni Peterson Sabio, Escrevente, digitei. Eu, -  - (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.
Selo digital: 1115753310A0000032372622D

Av.08/ 76.338 – Jahu, 17/05/2022 - Protocolo nº 221.374, de 20/04/2022.

Fica **CANCELADA** a propriedade fiduciária objeto do R.03 retro, em virtude do pagamento da dívida ali inscrita, conforme quitação passada pela credora, Caixa Econômica Federal, na cláusula 2.2 do contrato adiante registrado.
Eu, Roni Peterson Sabio, Escrevente, digitei. Eu, -  - (Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.
Selo digital: 1115753310A0000032372722B

R.09/ 76.338 – Jahu, 17/05/2022 - Protocolo nº 221.374, de 20/04/2022.

Por instrumento particular de venda e compra, mútuo e constituição de alienação fiduciária, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, **no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH**, firmado nesta cidade, em 19/04/2022, pelas partes contratantes e por duas testemunhas, SÉRGIO RODRIGO ROSA e sua mulher MARIANA MAYARA SALVADOR PEDRO ROSA,
-continua na ficha 3-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6DVQU-8FKJA-AT83R-S72NV>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 111575.2.0076338-69

CIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JAHU SP

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

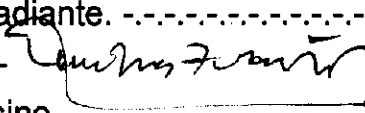
CNS 11.157-5

MATRÍCULA

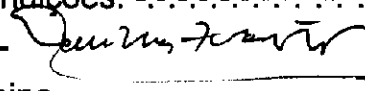
76.338

FICHA

3

residentes e domiciliados na Rua Félix Capinzaiki, 915, Bloco A, apartamento 201, Jardim Olímpia, SP, nesta cidade, já qualificados, **venderam** a **KELVIN DE SOUZA**, CNH nº 06462410532 DETRAN/SP, CPF nº 457.775.558-02, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de produção, residente e domiciliado na Rua José Galvão Barros França, 585, nesta cidade, O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo preço de R\$ 195.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 41.892,42, com recursos próprios; e R\$ 153.107,58, com o financiamento objeto do R.10 adiante.
Eu, Roni Peterson Sabio, Escrevente, digitei. Eu,  -(Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.
Selo digital: 1115753210A0000032372822B

R.10/ 76.338 – Jahu, 17/05/2022 - Protocolo nº 221.374, de 20/04/2022.

Pelo mesmo título mencionado no R.09 retro, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, NIRE/SP nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, **concedeu** a KELVIN DE SOUZA, já qualificado, **um financiamento** no valor de **R\$ 153.107,58**, oriundo dos recursos do SBPE, pagável em 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, vencendo-se a primeira em 20/05/2022, no valor de R\$ 1.112,99, cujo saldo devedor será atualizado mensalmente no dia 20, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado no mês anterior à atualização do saldo, incidindo, ainda, juros à taxa nominal de 4,8411% ao ano e efetiva de 4,9500% ao ano, que serão reduzidos nas hipóteses das letras G e B9.2 do contrato. **Em garantia** do financiamento concedido, o devedor **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à Caixa Econômica Federal, O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, avaliado em R\$ 195.000,00. Constam do contrato, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, demais cláusulas e condições.
Eu, Roni Peterson Sabio, Escrevente, digitei. Eu,  -(Eduardo Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.
Selo digital: 1115753210A00000323729229

Av.11/ 76.338 – Jahu, 17/05/2022 - Protocolo nº 221.375, de 20/04/2022.

A credora fiduciária emitiu nesta cidade, em 19/04/2022, em seu favor, Cédula de Crédito Imobiliário cartular e integral nº 1.4444.1783250-0, série 0422, no

-continua no verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6DVQU-8FKJA-AT83R-S72NV>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros do Imóvel
do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento**CIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

JAHU - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

3

VERSO

valor de R\$ 153.107,58, nos termos do artigo 18, da Lei nº 10.931/2004.
Eu, Roni Peterson Sabio, Escrevente, digitei. Eu, - *Roni Peterson Sabio* - (Eduardo
Ângelo Pavanato), Oficial Substituto, conferi e assino.
Selo digital: 1115753E10A00000323730222

Av.12/ 76.338 – Jahu, 18/06/2026 - Protocolo nº 250.232, de 10/12/2025.
O imóvel objeto desta matrícula possui o **Código de Endereçamento**
Postal - CEP 17208-600, cuja averbação é feita em consulta ao *site* da Empresa
Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT.
Eu, - *André Luiz Alves de Tilio* - (André Luiz Alves de Tilio), Escrevente Autorizado,
digitei, conferi e assino.
Selo digital: 1115753E10A00000498495260

Av.13/ 76.338 – Jahu, 18/06/2026 - Protocolo nº 250.232, de 10/12/2025.
Fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula,
em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº
00.360.305/0001-04, NIRE/SP 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra
4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei nº
9.514/97 (processo nº 150/2025), cuja averbação é feita à vista de requerimento
firmado pela credora, na cidade de Florianópolis, SC, em 09/06/2026, instruído com o
comprovante de pagamento do imposto de transmissão. Fica **cancelada a CCI**, tendo
em vista autorização da credora no referido requerimento.
Eu, - *André Luiz Alves de Tilio* - (André Luiz Alves de Tilio), Escrevente Autorizado,
digitei, conferi e assino.
Selo digital: 1115753310A0000049849626K

= CONTINUA NA FICHA 04 =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6DVQU-8FKJA-AT83R-S72NV>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

Valide aqui
este documento

matrícula

76.338

ficha

04

CERTIDÃO - Pedido: 250232

Certifico e dou fé, que a presente certidão da matrícula n.º **76338** foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Esta certidão ficará disponível para download por 30 dias. Não pesa sobre o imóvel qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto nº 93.240/86, e letra "c" do item 60 do Cap. XVI das NSCGJ Tomo II, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.

CUSTAS

Emolumentos	44,20
Estado	12,56
Sec. Fazenda	8,60
Registro Civil	2,33
Trib. Justiça	3,03
Ministério Público	2,12
Imposto Municipal	1,33
TOTAL	74,17

Conferência feita por:
(ASSINATURA DIGITAL)

André Luiz Alves de Tilio
Escrevente

Jaú, 19 de junho de 2026



SELO DIGITAL

1115753C30A00000498493266

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6DVQU-8FKJA-AT83R-S72NV>

v