

COMARCA DE GUAÍRA-SP

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 114686.2.0018854-03

MATRICULA

18854

FOLHA

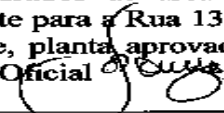
1

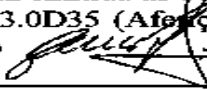
IMÓVEL: UM TERRENO situado nesta cidade e comarca de Guaíra-SP, no loteamento denominado " RESIDENCIAL R. GUIMARÃES ", designado lote 55 da Quadra C, que possui 200,00 metros quadrados, Medindo: 10,00 metros de frente para a Rua 13-B, 10,00 metros ao fundo, confrontando com a gleba de Tereza Pugliesi Empreendimentos Imobiliários Ltda, á direita 20,00 metros, confrontando-se com o lote 56, á esquerda 20,00 metros com o lote 54. **CADASTRO MUNICIPAL** Nº795520.47.0115.01.1. **PROPRIETÁRIA:** A Empresa ALFEU RIBEIRO GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº97.536.100/0001-79, com sede na cidade de Guaíra-SP, na avenida 13 nº0193- Sala 2, centro.-**TÍTULO AQUISITIVO:** Registro nº1 da matrícula nº17594 (25.04.2013) deste cartório. Guaíra, 25 de Abril de 2013. Eu (GAO) escr. hab. dig. O substº Oficial

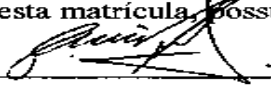
R. 1 - 18854 - Guaíra, 04 de Agosto de 2016. Prenotação nº86634 de 27.07.2016. Por Instrumento Particular com caráter de escritura pública de 15 de Julho de 2016, firmado pelas partes e testemunhas- arquivada via em cartório - VALOR R\$104.498,23- Valor de compra e venda do terreno R\$40.000,00- Da construção R\$64.498,23- sendo Financiamento CEF R\$93.998,23- Desconto concedido pelo FGTS/União (Complemento) R\$999,00- Recursos da CV do FGTS R\$9.501,00- A Empresa ALFEU RIBEIRO GUIMARÃES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº97.536.100/0001-79, situada na Av. Treze n. 193, sala 2, centro, em Guaíra-SP., transmitiu o imóvel objeto desta matrícula á titulo de VENDA E COMPRA, á JULIANO RODRIGO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículos de transporte de carga, portador da carteira de identidade nº451494271 SSP/SP e do CPF nº302.686.588-54, residente e domiciliado na R 22, 147, Centro, em Guaíra-SP. Eu (GAO) Escr. hab. dig. O Substº Oficial

R. 2 - 18854 - Guaíra, 04 de Agosto de 2016. Prenotação nº86634 de 27.07.2016. Por Instrumento Particular com caráter de escritura pública de 15 de Julho de 2016, firmado pelas partes e testemunhas- arquivada via em cartório- JULIANO RODRIGO DA SILVA, já qualificado, Alienou Fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula á CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida no valor de R\$93.998,23- PRAZO total em meses- construção: 4 - Amortização: 360- Taxa de Juros: Nominal: sem desconto - 8.16% - com desconto 7.00%- com redutor de 0,5% FGTS - 6.50%- Efetiva: 8.4722%- 7.2290%- 6.6972% respectivamente- Taxa de JUROS contratada- Nominal: 6.5000% a.a - Efetiva: 6.6971% a.a - Encargo mensal inicial- total R\$788,73- Vencimento do 1º encargo mensal: 15/08/2016- Para efeito de público leilão (Lei nº9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 105.000,00. Eu (GAO) Escr. hab. dig. O Substº Oficial

(continua no verso)...

Av. 3 - 18854- Guaíra, 28 de Outubro de 2016. Prenotação nº87171 de 20.10.2016. Por instrumento particular de 20 de Outubro de 2016, firmado pelo proprietário Juliano Rodrigo da Silva- faz constar a construção de UMA CASA RESIDENCIAL, com 52,55 metros quadrados de área construída, sem mão-de-obra assalariada, que recebeu o nº 1738, com frente para a Rua 13 B- Loteamento "Residencial R. Guimarães", conforme Carta de habite-se, planta aprovada. Valor Venal R\$83.341,14. Eu 6 (GAO) Escr. hab. dig. O substº Oficial .

Av. 4 - 18854 - Guaíra, 19 de Outubro de 2021. Prenotação nº99547 de 07.10.2021. Por instrumento particular de 07 de Outubro de 2021, firmado pelo proprietário Juliano Rodrigo da Silva, faz constar que a CASA RESIDENCIAL, sob o nº1738, com frente para a Rua 13-B, do loteamento "Residencial R. Guimarães" possuía 52,55 Mts², sofreu uma ampliação de 53,51 Mts², perfazendo 106,06 metros quadrados de área construída, conforme Certidão de Regularidade da Edificação nº145/2021, expedida em 27 de Setembro de 2021, pela Prefeitura Municipal de Guaíra/SP, Planta Aprovada (Processo nº570/2021), e Certidão da Receita Federal emitida às 16:48:18 do dia 06/10/2021, código de controle da certidão: 2E10.9B8B.77B3.0D35 (Aferção: 60.023.43987/67-001). Valor Venal R\$110.901,62. O Oficial Substituto .

Av. 5 - 18854 - Guaíra, 17 de Outubro de 2022. Prenotação nº102.055 de 06.10.2022. Por instrumento particular com caráter de escritura pública, emitido em Guaíra-SP, 05 de Outubro de 2022 e certidão municipal, faz constar que o imóvel desta matrícula possui o Cadastro Municipal atual sob o nº 000015841. O Oficial Substituto .

Av. 6 - 18854 - Guaíra, 17 de Outubro de 2022. Prenotação nº102.055 de 06.10.2022. Por instrumento particular com caráter de escritura pública, emitido em Guaíra-SP, 05 de Outubro de 2022, faz constar o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária sobre o imóvel, registrada sob nº 2 desta matrícula. O Oficial Substituto .

R. 7 - 18854 - Guaíra, 17 de Outubro de 2022. Prenotação nº102.055 de 06.10.2022. Por instrumento particular com caráter de escritura pública, emitido em Guaíra-SP, 05 de Outubro de 2022, firmado pelas partes e testemunhas- arquivado via em cartório- VALOR R\$260.000,00 (Financiamento concedido pela CEF R\$208.000,00- recursos próprios R\$52.000,00)- JULIANO RODRIGO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículos de transporte de carga, e-mail: francine-i@outlook.com, portador de carteira de identidade nº 451494271 SSP/SP e do CPF 302.686.588-54, residente e domiciliado em R. 13 B, 1738, R Guimaraes, em Guaíra/SP, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula à - (Continua às folhas nº2)...

COMARCA DE GUAÍRA-SP

CNM: 114686.2.0018854-03

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

18854

FOLHA

2

- (Continuação de fôlha nº1)...

título de **VENDA E COMPRA**, à **TARCILIO PORTO DE SOUSA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 07/03/1987, solteiro, maior, trabalhador de usinagem de metais, filho de Sonia Maria Taniguthi de Sousa e Tarcilio Porto de Sousa, E-mail: sonia_taniguthi@msn.com, portador de carteira de identidade nº 413189880 SSP/SP e do CPF nº355.086.518-02, residente e domiciliado em Av 1, 62, Centro, em Guaíra/SP. O Oficial Substituto

R. 8 - 18854 - Guaíra, 17 de Outubro de 2022. Prenotação nº102.055 de 06.10.2022. Por instrumento particular com caráter de escritura pública, emitido em Guaíra-SP, 05 de Outubro de 2022, firmado pelas partes e testemunhas- arquivado via em cartório- **TARCILIO PORTO DE SOUSA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 07/03/1987, solteiro, maior, trabalhador de usinagem de metais, filho de Sonia Maria Taniguthi de Sousa e Tarcilio Porto de Sousa, E-mail: sonia_taniguthi@msn.com, portador de carteira de identidade nº 413189880 SSP/SP e do CPF nº355.086.518-02, residente e domiciliado em Av 1, 62, Centro, em Guaíra/SP., **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04., em garantia da Dívida no Valor de R\$208.000,00- Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: SAC - Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR - Enquadramento: SFH - PRAZO total em meses: amortização: 420 - Taxa de Juros % ao ano: Nominal (a.a): 8.6395% (taxa balcão) - Efetiva (a.a): 8.9900% (taxa balcão) - Nominal (a.m): 0.7176% (taxa balcão) - Efetiva (a.m): 0.7200% (taxa balcão) / Nominal (a.a): 8.6026% (taxa reduzida) - Efetiva (a.a): 8.9500% (taxa reduzida) - Nominal (a.m): 0.7145% (taxa reduzida) - Efetiva (a.m): 0.7169% (taxa reduzida) / Encargo mensal inicial total: R\$2.059,01 (taxa balcão) / R\$2.052,61 (taxa reduzida)- Vencimento do Primeiro Encargo mensal: 07/11/2022.- Para efeito de Público Leilão (Lei nº9.084/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$260.000,00. O Oficial Substituto

Av. 9 - 18854 - Guaíra, 17 de Outubro de 2022. Prenotação nº102.055 de 06.10.2022. Por CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº1.4444.1934424-4 Série: 1022- (1) CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ou a sua ordem- Endereço: Setor Bancário Sul- complemento: Quadra 04, lotes 3/4 Bairro: Asa Sul- Cidade: Brasília- UF: DF- cep:70.092.900- CNPJ: 00.360.305/0001-04- (2)- DEVEDOR(ES): Nome: TARCILIO PORTO DE SOUSA JUNIOR, CPF: 355.086.518-02, Endereço: Av 1 62, Centro, nº 62, cidade: Guaíra/SP- UF: SP- CEP: 14790-000; (3)- Identificação do imóvel vinculado ao crédito imobiliário: Endereço: Rua 13B, 1738, Bairro: Residencial R Guimaraes, cidade: Guaíra - UF: SP, CEP: 14790000, Matrícula: 18854, Livro: 2, Serviço de Registro de Imóveis: Guaíra/SP- (4)- Garantia- Tipo: Real- Modalidade: Alienação Fiduciária - nº registro: R.8-18854 - (5) valor do crédito R\$208.000,00- Data Base: 05/10/2022- (6) - (Continua no verso) - ...

Condição da emissão: Integral e Cartular- (7)- Condições Gerais da Dívida: Prazo, em meses: total: 420 - amortização: 420 - carência: 0 - data do vencimento do primeiro encargo: 07/11/2022- valor total da dívida R\$208.000,00- garantia: R\$260.000,00- total da parcela R\$2.059,01- seguro de morte e invalidez permanente: R\$24,10- seguro de danos físicos ao imóvel: R\$17,16- Taxa de juros: Nominal 8.6395% a.a.- Efetiva 8.9900% a.a.- Forma de reajuste: Mensal- Taxa de juros: moratórios: 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso- Remuneratórios: 8.6395% 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: Guaíra/SP- (8) - Declaração do credor: Declaro que estou ciente de que a existência de prenotação e/ou registro de qualquer ônus real, exceto o da garantia mencionada no campo 4 desta CCI, penhora ou averbação de qualquer mandato ou ação judicial sobre os direitos imobiliários aqui identificados, prejudicará a averbação da emissão desta CCI, nos termos da legislação em vigor. Local de emissão: GUAÍRA, SP Data de emissão da CCI: 05 de Outubro de 2022- (9)- Assinatura do credor (a.ilegível) (Carimbo: Regina Celi Gimenez Gil Matr. 090.579-3 Gerente Relacionamento PF). O Oficial Substituto

Av. 10 - 18854 - Guaíra, 02 de Junho de 2026. Prenotação nº110.970 de 28.05.2026. Por instrumento particular de 26 de Maio de 2026, faz constar o **CANCELAMENTO** da Cédula de Crédito Imobiliário- CCI- sobre o imóvel, averbada sob o nº 9 desta matrícula. O Oficial Substituto

Av. 11 - 18854 - Guaíra, 02 de Junho de 2026. Prenotação nº110.970 de 28.05.2026. Por instrumento particular de 26 de Maio de 2026, faz constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada na matrícula, tendo em vista que, a seu requerimento, foi procedida a intimação do(s) fiduciante(s) e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, § 1º, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do § 7º do mesmo artigo e lei, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a públicos leilões. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (I.T.B.I). Valor da Consolidação R\$274.098,25 (duzentos e setenta e quatro mil, noventa e oito reais e vinte e cinco centavos). O Oficial Substituto

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 18854, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente à emissão. A certidão eletrônica foi assinada digitalmente, devendo para sua autenticidade, integridade, validade jurídica e interoperabilidade da infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - BRASIL, ser conservada em meio eletrônico, medida provisória 2.200/02, art. 10º de 24.08.01, bem como na Lei nº 11419/06 - ICP BRASIL. Guaíra-SP, 03 de junho de 2026. OFICIAL. AMADO DAGOBERTO RICARDO SOUZA

Ao Oficial....:	R\$	45,88
Ao Estado....:	R\$	13,04
Ao IPESP.....:	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município.:	R\$	1,38
Ao Min.Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	76,98

Certidão de ato praticado protocolo nº: 110970

Controle:



154678

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1146863C3000000014665026T



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZPQNR-M3TJB-WMSDG-T8AXJ

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

Amado Dagoberto Ricardo Souza (CPF ***.614.238-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZPQNR-M3TJB-WMSDG-T8AXJ>

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

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