

COMARCA DE GUAÍRA-SP**REGISTRO DE IMÓVEIS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

22844

FOLHA

1

CNM: 114686.2.0022844-61

IMÓVEL: Uma Unidade Habitacional, com 30,69 Metros quadrados de área construída situada nesta cidade e comarca de Guaíra-SP, na rua 2 nº163, no CONJUNTO RESIDENCIAL ANICETO CARLOS NOGUEIRA, e seu respectivo terreno designado lote 20 da quadra 03, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 9,60 metros de frente para a rua 02; do lado direito mede 21,10 metros, confrontando com o lote 19; do lado esquerdo mede 21,10 metros, confrontando com o lote 21; nos fundos mede 9,60 metros, confrontando com o lote n. 17, distante da Rua "A" 1,90 metros, totalizando a área de 202,56 mts². (duzentos e dois metros e cinquenta e seis decímetros quadrados). Cadastro Municipal n. 000007742. **PROPRIETÁRIA:** COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU - Sociedade de Economia Mista, com sede em Bauru SP, na Av. Nações Unidas 30-31, devidamente inscrita no CNPJ/MF n. 45.010.071/0001-03. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registro n. 1 da matrícula 7222 (05.04.1991) - (Matrícula nº8245 de 28.04.1997). Guaíra, 21 de Novembro de 2018. Eu G (GAO), Esc. hab. dig. O substº Oficial [assinatura].

Av. 1 - 22844 - Guaíra, 21 de Novembro de 2018. Sobre o imóvel existe Hipoteca á favor da Caixa Econômica Federal-CEF- devidamente registrada sob n.2 da Matrícula nº7222 deste cartório. Eu G (GAO) Esc. hab. dig. O substº Oficial [assinatura].

Av. 2 - 22844 - Guaíra, 21 de Novembro de 2018. Prenotação nº92433 de 09.11.2018. Por Autorização emitida em Brasília, 25 de Setembro de 2018, pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, fica **CANCELADO** a Hipoteca sobre o imóvel, constante na averbação nº 1 desta matrícula. Eu G (GAO) Escr. hab. dig. O substº Oficial [assinatura].

Av. 3 - 22844 - Guaíra, 21 de Novembro de 2018. Prenotação nº92434 de 09.11.2018. Por Escritura pública de venda e compra de 17 de Outubro de 2018, Livro nº1.423 páginas 093/096 do 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Bauru/SP, e certidão municipal, faz constar que a rua 2, passou denominar-se 2-B. Eu G (GAO) Escr. hab. dig. O substº Oficial [assinatura].

R. 4 - 22844 - Guaíra, 21 de Novembro de 2018. Prenotação nº92434 de 09.11.2018. Por Escritura pública de venda e compra de 17 de Outubro de 2018, Livro nº1.423 páginas 093/096 do 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de Bauru/SP - VALOR R\$0,01- (um centavo) - VALOR VENAL R\$100.000,00 - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU-COHAB/BAURU- sociedade de economia mista, com sede nesta cidade de Bauru-SP, na Avenida Nações Unidas nº30-31, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº45.010.071/0001-03., transmitiu o imóvel objeto desta matrícula á título de

-(Continua no verso) ...

VENDA E COMPRA, à **LUIS ANTONIO AUGUSTO**, portador da CI. RG. SSP. SP nº9.357.584-1, inscrito no CPF/MF sob nº932.436.348-49, brasileiro, eletricista, e sua mulher **TÂNIA BORGES NOGUEIRA AUGUSTO**, portadora da CI. RG. SSP. SP nº10.406.477-8, inscrita no CPF/MF sob nº 026.597.248-57, brasileira, empresária, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 9.527, às fls. nº33v, do livro nº3-V- CRI Guaíra-SP, residentes e domiciliados na cidade de Guaíra/SP, na Rua 16, nº479, centro. Eu GAO (GAO) Escr. hab. dig. O substº Oficial [assinatura].

Av. 5 - 22844 - Guaíra, 21 de Novembro de 2018. Prenotação nº 92435 de 09.11.2018. Por instrumento particular de 09 de novembro de 2018, firmado pelo proprietário **Luiz Antonio Augusto** faz constar que a Unidade Habitacional, frente para a Rua 2-B- nº163 Conjunto Residencial Aniceto Carlos Nogueira, possuía 30,69 Mts.2., sofreu uma ampliação de 145,16 Mts.2, perfazendo 175,85 Metros quadrados de área construída, conforme planta aprovada, certidão municipal e CND da Receita Federal nr 002622018-88888458 (Matricula CEI 51.245.60458/69). Valor Venal R\$242.206,71. Eu GAO (GAO) Esc. hab. dig. O substº Oficial [assinatura].

R. 6 - 22844 - Guaíra, 07 de Janeiro de 2019. Prenotação nº92725 de 17.12.2018. Por Escritura Pública de venda e compra de 26 de Novembro de 2018- Livro nº292 páginas 238/242 do Tabelião de Notas de Guaíra/SP - VALOR R\$100.000,00- (cem mil reais) - **LUIS ANTONIO AUGUSTO**, brasileiro, eletricista, portador da cédula de identidade RG nº9.357.584-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº932.436.348-49, e sua esposa **TÂNIA BORGES NOGUEIRA AUGUSTO**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº10.406.477-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº026.597.248-57, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 9.527, às Fôlha n.33v do livro 3-V- CRI Guaíra-SP, residentes e domiciliados nesta cidade de Guaíra/SP, na Rua 16, nº 479, Centro, transmitiram o imóvel objeto desta matricula à título de **VENDA E COMPRA**, à **OSMAR MARQUES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº16.787.249 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº122.259.038-75, casado com **REGINA GONÇALVES MARQUES**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº26.514.246-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº138.654.778-60, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na cidade de Guaíra/SP, na Rua 6, nº 011, Centro. Eu GAO (GAO), Escr. hab. dig. O Substº Oficial [assinatura].

- (Continua às Fôlhas nº2)...

COMARCA DE GUAÍRA-SP

CNM: 114686.2.0022844-61

MATRÍCULA

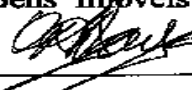
22844

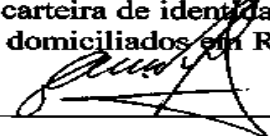
FOLHA

2

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
(Continuação de folha nº1)...

Av. 7 - 22844 - Guaíra, 07 de Janeiro de 2019. Prenotação nº92725 de 17.12.2018. Por Escritura Pública de venda e compra de 26 de Novembro de 2018- Livro nº292 páginas 238/242 do Tabelião de Notas de Guaíra/SP, foi apresentado o comprovante de recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) devidamente quitado. Eu  (GAO) Escr. hab. dig. O substº Oficial 

R. 8 - 22844 - Guaíra, 21 de Junho de 2023. Prenotação nº103.610 de 13.06.2023. Por instrumento particular com caráter de escritura pública, emitido em Guaíra-SP, 25 de Maio de 2023, firmado pelas partes e testemunhas- arquivado via em cartório- VALOR R\$280.000,00 - sendo: financiamento concedido pela CEF R\$224.000,00 - recursos próprios R\$56.000,00 - OSMAR MARQUES, brasileiro, chefe intermediário, e-mail: osmarmarquesum@gmail.com, portador de carteira de identidade nº 16.787.249-7 SSP/SP e do CPF 122.259.038-75, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, e seu cônjuge REGINA GONCALVES MARQUES, brasileira, e-mail: reginagoncalvesmarques@gmail.com, portadora de carteira de identidade nº 265142465 SSP/SP e do CPF 138.654.778-60, residentes e domiciliados em R 6, 11, Centro, em Guaíra/SP, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula à título de **VENDA E COMPRA**, à CINTIA ANDRADE RICI, brasileira, maior, solteira, enfermeiro e nutricionista, e-mail: cintiarici@hotmail.com, filha de Regina Maria de Andrade Rici e Vanderlei Papaterra Rici, portadora de carteira de identidade nº 41.617.622 SSP/SP e do CPF 342.396.148-13, e JULIO CESAR FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículos de transporte de carga, e-mail: violeirojuliocesar@gmail.com, portador de carteira de identidade nº 45.519.501 SSP/SP e do CPF 384.484.438-45, ambos residentes e domiciliados em R Trinta e Dois, 116, Jd C Eliseos, em Guaíra/SP. O Oficial Substituto 

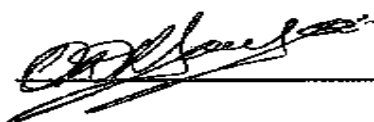
R. 9 - 22844 - Guaíra, 21 de Junho de 2023. Prenotação nº103.610 de 13.06.2023. Por instrumento particular com caráter de escritura pública, emitido em Guaíra-SP, 25 de Maio de 2023, firmado pelas partes e testemunhas- arquivado via em cartório- CINTIA ANDRADE RICI, brasileira, maior, solteira, enfermeiro e nutricionista, e-mail: cintiarici@hotmail.com, filha de Regina Maria de Andrade Rici e Vanderlei Papaterra Rici, portadora de carteira de identidade nº 41.617.622 SSP/SP e do CPF 342.396.148-13, e JULIO CESAR FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, motorista de veículos de transporte de carga, e-mail: violeirojuliocesar@gmail.com, portador de carteira de identidade nº 45.519.501 SSP/SP e do CPF 384.484.438-45, ambos residentes e domiciliados em R Trinta e Dois, 116, Jd C Eliseos, em Guaíra/SP, **ALIENARAM 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

-(Continua no verso) ...

Dívida no Valor Total de R\$224.000,00 - Origem dos recursos: SBPE - Sistema de Amortização: SAC - Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR - Enquadramento: SFH - PRAZO total em 420 meses: amortização: 420 - Taxa de Juros % (Balcão): Nominal (a.a): 9.5598% - Efetiva (a.a): 9.9900% - Nominal (a.m): 0.7937% - Efetiva (a.m): 0.7966% / Encargo mensal inicial total: R\$2.414,53 (taxa balcão) - Vencimento do Primeiro Encargo mensal: 25/06/2023.- Para efeito de Público Leilão (Lei nº 9.094/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$315.000,00. O Oficial Substituto

Av. 10 - 22844 - Guaíra, 21 de Junho de 2023. Prenotação nº103.610 de 13.06.2023. Por CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº1.444.2092973-0 Série: 0523- (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: CINTIA ANDRADE RICI, CPF: 342.396.148-13, Endereço: R Trinta e Dois 116, Jd Campos Elíseos, nº 116, cidade: Guaíra- UF: SP- CEP: 14790-000 / JULIO CESAR FERREIRA, CPF: 384.484.438-45, Endereço: R Trinta e Dois 116, Jd Campos Elíseos, nº 116, cidade: Guaíra- UF: SP- CEP: 14790-000; (3)- Identificação do imóvel vinculado ao crédito imobiliário: Endereço: Rua 2B, 163, Bairro: CJ Residencial Aniceto Carlos Nogueira, cidade: Guaíra - UF: SP, CEP: 14790000, Matrícula: 22844, Livro: 2, Serviço de Registro de Imóveis: Guaíra/SP- (4)- Garantia- Tipo: Real- Modalidade: Alienação Fiduciária - nº registro: R-9-22844- (5) valor do crédito R\$224.000,00- Data Base: 25/05/2023- (6) 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: 25/06/2023- valor total da dívida R\$224.000,00- garantia: R\$315.000,00- total da parcela R\$2.414,53- seguro de morte e invalidez permanente: R\$30,76- seguro de danos físicos ao imóvel: R\$40,95- Taxa de juros: Nominal 9.5598% a.a.- Efetiva 9.9900% a.a.- Forma de reajuste: Mensal- Taxa de juros: moratórios: 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso- Remuneratórios: 9.5598% 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: 25 de Maio de 2023- (9)- Assinatura do credor (a.ilegível) (Carimbo: Regina Celi Gimenes Gil Matr. 090.579-3 Gerente Relacionamento PF). O Oficial Substituto

- (CONTINUA AS FOLHAS Nº3)- ...



COMARCA DE GUAÍRA-SP

CNM: 114686.2.0022844-61

REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

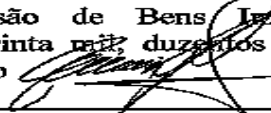
22844

FOLHA

3

- (continuação de folhas nº2)...

Av. 11 - 22844 - Guaíra, 24 de Agosto de 2026. Prenotação nº111.588 de 20.08.2026. Por instrumento particular emitido em Florianópolis em 14 de Agosto de 2026, faz constar o **CANCELAMENTO** da Cédula de Crédito Imobiliário, averbada sob nº 10 desta matrícula. O Oficial Substituto 

Av. 12 - 22844 - Guaíra, 24 de Agosto de 2026. Prenotação nº111.588 de 20.08.2026. Por instrumento particular de 14 de Agosto de 2026, faz constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, anteriormente qualificada, 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 artigo 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\$330.231,75 (trezentos e trinta mil, duzentos e trinta e um reais e setenta e cinco centavos). O Oficial Substituto 

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 22844, 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, 25 de agosto 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: 111588

Controle:



157262

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1146863C3000000015128826L



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8H3CS-TBRXZ-32T6M-FJVP3

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/8H3CS-TBRXZ-32T6M-FJVP3>

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

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