

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA

FOLHA

Nº 47.412

01

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

Data: 28 de outubro de 2014.

IMÓVEL: Um terreno de formato irregular, indicado como **Lote nº 155, da Quadra 06**, situado na **Rua 04**, lado ímpar, esquina com a **Rua 06**, no **loteamento denominado "RESIDENCIAL ALTO DOS LAGOS"**, na cidade e município de **Taiúva**, comarca de Jaboticabal, e que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: de quem de frente da **Rua 04**, olha para o imóvel mede 11,57 metros (onze metros e cinquenta e sete centímetros) para a mencionada via pública; do lado direito em curva com raio de 9 metros (nove metros) e desenvolvimento de 14,61 metros (quatorze metros e sessenta e um centímetros), deste segue na tangente com 1,53 metros (um metro e cinquenta e três centímetros) confrontando com a **Rua 06**; do lado esquerdo da frente aos fundos mede 11,00 metros (onze metros), confrontando com o lote nº 156 e finalmente na linha dos fundos mede 20,48 metros (vinte metros e quarenta e oito centímetros) confrontando com o lote nº 200, **perfazendo o terreno uma área de 208,80 m² (duzentos e oito metros e oitenta centímetros quadrados).**

PROPRIETÁRIA: **LOTEAMENTO ALTO DOS LAGOS SPE LTDA**, com sede no município de Taiúva-SP, na Rodovia de acesso Taiúva à Rodovia Brigadeiro Faria Lima, 1 km, s/n, Sítio Santa Maria, zona rural, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.778.675/0001-69.

REGISTRO ANTERIOR: **R.01/44.149**, de 06 de maio de 2013, do livro 2-RG, deste Serviço Registral. (Loteamento registrado em 28/10/2014, sob nº 03/44.149, do livro 2-RG, deste Serviço Registral).

O OFICIAL:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

(Prenotação nº 142.135)**AV.01/47.412** - Em 28 de outubro de 2014 – **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS.**

1 - Consta do Memorial Descritivo e Justificativo do Empreendimento que **o lote tem destinação residencial.**

2 - Consta do Contrato Padrão do Empreendimento que **é vedado o desmembramento do lote.** O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior).

AV.02/47.412 - Em 1º de dezembro de 2020 - **CADASTRO.**

Conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Taiúva-SP, em 20 de novembro de 2020, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 105360.** O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Selo digital: 1200713G10000000067758202

R.03/47.412 - Em 1º de dezembro de 2020 - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 173.268, de 20/11/2020.

Pela escritura pública de venda e compra lavrada às páginas 124/130, do livro nº 095, em 24 de abril de 2017, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Taiúva-SP, **Loteamento Alto dos Lagos SPE Ltda**, NIRE 3522731663-0, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$29.545,20 (vinte e nove mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e vinte centavos), a **LEONARDO THEODORO**, RG nº 23.285.561-SSP/SP, CPF nº 135.927.168/67, funcionário público estadual, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MILAINE DE PAULA ROSA THEODORO**, RG nº 24.320.087-0-SSP/SP, CPF nº 221.859.108/17, professora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Taiáçu-SP, na Avenida João Bernardo da Fonseca, nº 123, Centro. Valor fiscal do imóvel: R\$1.925,86. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 225/20. Selo digital: 120071321000000006775720W

R.04/47.412 - Em 28 de maio de 2021 - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 175.810, de 14/05/2021.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com obrigações e Alienação Fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela – Lei nº 14.118/2021, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, datado de 26 de abril de 2021, **Milaine de Paula Rosa Theodoro** e seu marido **Leonardo Theodoro**, residentes e domiciliados em Taiáçu-SP, na Travessa Ezequiel Sanches, nº 37, já qualificados, **venderam o imóvel desta matrícula**, pelo preço de **R\$40.000,00 (quarenta mil reais)**, a **ELIAS FERREIRA**, RG nº 49.200.937-5-SSP/SP, CPF nº 390.186.498/99, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de serviços gerais de fundição, residente e domiciliado em Taiúva-SP, na Rua Alziro Scarpim, -segue no verso-

MATRÍCULA

Nº 47.412

FOLHA

01

- VERSO -

número 130. Do preço acima, a importância de R\$1.361,56 (mil, trezentos e sessenta e um reais e cinquenta e seis centavos), foi paga com a utilização dos recursos do saldo da conta vinculada do FGTS. Valor fiscal do imóvel: R\$2.008,87. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 102/2021. Selo digital: 120071321000000008632321A

R.05/47.412 - Em 28 de maio de 2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 175.810, de 14/05/2021.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 04, o proprietário **ELIAS FERREIRA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEE**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de **R\$113.299,23 (cento e treze mil, duzentos e noventa e nove reais e vinte e três centavos)**, que terá o prazo de amortização de 360 meses, de construção de 5 meses e prazo total de 365 meses, com a taxa de juros ao ano: Sem desconto: nominal 8,1600% e efetiva 8,4722%; com desconto: nominal 6,0000% e efetiva 6,1678%; com redutor 0,5%: nominal 5,5000% e efetiva 5,6408% e **taxa de juros contratada**: Nominal de 5,5000% ao ano e efetiva de 5,6407% ao ano, *(Para o devedor titular de conta vinculada do FGTS com, no mínimo, 36 meses de trabalho sob o regime do FGTS, somado os períodos trabalhados, consecutivos ou não, conforme regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, a taxa de juros constante na letra "B9.4" contempla a aplicação do redutor de 0,5%, que será cancelado no descumprimento desta condição)*, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 25/05/2021, que é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), no valor de R\$643,30; Prêmios de Seguros, no valor de R\$24,23; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$25,00, sendo o valor total de R\$692,53. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 6 do referido instrumento. Encargos devidos pela proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Diferencial na Taxa de Juros: R\$9.778,87. Forma de pagamento dos Encargos Mensais: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Recursos Próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$26.460,21. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$1.361,56. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$879,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$142.000,00. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 102/2021. Selo digital: 1200713210000000086324218

AV.06/47.412 - Em 07 de dezembro de 2021 - Atualização de denominação de via pública.

Conforme Lei Municipal nº 2.321, de 09/10/2018, a **Rua 06** passou a denominar-se **RUA FREI VICENTE PINILLA**. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Selo digital: 1200713G1000000010499521C

AV.07/47.412 - Em 07 de dezembro de 2021 - CONSTRUÇÃO.

Pelo requerimento datado de 29 de novembro de 2021, é feita a presente averbação para constar que no terreno desta matrícula, **foi construído um prédio de USO RESIDENCIAL com área de 55,47 metros quadrados (cinquenta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), o qual recebeu o número 141 da Rua Frei Vicente Pinilla**, conforme certidão nº 53/2021, expedida pela Prefeitura Municipal de Taiúva-SP, em 22 de novembro de 2021 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.005.73878/61-001, emitida via internet em 25/11/2021, pelo Ministério da Economia, através da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. **Valor base para cobrança de emolumentos: R\$73.415,65.** O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 229/2021 - Prenotação nº 178.681, de 29/11/2021. Selo digital: 1200713310000000104996210

AV.08/47.412 - Em 07 de dezembro de 2021 - HABITE-SE.

Pelo requerimento datado de 29 de novembro de 2021, é feita a presente averbação para constar que a Prefeitura Municipal de Taiúva-SP, através do Setor de Engenharia, em 22 de novembro de 2021, **concedeu o HABITE-SE número 251/2021 ao prédio situado na Rua Frei Vicente Pinilla, número 141.** O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 229/2021 - Prenotação nº 178.681, de 29/11/2021. Selo digital: 1200713310000000104994214

-segue às folhas 02-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA

Nº 47.412

FOLHA

02

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

AV.09/47.412 - Em 14 de maio de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 198.674, de 01/12/2025.

Nos termos do requerimento datado de 24 de abril de 2026 e mediante prova do recolhimento pela credora fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, e pelo instrumento particular de financiamento com alienação fiduciária registrado sob nº 05/47.412, **fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, tendo em vista que a requerimento prenotado sob número 198.674, de 01/12/2025, **foi intimado o fiduciante Elias Ferreira**, já qualificado, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, tendo o prazo decorrido em 20/03/2026, sem que o fiduciante purgasse a mora. Valor da avaliação do imóvel em 28/05/2021: R\$142.000,00. Valor venal do imóvel: R\$14.182,58. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$151.307,45 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 089/2026. Selo Digital: 120071331Y0Q00XS5RMCZ826C

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 198674 - MATRÍCULA: 47412

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de **003 página(s)**, foi extraída por meio **digital**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **47412**, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de **15/05/2026**. *-*-*-*-*
 Último ato: AV. 09 *-*-*-*-*

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é **válida por 30 (trinta) dias**, a contar da data de sua emissão.

JABOTICABAL, 18 de maio de 2026**CUSTAS CONSTAM DO RECIBO******* VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 *****
SELO DIGITAL
 1200713C3WD2W8GCLRWKAF26F

A procedência deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site <https://selodigital.tjsp.jus.br> com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".

A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:

ALESSANDRO ZEOLA RETTONDIN - ESCRIVENTE

Emitida às 12:28:29h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LPELZ-J9ZG2-AHEFB-CYR98

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

Alessandro Zeola Rettondin (CPF 141.199.888-05)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LPELZ-J9ZG2-AHEFB-CYR98>

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

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