



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0041133-62

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

41.133

F

-01-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

SCRParo,

29 de janeiro de 2021

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno retangular (com 125,00m²), constituído por parte do lote nº 04 da quadra N, situado no lado par da Rua Anésio Dias da Conceição (distante 21,82 metros da esquina formada com a Rua Luciano Batista), no Jardim Sant'Anna III, Município e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, com as seguintes medidas e confrontações (sob a perspectiva de quem da rua olha para o imóvel): a frente mede 5,00 metros e confronta com a Rua Anésio Dias da Conceição; o lado direito mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 03; o lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o imóvel matriculado sob nº 41.132 (parte do lote nº 04); o fundo mede 5,00 metros e confronta com o lote nº 01 (área verde).

CADASTRO MUNICIPAL: 18.668.

PROPRIETÁRIOS: LAÉRCIO PEREIRA (brasileiro, magarefe, CI-RG nº 17.233.162-SSP-SP, CPF/MF nº 049.171.688-56) e sua esposa ROSÂNGELA DE FÁTIMA MORENO DA SILVA PEREIRA (brasileira, professora, CI-RG nº 26.307.308-7-SSP-SP, CPF/MF nº 320.787.608-03), casados aos 09/09/1988, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua José Teodoro Nogueira, nº 282, Vila João Picin, em Santa Cruz do Rio Pardo).

REGISTROS ANTERIORES: R.3/31.761 (de 03/01/2014) e Av.4/31.761 (de 29/01/2021), desta Serventia.

A Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital nº 1208653110000000078767215.

Av.1/41.133

PROTOCOLO Nº 173.547, de 14/01/2021.

Com fundamento nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (Capítulo XX, item 174), faço a presente averbação para constar que, conforme se extrai dos autos do processo (autuado sob nº 001/2005 e arquivado nesta Serventia) do Jardim Sant'Anna III (registrado sob nº 2 na matrícula nº 26.204), foram estabelecidas as seguintes **restrições urbanísticas:** 1) **DO GRAPROHAB:** I) a proprietária do empreendimento deverá implantar as redes internas de abastecimento de água e de coleta de esgotos e providenciar suas interligações aos sistemas públicos existentes, de acordo com as diretrizes da SABESP; II) as referidas redes deverão estar em condições de operação, por ocasião do início da ocupação efetiva das unidades residenciais; III) os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos, a fim de evitar problemas de poluição ambiental; 2) **DO MUNICÍPIO:** O loteamento deve apresentar as seguintes obras de infraestrutura (que devem ser executadas no prazo de 4 anos, a contar de 26/03/2005): I) demarcação dos lotes, quadras e abertura dos logradouros públicos; II) implantação de: a) guias e sarjetas, b) rede de drenagem das águas pluviais superficiais e profundas; c) rede de água com hidrante; d) rede coletora de esgoto; e) rede de energia elétrica; f) rede de iluminação pública; III) pavimentação das ruas e logradouros; 4) arborização das ruas; 5) urbanização e revegetação das áreas verdes; 3) **DA LOTEADORA:** Destinação Residencial. SCRParo, 29/01/2021, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital nº 1208653E1000000007876821D.

Av.2/41.133.

PROTOCOLO Nº 175.834, de 14/07/2021.

DADO PESSOAL.

Conforme **instrumento particular** especificado no registro nº 3 (adiante), instruído com cópia do documento adiante mencionado (autenticada e arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do corrente mês), faço a presente averbação para constar que o proprietário **LAÉRCIO PEREIRA** é portador da CI-RG nº 17.233.162-6-SSP-SP. SCRParo, 16/07/2021, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital 120865331000000009396121A.

R.3/41.133.

PROTOCOLO Nº 175.834, de 14/07/2021.

VENDA E COMPRA.

Conforme **instrumento particular** (celebrado em Santa Cruz do Rio Pardo aos 14/07/2021 e identificado pelo nº 8.4444.2522639-6), com **força de escritura pública** (§ 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964 e art. 25 da Lei 14.118/2021) "de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela", os proprietários **LAÉRCIO PEREIRA** e sua esposa **ROSÂNGELA DE FÁTIMA MORENO DA SILVA PEREIRA** (qualificados na abertura da matrícula e na averbação nº 2) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$65.000,00** (sessenta e cinco mil reais), a **HALLANA RIBEIRO DE OLIVEIRA** (brasileira, solteira, nascida aos 07/11/1997, agente administrativo, CNH-DETRAN-SP nº 07098672565, CPF/MF nº 466.211.388-14, residente e domiciliada na Rua Catarina Etsuco Umezu, nº 778, centro, em Santa Cruz do Rio Pardo). **FORMA DE PAGAMENTO:** **R\$15.000,00** (recursos próprios), **R\$0,00** (recursos do FGTS) e **R\$50.000,00** (financiamento). **DOI:** Emitida por esta Serventia. **ITBI:** R\$800,00. **VALOR VENAL** (exercício 2021): R\$7.747,50. A Consulta Negativa à Central de Indisponibilidade e demais documentos apresentados foram arquivados, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do (continua no verso)

matrícula
41.133F
-01vº-

VERSO

Continuação R. 3/41.133.

corrente mês. **EMOLUMENTOS:** redução de 50% (Lei nº 11.977/2009, na redação dada pela Lei nº 12.424/2011).
SCRIP, 16/07/2021, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira);
Selo digital 120865321000000093963218.

R. 4/41.133.

PROTOCOLO Nº 175.834, de 14/07/2021.**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** (Lei nº 9.514, de 20/11/97).

Conforme instrumento particular especificado no registro nº 3 (reto), a proprietária **HALLANA RIBEIRO DE OLIVEIRA** (qualificada no registro nº 3), na condição de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente o imóvel** (com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas) à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ-MF nº 00.360.305/0001-04, sediada no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF), como **garantia do pagamento do financiamento** (concedido para aquisição do terreno e construção) e dos **encargos contratuais** (juros remuneratórios, FGAB, juros moratórios, multas, despesas etc). Agência responsável pelo contrato: **343 – Santa Cruz do Rio Pardo. CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO:** Recursos que devem ser destinados à compra e venda do terreno e construção (no valor total de R\$110.000,00): a) financiamento caixa: **R\$85.181,00**; b) recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: **R\$20.428,00**; c) desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: **R\$4.391,00**; valor destinado à compra do terreno: **R\$65.000,00. ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: Modalidade:** aquisição de terreno e construção; 1) origem dos recursos: **FGTS**; 2) sistema de amortização: **PRICE**; 3) índice de atualização do saldo devedor: **TR**; 4) enquadramento: **SFH**; 5) valor do financiamento para despesas acessórias (custas cartorárias: registro e ITBI): **não se aplica**; valor total da dívida (financiamento): **R\$85.181,00**; 6) prazo total (meses): **367**; amortização (meses): **360**; construção (meses): **7**; 7) taxas de juros: a) sem desconto: nominal (**8,1600% ao ano**) e efetiva (**8,4722% ao ano**); b) com desconto: nominal (**5,2500% ao ano**) e efetiva (**5,3782% ao ano**); c) taxa de juros, com redutor de **0,5%**: não se aplica; d) taxa de juros contratada: nominal (**5,2500% ao ano**) e efetiva (**5,3781% ao ano**); 8) composição do encargo mensal inicial (taxa contratada): a) prestação (amortização + juros): **R\$470,37**; b) prêmios de seguros: **R\$17,43**; c) tarifa de administração de contrato mensal - TA: **R\$0,00**, d) total: **R\$487,80**; 9) vencimento do primeiro encargo mensal: **13/08/2021**; 10) reajuste dos encargos: de acordo com o item 6; 11) forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: **débito em conta corrente**; 12) encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de administração: **R\$6.818,93**; Diferencial na taxa de juros: **R\$17.064,26. IMPONTUALIDADE:** Ocorrendo **impontualidade** na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a obrigação em atraso será atualizada monetariamente pelo Índice de atualização do saldo devedor do financiamento proporcional aos dias de atraso, da data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive. Sobre o valor atualizado incidirão: a) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal, à taxa de juros nominal (mencionada no contrato); b) juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso; c) multa moratória de 2%, nos termos da legislação vigente; d) despesas de cobrança, intimação e publicação dos editais do leilão extrajudicial. Na ocorrência de mais de um encargo vencido e não pago, o pagamento do último encargo não presume quitação do(s) anterior(es). **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA NOTIFICAÇÃO EM CASO DE MORA/INADIMPLENTO:** Para os fins previstos na Lei nº 9.514/97 (artigo 26, § 2º), fica estabelecido o prazo de **30 (trinta) dias**, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **VALOR DA GARANTIA:** **R\$114.000,00** (cento e catorze mil reais). Do supracitado instrumento particular (arquivado, nesta Serventia, na pasta própria do corrente mês) constam outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (Lei nº 9.514/1997, art. 25). Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituída em mora a devedora fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária (Lei nº 9.514/1997, art. 26). A credora fiduciária foi representada por Talita Pedrazzoli Oliveira, consoante cópias autenticadas (arquivadas sob nº **1.164**, nesta Serventia, na pasta de procurações) da certidão (expedida aos 25/05/2021) da procuração pública lavrada aos 19/04/2021 (livro 3.474-P, folhas 035 e seguinte, protocolo 444630), do substabelecimento público lavrado aos 10/05/2021 (livro 3475-P, folhas 128 e seguinte, protocolo 054063), ambas no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília – DF, e da certidão (expedida aos 31/05/2021) do substabelecimento público lavrado aos 31/05/2021 (livro 1202, página 359 e seguintes) no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Bauru, e ainda, dos substabelecimentos públicos (proc. 18.789, 18.790 e 18.791, livro 423, páginas 099/102, 103/105 e 106/108) lavrados aos 02/07/2021 no Tabelião de Notas e de protesto de Letras e Títulos de Santa Cruz do Rio Pardo. **EMOLUMENTOS:** na forma mencionada no registro anterior. **EMOLUMENTOS:** redução de 50%. SCRIP, 16/07/2021, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira);
Selo digital 1208653210000000093964216.

Av. 5/41.133.

PROTOCOLO Nº 198.081, de 19/02/2026.

(continua na folha -02-)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM:120865.2.0041133-62

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula

41.133

F

-02-

SCRPardo,

26 de maio de 2026

Continuação Av.5/41.133.

CEP.

Conforme **requerimento** especificado na **averbação nº 6** (adiante), faço a presente averbação para constar que foi atribuído à localização do imóvel o **Código de Endereçamento Postal (CEP) nº 18.910-082**, consoante relatório do cadastro físico imobiliário (exercício 2026), documento digitalizado e arquivado eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo. SCR.P, 26/05/2026, o Oficial de Registro (Edson Silva Trindade):

Selo digital 1208653E1000000030366726N.

Av.6/41.133.

PROTOCOLO Nº 198.081, de 19/02/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Conforme requerimento formulado em 11/05/2026 pela **CAIXA-ECONÔMICA FEDERAL**, assinado digitalmente por seu procurador, faço a presente **averbação** (Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 7º) para **consolidar a propriedade do imóvel** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF), pelo valor de **R\$121.472,18** (cento e vinte e um mil, quatrocentos e setenta e dois reais e dezoito centavos), diante da **não-purgação da mora** pela devedora **HALLANA RIBEIRO DE OLIVEIRA** (mencionada nos registros nº 3 e 4), **no prazo de 15 dias**, contado da **intimação extrajudicial**, conforme certidão digital emitida nos autos do procedimento autuado sob nº 017/2026 (arquivado neste Serviço de Registro). **ITBI** recolhido: R\$3.644,17. A credora fiduciária foi representada, no supracitado requerimento, por Milton Fontana, consoante certidões da procuração pública e do subestabelecimento público (arquivadas eletronicamente sob nº 1.838, nesta Serventia, na pasta de "procurações"). Os documentos, acima mencionados, foram materializados e arquivados no procedimento autuado sob nº 017/2026. O requerimento e a guia de ITBI foram arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. **VALOR VENAL (EXERCÍCIO 2026): R\$5.207,50. DOI:** emitida por esta Serventia. SCR.P, 26/05/2026, o Oficial de Registro (Edson Silva Trindade):

Selo digital 1208653310000000303669265.

CERTIDÃO DIGITAL

Dr. ÉDSON SILVA TRINDADE, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º), do original da **matrícula nº 41133. CERTIFICO** que não existem hipotecas, ônus reais, constrações judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. **Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 26 de maio de 2026, às 16:39:15.**

Giâne de Fátima Luiz Rodrigues - Escrevente

Ao Oficial....:	R\$	45,88
Ao Estado....:	R\$	13,04
À Fazenda....:	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município.:	R\$	2,29
Ao Min.Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 198081

Controle:



279498

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

1208653C30000000303670262



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8TRWU-322SS-667BJ-UUSBR

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

Giane De Fatima Luiz Rodrigues (CPF 087.001.268-10)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8TRWU-322SS-667BJ-UUSBR>

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

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