

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FOLHA

Nº 41.762

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

Data: 20 de junho de 2011.

IMÓVEL: Um terreno de formato regular, indicado como **Lote 08**, situado na **Rua José Bassi**, lado ímpar e distante a 76,02 metros (setenta e seis metros e dois centímetros) da Rua Sergio Luiz Caruso, no lugar denominado **Desmembramento "Santo Lessi - Área 03"**, nesta cidade e Comarca de Jaboticabal e que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: "De quem de frente da Rua José Bassi olha para o imóvel, mede 10,00 metros (dez metros), para a mencionada via pública; do lado direito da frente aos fundos mede 25,00 metros (vinte e cinco metros), confrontando com o lote de nº 07; do lado esquerdo da frente aos fundos mede 25,00 metros (vinte e cinco metros), confrontando com o lote de nº 09 e finalmente na linha dos fundos mede 10,00 metros (dez metros), confrontando com o lote de nº 20, **perfazendo o terreno uma área de 250,00 metros quadrados (Duzentos e cinquenta metros quadrados)**. (Desmembramento registrado sob nº 02/40.282, em 20/06/2011, deste Serviço Registral)-----

PROPRIETÁRIA: **STÉFANI NOGUEIRA ENGENHARIA LTDA**, com sede em Ribeirão Preto-SP, na Rua Eliseu Guilherme, nº 879, Jardim Sumaré, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.088.641/0001-38.-----

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número **40.282**, de 17 de novembro de 2010, do livro 2-RG, deste Serviço Registral.

O OFICIAL:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

(Prenotação nº 123.278)

AV.01/41.762 - Em 20 de junho de 2011 - **RESTRIÇÃO URBANÍSTICA**.

Consta do Decreto Municipal nº 5.557, de 16 de dezembro de 2010, que aprovou o parcelamento e do modelo do Contrato Padrão arquivado nesta Serventia, que é vedado o desmembramento dos lotes, assim como a construção de mais de uma habitação no mesmo. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior).

AV.02/41.762 - Em 29 de novembro de 2021 - **CADASTRO**.

Conforme Certidão nº 14435/2021, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 05 de novembro de 2021, é feita a presente averbação para constar que o **imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 032097 e inscrito sob nº 1.04.0730.00008.01.00.000**. O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Selo digital: 1200713G10000000104171212

R.03/41.762 - Em 29 de novembro de 2021 - **VENDA E COMPRA**.

Prenotação nº 178.310, de 04/11/2021.

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 Imóvel, 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, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS da devedora, datado de 15 de outubro de 2021, **Stéfani Nogueira Engenharia Ltda**, NIRE 35215625918, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$63.167,00 (sessenta e três mil, cento e sessenta e sete reais), a (1) **ELIENE CRISTINA MOREIRA LIMA**, RG nº 48.862.551-8-SSP/SP, CPF nº 427.686.608/17, técnica de enfermagem, e (2) **LEANDRO DE SOUZA FERREIRA**, RG nº 49.692.882-X-SSP/SP, CPF nº 444.971.358/37, ajudante geral, ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Adolpho Pavañelli, número 121, Jardim Alvorada. Valor venal do imóvel: R\$2.029,18. O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 223/2021. Selo digital: 120071321000000010416921F

R.04/41.762 - Em 29 de novembro de 2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**.

Prenotação nº 178.310, de 04/11/2021.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, os proprietários **Eliene Cristina Moreira Lima**, e **Leandro de Souza Ferreira**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, 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\$116.000,00 (cento e dezesseis mil reais), que terá o prazo de amortização de 360 meses, prazo de construção de 6 meses e prazo total de 366 meses, com a taxa de juros ao ano: Sem desconto: nominal 8,1600% e efetiva 8,4722%; com desconto: nominal 7,0000% e efetiva 7,2290%; com redutor 0,5% FGTS: nominal 6,5000% e efetiva 6,6972% e **taxa de juros contratada**: Nominal de 6,5000% ao ano e efetiva de 6,6971% ao ano, (Para os devedores titulares 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 11/11/2021, que é composto da parcela correspondente à prestação de

-segue no verso-

MATRÍCULA

41.762

Nº

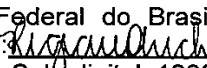
FOLHA

01

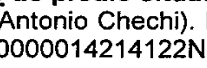
VERSO

(amortização + juros), no valor de R\$733,19; Prêmios de Seguros, no valor de R\$32,21, Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$25,00, sendo o valor total de R\$790,40. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 6 do referido instrumento. 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\$26.805,00. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$2.195,00. Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária: Eliene Cristina Moreira Lima - participação de 53,22% e Leandro de Souza Ferreira - participação de 46,78%. 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\$145.000,00. O Escrevente Autorizado:  (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 223/2021. Selo digital: 120071321000000010417021W

AV.05/41.762 - Em 07 de dezembro de 2022 - CONSTRUÇÃO.

Pelo requerimento datado de 29 de novembro de 2022, é feita a presente averbação para constar que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio de USO RESIDENCIAL com área de 51,12 metros quadrados (cinquenta e um metros e doze centímetros quadrados), o qual recebeu o número 71 da Rua José Bassi, conforme habite-se nº 358-22-JAL-HAB, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 28 de junho de 2022 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.008.62375/64-001, emitida via internet em 09/08/2022, pelo Ministério da Economia, através da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$87.121,77. A Escrevente Autorizada:  (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 230/2022 - Prenotação nº 183.734, de 29/11/2022. Selo digital: 120071331000000014214222L

AV.06/41.762 - Em 07 de dezembro de 2022 - HABITE-SE.

Pelo requerimento datado de 29 de novembro de 2022, é feita a presente averbação para constar que a Prefeitura Municipal local, através da Secretaria de Planejamento, em 28 de junho de 2022, concedeu o HABITE-SE número 358-22-JAL-HAB ao prédio situado na Rua José Bassi, número 71. A Escrevente Autorizada:  (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 230/2022 - Prenotação nº 183.734, de 29/11/2022. Selo digital: 120071331000000014214122N

AV.07/41.762 - Em 16 de março de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 198.982, de 19/12/2025.

Nos termos do requerimento datado de 09 de março 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 04/41.762, 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 198.982, de 19/12/2025, foram intimados os fiduciários Eliene Cristina Moreira Lima e Leandro de Souza Ferreira, já qualificados, para satisfazerem no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, tendo o prazo decorrido em 26/01/2026, sem que os fiduciários purgassem a mora. Valor da avaliação do imóvel em 29/11/2021: R\$145.000,00. Valor venal do imóvel: R\$23.660,02. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$154.239,11 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). O Escrevente Autorizado:  (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 050/2026. Selo Digital: 120071331G1X07KSJZ9XXS26J

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 198982 - MATRÍCULA: 41762

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 002 página(s), foi extraída por meio digital, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 41762, 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 17/03/2026. * * * * *

Último ato: AV. 07 * * * * *

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 março de 2026

CUSTAS CONSTAM DO RECIBO

*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***



SELO DIGITAL
1200713C3TDATKGDRNB5UL262
Criado em: 16/03/2026 às 08:05:13h
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:

JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE

Emitida às 08:33:30h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U5VME-2CKHC-CMBLL-HU3Y9

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

JOAO CARLOS PEREIRA (CPF 090.358.448-40)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/U5VME-2CKHC-CMBLL-HU3Y9>

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

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