

MATRÍCULA

18.130

FÓLHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PITANGUEIRAS - SP

CNS 12.376-0

Sebastião José Duarte Moreira

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Pitangueiras, 06 de Janeiro de 2.017

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, situado nesta cidade e comarca de Pitangueiras – SP., com frente para a **RUA PATRICIA FERREIRA**, constituído pelo **LOTE Nº 27 (VINTE E SETE) da QUADRA “F”**, do loteamento denominado **“JARDIM SÃO LOURENÇO”**, lote esse localizado distante 1,64m (um metro e sessenta e quatro centímetros) do ponto de início do cruzamento da lateral da Rua Patrícia Ferreira com a lateral da Rua João Maffeis Netto. **NA FRENTE**, onde confronta com a lateral da Rua Patrícia Ferreira, mede em linha reta 10,00m (dez metros); **DO LADO DIREITO**, de quem da lateral da Rua Patrícia Ferreira olha para o imóvel, mede 20,00m (vinte metros) em linha reta e confronta com o Lote nº 28; **DO LADO ESQUERDO**, mede 20,00m (vinte metros) e confronta com o Lote nº 26; **NO FUNDO**, mede 10,00m (dez metros); em linha reta e confronta com o Lote nº 30. Encerrando a área de 200,00m (duzentos metros quadrados)., Quadra esta completada pelas Ruas Patrícia Ferreira, Antonio Hélio dos Santos, Mario Martins e João Maffeis Netto. **PROPRIETÁRIO:- PITANGUEIRAS URBANIZADORA SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ. do MF. sob nº 24.376.356/0001-92, com sede na cidade de Jaboticabal – SP, na Avenida Carlos Berchieri nº 1.710, Bairro Sorocabano, Cep. 14.871.000.- **REGISTRO ANTERIOR:- R-014**, da Matrícula nº 15.147, do Livro 02 – Registro Geral, datada de 18/08/2.011, deste ofício.- O OFICIAL:- (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot:- 051840.-
RESTRICÇÕES.-

Av. 001/18.130 - Em 06 de Janeiro de 2017 – “De Ofício” procedo a presente para ficar constando que quando da aprovação do loteamento do qual este imóvel faz parte, pelo Município foi inserida as seguintes restrições, aos lotes do **“JARDIM SÃO LOURENÇO”**:- 1.) Que o Empreendimento situa-se em **área de interesse social**, os lotes são de uso exclusivo **RESIDENCIAL**, e, não poderão ter sua destinação alterada ou utilização modificada; 2.) Que é **VEDADO** o desmembramento ou desdobro de lotes com **área inferior à 200,00m². (duzentos metros quadrados)**, assim como a construção de **MAIS DE UMA habitação no mesmo lote**.- O OFICIAL:- (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 056538.-
CADASTRO DO IMÓVEL.-

Av. 002/18.130.- Em 28 de setembro de 2020.- Por força da Escritura Pública de Venda e Compra, Lavrada no Livro nº 208, Folhas nº 088/094, datada de 25/08/2020, das Notas do Tabelionato Local, devidamente instruída com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal Local, que ficará arquivada neste ofício, procedo a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, acha-se devidamente **cadastrado** junto a Prefeitura Municipal Local, sob nº **1.03.550.2700.-** (selo nº 1237603310000000026633201) O OFICIAL SUBSTITUTO:- (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 056538.-
VENDA E COMPRA.-

R. 003/18.130.- Em 28 de setembro de 2020.- Por força da Escritura Pública de Venda e Compra, Lavrada no Livro nº 208, Folhas nº 088/094, datada de 25/08/2020, das Notas do Tabelionato Local, a proprietária PITANGUEIRAS URBANIZADORA SPE LTDA, acima qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 34.000,00, avaliado conforme Lei Municipal nº 3.478/17, e, Decreto nº 4.127/19, no valor de R\$ 34.000,00, o qual no presente exercício tem o valor venal na importância de R\$ 3.758,00, em favor da empresa **GILSON BATISTA BRAGA CONSTRUÇÕES LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ. do MF. sob nº 30.354.721/0001-60, com sede nesta cidade de Pitangueiras – SP, na Rua Rio Grande do Norte nº 539, Vila Caroni, Cep. 14.750-000.- (selo nº 123760321000000002662720W) O OFICIAL SUBSTITUTO:- (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

CORREÇÃO.-

Av. 004/18.130.- Em 28 de outubro de 2020.- “De Ofício”, nos termos do art. 213, I, “a”, da Lei nº 6.015/73, procedo a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula acha – se

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

18.130

FOLHA

01

VERSO

devidamente **cadastrado** junto a Prefeitura Municipal Local, **sob nº 1.03.560.2700**, e, não como havia constado anteriormente na Av. 002, acima.- O OFICIAL SUBSTITUTO:-
(CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 057537.-
EDIFICAÇÃO.-

Av. 005/18.130.- Em 12 de julho de 2021.- Por força de Requerimento Particular, datado de 30/06/2021, da proprietária SETHA CONSTRUÇÕES LTDA, acima qualificada, devidamente instruído com Certidão de Aprovação, Habite-se nº 037/2021, e, Certidão Negativa de Débitos, Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União – nº 64C2.18AA.C6CC.84CB – emitida em 30/06/2021, às 12.42.18hs., com validade até 27/12/2021, devidamente confirmada no site da Receita Federal - <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>, procedo a presente para constar que o proprietário **EDIFICOU** no imóvel objeto desta matrícula **UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com a área total **construída de 62,01m²**, o qual foi **emplacado sob nº 546 da RUA PATRICIA FERREIRA**, nesta cidade de Pitangueiras – SP., a qual tem o valor venal na importância de R\$ 9.454,95, e, declara que conforme valor do SINDUSCON tem o valor de R\$ 108.374,25.- (selo digital TJSP nº 123760331000000003715821U) O OFICIAL SUBSTITUTO:-
(CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 057537.-
CORREÇÃO.-

Av. 006/18.130.- Em 12 de julho de 2021.- “De Ofício”, nos termos do art. 213, I, “a”, da Lei nº 6.015/73, procedo a presente para constar que a proprietária acima identificada na Av. 005, refere-se à empresa GILSON BATISTA BRAGA CONSTRUÇÃO LTDA, e, não como ficou constando.- (selo digital TJSP nº 123760331000000003715821U) O OFICIAL SUBSTITUTO:-
(CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 057803.-
VENDA E COMPRA.-

R. 007/18.130.- Em 10 de setembro de 2021.- Por força de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Casa Verde e Amarela, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, com força de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966, datado de 27/08/2021, a proprietária empresa GILSON BATISTA BRAGA CONSTRUÇÕES LTDA, acima qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 140.000,00, avaliado conforme Lei nº 3.478/17, no valor de R\$ 60.974,35, o qual tem o valor venal no presente exercício na importância de R\$ 9.454,95, em favor do Sr. **JOÃO VITOR RODRIGUES**, mecânico de manutenção montador preparador operador de máquinas e aparelhos produtos industrial, RG. nº 48.958.732-X-SSP-SP., CPF. do MF. sob nº 420.321.668-01, e sua mulher Sra. **ERIK A PEREIRA DA SILVA RODRIGUES**, auxiliar geral, RG. nº 49.098.888-X-SSP-SP., CPF. do MF. sob nº 416.921.828-03, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Francisco Ferdinando nº 419, Jardim Canadá, brasileiros, capazes, cujo valor da compra é composto das seguintes importâncias: 1)- R\$ 108.718,89, financiamento concedido pela CAIXA; 2)- R\$ 8.735,02, recursos próprios; 3)- R\$ 8.134,00, desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; 4)- R\$ 14.412,09, recursos da conta vinculada do FGTS, tendo sido apresentado o comprovante de pagamento do ITBI.- (selo digital TJSP nº 123760321000000003963421U) O OFICIAL SUBSTITUTO:-
(CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 057803.-
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

R. 008/18.130.- Em 10 de setembro de 2021.- Por força de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Casa Verde e Amarela, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, com força de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966, datado de 27/08/2021, os proprietários Sr. **JOÃO VITOR**

MATRÍCULA

18.130

FOLHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PITANGUEIRAS - SP

CNS 12.376-0

Sebastião José Duarte Moreira
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

RODRIGUES, e sua mulher Sra. ERIKA PEREIRA DA SILVA RODRIGUES, acima qualificados, **ALIENARAM EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objeto desta matrícula, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília – DF., no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 03 e 04, inscrita no CNPJ. do MF. sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida / financiamento no valor de R\$ 108.718,89 – Valor da Garantia Fiduciária – R\$ 140.000,00 - Origem de Recursos FGTS – Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo - Sistema de Amortização: PRICE – Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR – Enquadramento: SFH - Prazo total em Meses: 360 – Amortização: 360 - Taxa de Juros - % ao ano – Sem Desconto – Nominal 8,1600% - Efetiva 8,4722% - Com Desconto – Nominal 5,2500% - Efetiva 5,3782% - Com Redutor de 0,5% FGTS – Nominal: 4,7500% - Efetiva: 4,8548% - Taxa de Juros Contratada – Nominal: 4,7500% - Efetiva: 4,8547% - Encargo Mensal Inicial Total: R\$ 588,94 - Vencimento do 1º Encargo Mensal: 24/09/2021 – Reajuste dos Encargos – De acordo com o Item 4 - De conformidade com o Quadro de Resumo, Item B-7, ficou estabelecido que o imóvel para fins de **VENDA EM LEILÃO PÚBLICO, TEM O VALOR DE R\$ 140.000,00**, e, demais cláusulas e condições constantes do contrato que fica uma via arquivada neste ofício.- (selo digital TJSP nº 123760321000000003963521S) O OFICIAL SUBSTITUTO: (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 064572.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.-

Av. 009/18.130.- Em 13 de Abril de 2026.- Por força do Procedimento Iniciado por Requerimento Particular com Pedido de Notificação nos termos do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, datado 10/09/2025 (**Prenotação nº 063626**), sendo procedida a intimação aos devedores fiduciários Sr. JOÃO VITOR RODRIGUES, e sua mulher Sra. ERIKA PEREIRA DA SILVA RODRIGUES, (por edital), e transcorrendo assim o prazo previsto no artigo nº 26, § 1º, da mesma Lei, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do § 7º, do mesmo artigo e Lei, e, Requerimento Particular com Pedido de Consolidação, datado de 01/04/2026, nos termos do mesmo dispositivo da Lei, procedo a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi **CONSOLIDADO**, pelo valor de R\$ 148.920,52, o qual tem o valor venal no presente exercício na importância de R\$ 12.624,73, em favor da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF.**, acima qualificada, tendo sido apresentando o comprovante de pagamento do ITBI, devidamente quitado.- SELO DIGITAL TJSP. Nº 123760391N63QWTES02A3826K - CNM: 123760.2.0018130-63.- O OFICIAL:- (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

C E R T I D A O

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PITANGUEIRAS - SP
RUA ALAGOAS, Nº 435 - CENTRO - FONE: (16)3952-2131

CERTIFICO que esta documentação é cópia autêntica da(s) ficha(s) a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, em cumprimento à Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86.
Último ato: AV. 09

PITANGUEIRAS, 13 DE ABRIL DE 2026

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS
CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 064572 - Valor da certidão: 38,9
Emitida às 17:10:29 - Guia nº 019/2026
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, c, cap. XIV das Normas de Serviço)
SELO: 1237603C38UPD5J4CDXAJN26K





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZDQJD-CRNUV-KJD54-MWR8B

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

Sebastião José Duarte Moreira (CPF ***.889.058-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZDQJD-CRNUV-KJD54-MWR8B>

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

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