OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto - Oficial
REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 2 - Registro Geral

LIVRO Nº 2 (DOIS)
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA NÚMERO	56.163	FICHA NÚMERO	01	CNS/CNJ: 12.037-8

Oficial

Capivari, 08 de Março de 2018.
IMÓVEL: LOTE DE TERRENO n.º 19 (dezenove), da quadra "E", do loteamento denominado **"JARDIM RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO"**, situado no Bairro Paulino Galvão, perímetro urbano do município de RAFARD, Estado de São Paulo, com a área superficial de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), com frente para a Rua 2, lado ímpar, onde mede 6,00 m (seis metros); igual metragem nos fundos, onde divide com o lote de terreno n.º 48, objeto da matrícula n.º 56.192, deste Registro; por 25,00 m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote de terreno n.º 18, objeto da matrícula n.º 56.162, deste Registro; e do lado esquerdo, no mesmo sentido, com o lote de terreno n.º 20, objeto da matrícula n.º 56.164, deste Registro; sendo que o imóvel dista 80,60 m (oitenta metros e sessenta centímetros) da curva de concordância da esquina formada pela Rua 2, com a Rua 1 – trecho 1, na quadra completada pelo prolongamento da Rua Amélio Fedrighi, lado par, e prolongamento da Rua Orlando Stoppa – trecho 3, lado ímpar.
PROPRIETÁRIA: CORRADI EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 55.784.003/0001-55, com sede na cidade de Cerquilho-SP, na Rua Fazendinha, n.º 115, Centro.
REGISTROS ANTERIORES: Registro n.º 7, de 07 de Dezembro de 2011; e registro do loteamento n.º 12, de 08 de Março de 2018, ambos da matrícula n.º 30.115, deste Registro. PROTOCOLO: n.º 143.930, de 19 de Dezembro de 2017. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Aline Fiuza Cichetto), Oficial, subscrevo.

AV-1/M.56.163 – CADASTRO MUNICIPAL.
Capivari, 01 de Agosto de 2018.
Pela autorização formulada na escritura pública aludida no R-2, instruída com a certidão de valor venal n.º 87/2018, expedida pela Prefeitura Municipal de Rafard-SP, em 18 de Maio de 2018, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na referida municipalidade sob n.º **3912 Zona 2, Setor 1, Quadra 80, Lote 19**. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.

R-2/M.56.163 VENDA E COMPRA.
Capivari, 01 de Agosto de 2018.
Pela escritura pública de compra e venda de 05 de Junho de 2018, lavrada no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Americana-SP, no Livro n.º 952, págs. 353/382, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **SIMTZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 25.158.590/0001-06, com sede na cidade de Americana-SP, na Avenida Brasil, n.º 1500, sala 801, bloco 1, Bairro Santo Antonio, por compra feita a CORRADI EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, pelo preço de R$ 37.903,00 (trinta e sete mil, novecentos e três reais). Valor venal: R$ 5.135,86. PROTOCOLO: n.º 146.022, de 04 de Julho de 2018. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.

R-3/M.56.163 VENDA E COMPRA.
Capivari, 04 de Abril de 2019.
Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, de 31 de janeiro de 2019, firmado na cidade de Rafard-SP, com força de escritura pública, na forma do

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4QF6-ZYG8U-RTFCW-J2WP7.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto
Oficial
Livro Nº 2 - Registro Geral

VERSO

artigo 38, da Lei Federal n.º 9.514/97, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **JAILSON SILVA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, operador de máquina, RG/SSP/BA n.º 20.437.290-98, inscrito no CPF/MF. sob n.º 038.168.725-22, residente e domiciliado na cidade de Rafard-SP, na Rua Tuiuti, n.º 290, Centro, por compra feita a SIMTZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, pelo preço de R$ 63.050,00 (sessenta e três mil e cinquenta reais), pago da seguinte forma: R$ 1.950,00 (um mil, novecentos e cinquenta reais) como sinal e princípio de pagamento, e o restante, ou seja, R$ 61.100,00 (sessenta e um mil e cem reais), em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$ 733,00 (setecentos e trinta e três reais) cada uma, nas quais já incidem os juros à taxa efetiva de 1% ao mês, com vencimento para o dia 15 (quinze) de cada mês, vencendo-se a primeira em 15 de fevereiro de 2019, parcelas essas que sofrerão correção monetária a cada 12 (doze) meses, baseada no índice do IGP-M, apurado pela FGV, contados à partir de 31 de janeiro de 2019. Valor venal: R$ 5.633,72. PROTOCOLO: n.º 149.008, de 21 de Março de 2019. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.
Selo Digital: 1203783210A0000027999019L.

R-4/M.56.163 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Capivari, 04 de Abril de 2019.
Pelo Instrumento Particular aludido no R-3, o proprietário JAILSON SILVA DOS SANTOS, já qualificado, deu o imóvel desta matrícula **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em favor de SIMTZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, para garantia de uma dívida no valor de R$ 61.100,00 (sessenta e um mil e cem reais). Consta ainda do título, além de outras cláusulas e condições de interesse das partes que o valor da avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão é de R$ 69.355,00. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.
Selo Digital: 1203783210A0000027999119J.

AV-5/M.56.163 – EX OFFICIO – ERRO EVIDENTE.
Capivari, 15 de Abril de 2019.
Tendo em vista o processo do loteamento "JARDIM RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO" microfilmado sob n.º 143.930, em 08 de março de 2018, e arquivado neste Registro, procedo a presente com base no artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei Federal n.º 6.015/73, para constar que, quando da abertura desta matrícula, foi omitido o caráter do imóvel a que ela se refere, ou seja, **residencial**. PROTOCOLO: n.º 149.133, de 04 de Abril de 2019. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.
Selo Digital: 1203783E10A0000028049219A.

AV-6/M.56.163 – CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM.
Capivari, 19 de Julho de 2023.
Nos termos do Provimento n.º 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procede-se a presente para constar que o Código Nacional de Matrícula (CNM) deste imóvel é **120378.2.0056163-78**. PROTOCOLO: n.º 164.612, de 05 de Julho de 2023. O Escrevente, , (Vinícius Barbosa).
Selo Digital: 1203783E10A0000034460423P.

(continua na ficha n.º 2)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4QF6-ZYG8U-RTFCW-J2WP7.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto - Oficial
REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 2 - Registro Geral

LIVRO Nº 2 (DOIS)
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA NÚMERO	56.163	FICHA NÚMERO	2

CNS/CNJ: 12.037-8

Oficial

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 1 - VERSO

O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibáo).

AV-7/M.56.163 – DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA.
Capivari, 19 de Julho de 2023.
Conforme consta das Leis n.ºs 1858/2019 e 1867/2019, da municipalidade de Rafard-SP, cujas cópias encontram-se arquivadas em pasta própria, neste Registro, procede-se a presente, de ofício, para constar que as Ruas 2 e 1, mencionadas na abertura desta matrícula, receberam as denominações de **RUAS "JOSÉ CARLOS SAMPAIO"** e **"JOSÉ FRANCO"**, respectivamente; o prolongamento da Rua Orlando Stoppa passou a denominar-se **RUA "NATALINA ALBIERO MOREIRA"**; e o prolongamento da Rua Amélio Fedrighi passou a constituir-se, efetivamente, da **RUA "AMÉLIO FEDRIGHI"**. O Escrevente, , (Vinícius Barbosa).
Selo Digital: 1203783E10A0000034460523N.
O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibáo).

AV-8/M.56.163 – QUALIFICAÇÃO.
Capivari, 19 de Julho de 2023.
Pela autorização formulada na escritura pública aludida no R-9, instruída com a Ficha Cadastral Completa emitida em 11 de julho de 2023, via Internet, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), procede-se a presente para constar que o número de identificação do registro de empresas (NIRE) da credora fiduciária SIMTZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, é 35229907406. O Escrevente, , (Vinícius Barbosa).
Selo Digital: 1203783310A00000344606237.
O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibáo).

R-9/M.56.163 – DAÇÃO EM PAGAMENTO.
Capivari, 19 de Julho de 2023.
Pela escritura pública de dação em pagamento de 03 de julho de 2023, lavrada no Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Capivari-SP, no Livro n.º 397, págs. 187/190, o imóvel desta matrícula foi havido por **SIMTZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, registrada na JUCESP sob o NIRE n.º 35229907406, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 25.158.590/0001-06, com sede na cidade de Americana-SP, na Avenida Brasil, n.º 1.500, bloco 1, apto. SL 802, Bairro Santo Antônio, em virtude de dação em pagamento feita por JAILSON SILVA DOS SANTOS, já qualificado, pelo valor de R$ 58.105,52 (cinquenta e oito mil cento e cinco reais e cinquenta e dois centavos), ficando, dessa forma, consolidada a propriedade que fora objeto de alienação fiduciária pelo registro n.º 4, desta matrícula. Valor venal: R$ 7.629,52. PROTOCOLO: n.º 164.612, de 05 de Julho de 2023. O Escrevente, , (Vinícius Barbosa).
Selo Digital: 1203783210A00000344607237.
O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibáo).

R-10/M.56.163 – VENDA E COMPRA.
Capivari, 29 de Fevereiro de 2024.
Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, n.º 8.4444.3246886-3, de 19 de janeiro de 2024, firmado nesta cidade de Capivari-SP, com caráter de escritura pública, na

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4QF6-ZYG8U-RTFCW-J2WP7.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto
Oficial
Livro Nº 2 - Registro Geral

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

forma do parágrafo 5º do artigo 61, da Lei n.º 4.380/64, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **NATANAEL DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, encarregado de higienização, portador da Carteira Nacional de Habilitação - CNH n.º 06328278676, emitida pelo DETRAN/SE, em 06 de março de 2020, inscrito no CPF/MF. sob n.º 025.371.195-92, residente e domiciliado nesta cidade de Capivari-SP, na Avenida Doutor Ênio Pires de Camargo, n.º 776, casa n.º 97, Jardim São Pedro, por compra feita a SIMTZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, pelo preço de R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), pago da seguinte forma: R$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais), com recursos próprios; R$ 6.438,63 (seis mil quatrocentos e trinta e oito reais e sessenta e três centavos), com recursos da conta vinculada do FGTS; e o restante, ou seja, R$ 75.961,37 (setenta e cinco mil novecentos e sessenta e um reais e trinta e sete centavos), através de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, adiante qualificada. Valor venal: R$ 7.629,52. PROTOCOLO: n.º 166.876, de 06 de Fevereiro de 2024.
Selo Digital: 1203783210A0000035471224A.
O Substituto da Oficial, . (Vitor Eduardo Quibáo).

R-11/M.56.163 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Capivari, 29 de Fevereiro de 2024.
Pelo Instrumento Particular aludido no R-10, o proprietário NATANAEL DOS SANTOS, já qualificado, deu o imóvel desta matrícula **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759/69, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 00.360.305/0001-04, por sua agência de Capivari-SP, para garantia de uma dívida no valor de **R$ 194.400,00** (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais). Consta ainda, do título, o seguinte: 1) Os recursos correspondentes ao somatório do valor relativo ao financiamento, de R$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais), acrescido do valor dos recursos próprios, de R$ 49.161,37 (quarenta e nove mil cento e sessenta e um reais e trinta e sete centavos), e do valor dos recursos da conta vinculada do FGTS, de R$ 6.438,63 (seis mil quatrocentos e trinta e oito reais e sessenta e três centavos), totalizam o valor de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), cuja importância destina-se ao pagamento do preço do terreno, no valor de R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), e da construção residencial, no valor de R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), a ser realizada no imóvel objeto desta matrícula; 2) Origem dos Recursos: FGTS; 3) Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 250.000,00; 4) Sistema de Amortização: PRICE; 5) Prazos, em meses: de construção: 6; de amortização: 360; 6) Taxa de Juros contratada: a) ao ano: Nominal: 7.6600%; Efetiva: 7.9347%; e. b) ao mês: Nominal e Efetiva: 0.6383%; 7) Encargo Mensal Inicial: R$ 1.467,37, incluindo prêmios de seguros e tarifa de administração; e 8) Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: **16/02/2024**.
Selo Digital: 1203783210A00000354713248.
O Substituto da Oficial, . (Vitor Eduardo Quibáo).

AV-12/M.56.163 – CONSTRUÇÃO.
Capivari, 28 de Novembro de 2024.
Pelo requerimento de 29 de agosto de 2024, firmado nesta cidade de Capivari-SP, pelo interessado, instruído com a Carta de Habite-se e Visto de Conclusão n.º 82/2024, de 19 de novembro de 2024, expedidos pela Prefeitura Municipal de Rafard-SP, e com a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - aferição:

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4QF6-ZYG8U-RTFCW-J2WP7.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto - Oficial
REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA NÚMERO	56.163	FICHA NÚMERO	3

CNS/CNJ: 12.037-8

LIVRO Nº 2 (DOIS)
REGISTRO GERAL

Oficial

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 2 - VERSO

90.018.34334/60-001, código de controle: E98D.D730.2212.8F0E, emitida em 22 de novembro de 2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, procede-se a presente para constar que, sobre o imóvel desta matrícula, foi construído, **UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com a área de **47,00 m²** (quarenta e sete metros quadrados), o qual recebeu o n.º 799 (setecentos e noventa e nove) da Rua José Carlos Sampaio. Valor atribuído: R$ 70.000,00 (setenta mil reais). Valor do Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, fornecido pelo SINDUSCON: R$ 93.354,69. PROTOCOLO: n.º 170.139, de 25 de Novembro de 2024.
Selo Digital: 1203783310A0000036629624Y.

O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibáo).

AV-13/M.56.163 – CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.
Capivari, 15 de Setembro de 2026.
Pelo requerimento aludido na AV-14, procede-se a presente para constar que o Código de Endereçamento Postal – CEP do imóvel desta matrícula é **13370-142**, conforme consulta realizada em www.correios.com.br.
Selo Digital: 1203783E10A00000398823261.

O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibáo).

AV-14/M.56.163 – CONSOLIDAÇÃO.
Capivari, 15 de Setembro de 2026.
Pelo requerimento de 28 de agosto de 2026, firmado na cidade de Florianópolis-SC, pela interessada, procede-se a presente para constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** já qualificada, pelo valor de R$ 259.048,38 (duzentos e cinquenta e nove mil quarenta e oito reais e trinta e oito centavos), tendo em vista que foram cumpridos os trâmites do artigo 26-A, e seus parágrafos, da Lei Federal n.º 9.514/97. Valor venal: R$ 30.272,11. PROTOCOLO: nº 175.382, de 27 de Fevereiro de 2026.
Selo Digital: 1203783310A0000039882426L.

O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibáo).

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4QF6-ZYG8U-RTFCW-J2WP7.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **56163** , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. N.º Pedido / N.º Prenotação: 175382	Emolumentos . . . . . : 45,88 Estado . . . . . : 13,04 Sec. Fazenda . . . . . : 8,92 Registro Civil . . . . . : 2,41 Trib. Justiça . . . . . : 3,15 Ministério Público . . . . . : 2,20 Imposto Municipal . . . . . : 2,29 TOTAL . . . . . : 77,89
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**
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. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	**(ASSINATURA DIGITAL)** **VINICIUS BARBOSA** **ESCREVENTE SUBSTITUTO**
Capivari, 15 de setembro de 2026	

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari – SP

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, o município de Mombuca e o município de Rafard, desde 26/08/1875, e a integraram os municípios de Monte Mor e Elias Fausto, e o distrito de Cardeal, até a data de 25/11/2009, quando se deu a instalação do Registro de Imóveis de Monte Mor, que passou a ter competência para os atos referentes a imóveis nela localizados.

Advertência: Este documento contém dados pessoais que consistem em arquivo público passível de conhecimento pela presente certidão, ficando o portador responsável civil e criminalmente pelo uso indevido das informações aqui contidas, nos termos da Lei Federal nº 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ/SP 23/2020.

SELO DIGITAL

1203783C30A00000398822265

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4QF6-ZYG8U-RTFCW-J2WP7.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: Z4QF6-ZYG8U-RTFCW-J2WP7

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

Vinicius Barbosa (CPF ***.851.288-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/Z4QF6-ZYG8U-RTFCW-J2WP7

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Z4QF6-ZYG8U-RTFCW-J2WP7.