

545157545654



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BATATAIS - SP

Av. Manoel Furtado, 66 - Fone (16) 3661-0500 / 3662-2658 / 3662-2971 / 3662-5826

CEP - 14300-029 - E-mail: cribatatais@gmail.com

Luciano Lopes Passarelli - Oficial Registrador

CNM: 119966.2.0027190-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

BATATAIS-SP

MATRÍCULA

27.190

FICHA

01

Batatais, 16 de setembro de 2008

27.190

MATRÍCULA

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade de Batatais, na Rua Luis Tassinari, distante 32,00m. (trinta e dois metros) da esquina em curva com a Rua Eunyce Consolação Previdi, na quadra completada pelas ruas Helio Buranelli e Plínio Carloto, consistente do LOTE "27" da QUADRA "04", do loteamento denominado "Parque Nova Alvorada", medindo 8,00m. (oito metros) de frente para a Rua Luis Tassinari; 8,00m. (oito metros) nos fundos confrontando com o lote 06; no sentido de quem da rua olha para o lote do lado direito mede 20,00m. (vinte metros) confrontando com o lote 26; pelo mesmo sentido de observação mede 20,00m. (vinte metros) do lado esquerdo confrontando com o lote 28; encerrando a área de 160,00m2. (cento e sessenta metros quadrados).

CADASTRO: 01.35.004.0256.001

PROPRIETÁRIA: LEMA - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LIMITADA, com sede em Ribeirão Preto, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.851.232/0001-53.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 16.864, aberta em 21 de março de 1997, oriunda do R.11 da matrícula 16.211 e do R.2 da matrícula 16.846, feitos em 07 de março de 1997, estando o loteamento registrado sob nº 6 da mesma matrícula desde 23 de setembro de 1997 (loteamento).

O OFICIAL *[Assinatura]* (Luciano Lopes Passarelli)

Ricardo Machado
Escritor Substituto

Av.1 / M.27.190 - (restrições de ordem privada).

Em 16 de setembro de 2008

Procedo esta averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula pesam as seguintes restrições de ordem privada, impostas pela loteadora: somente poderá edificar no lote, construção destinada a residência ou comércio, atendendo assim a legislação municipal, sendo terminantemente vedada a edificação de prédio industrial, de qualquer natureza. O Oficial *[Assinatura]* (Luciano Lopes Passarelli).

Ricardo Machado
Escritor Substituto

R.2 / M.27.190 - (venda e compra).

Em 16 de setembro de 2008

Pela escritura pública de venda e compra lavrada em 14 de agosto de 2008 nas notas do Tabelião desta cidade, Livro 339, fls. 203, a proprietária, LEMA - CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LIMITADA, com sede em Ribeirão Preto, deste Estado, na Rua Capivari nº 226, Jardim Paulista, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$6.100,00 (seis mil e cem reais), a CARLOS JORGE MATIAS DOS SANTOS, brasileiro, separado judicialmente, portador do RG nº 15.152.177-3-SSPSP e inscrito no CPF/MF sob nº 042.089.348-24, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua das Palmas nº 732, Bairro Conjunto Habitacional Francisco Pupim. A vendedora apresentou as CND's para com o INSS e a Receita Federal do Brasil ao Tabelião. Valor venal = R\$6.062,60 (seis mil, sessenta e dois reais e sessenta centavos). Of. R\$258,17; Est. R\$73,38; Ipesp R\$54,35; Sin-SP R\$13,59; Ta-SP R\$13,59. Título prenotado sob nº 74.386, em 03 de setembro de 2008. O Oficial *[Assinatura]* (Luciano Lopes Passarelli).

Ricardo Machado
Escritor Substituto

...continua no verso...

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCIANO LOPES PASSARELLI - 20/05/2026 17:21

545157545654

CNM: 119966.2.0027190-97

MATRÍCULA

27.190

FICHA

01 vº

Av.3 / M.27.190 – (construção).

Em 27 de novembro de 2008

Atendendo ao requerimento outorgado nesta cidade em 21 de novembro de 2008, instruído com o "Auto de Vistoria" nº 197/2008, expedido pela Secretaria de Obras e Planejamento da Prefeitura Municipal desta cidade em 30 de outubro de 2008, procedo esta averbação para constar que foi **edificado** no imóvel objeto desta matrícula **um prédio residencial com 143,74 m2** (cento e quarenta e três metros quadrados e setenta e quatro centímetros quadrados) de área construída, o qual recebeu o nº **88** pela **Rua Luis Tassinari**. A obra foi licenciada pelo projeto residencial nº 376/2008, expedido em 17 de outubro de 2008, e concluída de acordo com o projeto aprovado. Foi apresentada a CND nº 027782008-21041040, CEI nº 39.680.00283/62, expedida em 07 de novembro de 2008 pelo INSS. Valor atribuído à construção: **R\$77.176,00** (setenta e sete mil, cento e setenta e seis reais). Valor divulgado pelo Sinduscon: **R\$80.701,38** (oitenta mil, setecentos e um reais e trinta e oito centavos). Of. R\$147,40; Est. R\$41,89; Ipesp R\$31,03; Sin/SP R\$7,76; TJ/SP R\$7,76. Título prenotado sob nº 75.327, em 06 de novembro de 2008. O Oficial,

(Luciano Lopes Passarelli)

Ricardo Machado
Escrivente Substituto

R.4 / M.27.190 – (venda e compra).

Em 08 de abril de 2009

Pelo contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária – carta de crédito individual – FGTS – com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor/fiduciante de número 802896081749, firmado nesta cidade em 27 de março de 2009, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66 e nos termos da Lei 9.514/97, o proprietário, **CARLOS JORGE MATIAS DOS SANTOS**, vendedor, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de **R\$70.000,00** (setenta mil reais) a **MÁRIO KOSA**, brasileiro, separado judicialmente, ferramenteiro, portador do RG nº 13.256.161-X-SSPSP e inscrito no CPF/MF sob nº 109.117.528-46, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Armando Venturoso nº 125. O preço da aquisição foi composto da seguinte forma: R\$1.590,00 (mil, quinhentos e noventa reais) por recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$3.726,75 (três mil, setecentos e vinte e seis reais e setenta e cinco centavos) por recursos da conta vinculada do FGTS do comprador; R\$1.683,25 (mil, seiscentos e oitenta e três reais e vinte e cinco centavos) por recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto, e R\$63.000,00 (sessenta e três mil reais) por financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal. Of. R\$237,94; Est. R\$67,63; Ipesp R\$50,10; Sin/SP R\$12,52; TJ/SP R\$12,52. O Oficial,

(Luciano Lopes Passarelli)

Ricardo Machado
Escrivente Substituto

R.5 / M.27.190 – (alienação fiduciária).

Em 08 de abril de 2009

Pelo mesmo instrumento particular referido no R.4, o proprietário, **MÁRIO KOSA**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto nº 1259, de 19 de fevereiro de 1973, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 2.943 de 20.01.1999, publicado no DOU de 21 de janeiro de 1999, 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, para garantir dívida no valor de **R\$63.000,00** (sessenta e três mil reais), que será paga em 300 (trezentas) parcelas mensais e sucessivas, com juros remuneratórios à taxa (...continua na ficha 02...)

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BATATAIS - SP

Av. Manoel Furtado, 66 - Fone (16) 3661-0500 / 3662-2658 / 3662-2971 / 3662-5826

CEP - 14300-029 - E-mail: cribatatais@gmail.com

Luciano Lopes Passarelli - Oficial Registrador

CNM: 119966.2.0027190-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

BATATAIS-SP

MATRÍCULA

27.190

FICHA

02

Batatais,

08

de

abril

de

2009

27.190

MATRÍCULA

(...continuação do R.5...) nominal anual de 4,5000% (quatro inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento) e efetiva de 4,5941% (quatro inteiros, cinco mil novecentos e quarenta e um décimos de milésimos por cento), calculadas pelo SAC-Sistema Amortização Constante Novo. A primeira parcela vencerá em 27 de abril de 2009, no valor total de R\$473,29 (quatrocentos e setenta e três reais e vinte e nove centavos) e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Origem dos recursos: FGTS. Valor de avaliação para leilão: R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais). Prazo de Carência para Expedição de Intimação: 60 (sessenta) dias. As demais cláusulas e condições constam do instrumento particular. **Valor Venal: R\$6.655,20** (seis mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e vinte centavos). Of. R\$237,94; Est. R\$67,63; Ipesp R\$50,10; Sin/SP R\$12,52; TJ/SP R\$12,52. Título prenotado sob nº 77.050, em 27 de março de 2009. O Oficial, Luciano Lopes Passarelli (Luciano Lopes Passarelli)

Ricardo Machado
Escrevente Substituto

Av.6 / M. 27.190 - (cancelamento de registro de alienação fiduciária). Em 01 de julho de 2024. Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, com Uso dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor e Opção pela Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, número 8.4444.3358537-5, firmado nesta cidade em 17 de maio de 2024, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, e na forma da Lei 14.620 de 13 de julho de 2023, procedo esta averbação para constar que fica **CANCELADO** o registro de alienação fiduciária feito sob nº 5 nesta matrícula, conforme autorização contida no referido instrumento, outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Of. R\$142,66; Est. R\$40,55; Secretaria da Fazenda R\$27,75; Registro Civil R\$7,51; TJ/SP R\$9,79; MP/SP R\$6,85; ISS R\$7,13. O Oficial, Luciano Lopes Passarelli.

Selo digital: 119966331000000019454924L

R.7 / M. 27.190 - (venda e compra). Em 01 de julho de 2024. Pelo mesmo contrato referido na Av.6, o proprietário, **MARIO KOSA**, inscrito no CPF/MF sob nº 109.117.528-46, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), a **JOAO PEDRO ALVES**, inscrito no CPF/MF sob nº 452.020.808-40, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, nascido em 29 de outubro de 1997, eletricista, filho de Maria de Fatima Chenci Alves e de Carlos Donizeti Alves, endereço eletrônico: joaochenci@hotmail.com, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Thereza Zanon Guizardi, nº 206, Santo Antonio. "Emitida a DOI". Valor venal: R\$40.934,35 (quarenta mil novecentos e trinta e quatro reais e trinta e cinco centavos). Of. R\$645,55; Estado R\$183,47; Secretaria da Fazenda R\$125,58; Registro Civil R\$33,98; TJ-SP R\$44,30; MP-SP R\$30,98; ISS R\$32,28. O Oficial, Luciano Lopes Passarelli.

Selo digital: 1199663210000000194551242

R.8 / M. 27.190 - (alienação fiduciária). Em 01 de julho de 2024. Pelo mesmo contrato referido na Av.6, o proprietário, **JOAO PEDRO ALVES**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantir dívida no valor de R\$150.250,33 (cento e cinquenta mil duzentos e cinquenta reais e trinta e três (...continua no verso...))

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

545157545654

545157545654

CNM: 119966.2.0027190-97

MATRÍCULA

27.190

FICHA

02 vº

(...continuação do R.8...) centavos), com prazo de amortização de 420 (quatrocentos e vinte) meses, vencido o primeiro encargo mensal em 20 de junho de 2024, no valor total de R\$737,32 (setecentos e trinta e sete reais e trinta e dois centavos), com incidência de juros remuneratórios à taxa nominal de 4,5000% (quatro inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento) ao ano e taxa efetiva de 4,5940% (quatro inteiros e cinco mil novecentos e quarenta décimos de milésimos por cento) ao ano, corrigidos pelo sistema de amortização: PRICE. Origem dos recursos: FGTS. Valor de avaliação do imóvel para fins de leilão: R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais). Prazo de carência para expedição de intimação: 15 (quinze) dias. O preço da aquisição foi composto pela integralização dos seguintes valores: R\$150.250,33 (cento e cinquenta mil duzentos e cinquenta reais e trinta e três centavos) por financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; R\$31.881,62 (trinta e um mil oitocentos e oitenta e um reais e sessenta e dois centavos) por recursos próprios; R\$435,05 (quatrocentos e trinta e cinco reais e cinco centavos) por recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$7.433,00 (sete mil quatrocentos e trinta e três reais) por desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Of. R\$530,85; Est. R\$150,87; Secretaria da Fazenda R\$103,26; Registro Civil R\$27,94; TJ-SP R\$36,44; MP-SP R\$25,48; ISS R\$26,54. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli). Selo digital: 1199663210000000194552240.

Av.9 / M. 27.190 - (vedação de rememoração). Em 01 de julho de 2024. Procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula não poderá ser objeto de rememoração pelo prazo de quinze anos, contados a partir da celebração do contrato, nos termos do artigo 36 da Lei Federal nº 11.977/09. Custas: nihil. Título prenotado sob nº 145.283, em 22 de maio de 2024. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli). Selo digital: 1199663E1000000019455324A.

Av.10 / M. 27.190 - (cadastro; CEP). Em 20 de maio de 2026. Procedo esta averbação para constar que: I) o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal desta cidade sob nº **1.35.004.0256.001**, código do imóvel nº **15392**, e II) o CEP - Código de Endereçamento Postal - do imóvel é o de número **14.312-066**, conforme consta da Certidão Fiscal Venal nº 1987, expedida em 12 de abril de 2026. Of. R\$23,14; Est. R\$6,58; Secretaria da Fazenda R\$4,50; Registro Civil R\$1,22; TJ/SP R\$1,59; MP/SP R\$1,11; ISS R\$1,16. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli). Selo digital: 119966331000000025934526V.

Av.11 / M. 27.190 - (consolidação da propriedade). Em 20 de maio de 2026. Nos termos do requerimento firmado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, em 25 de março de 2026, notificação, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procedo esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante **JOÃO PEDRO ALVES**, inscrito no CPF/MF sob nº 452.020.808-40, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, na pessoa da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, já qualificada. Valor da consolidação: R\$194.574,70 (cento e noventa e quatro mil quinhentos e setenta e quatro reais e setenta centavos). "Emitida a DOI". Valor venal: R\$44.825,34 (quarenta e quatro mil oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e quatro centavos). Of. R\$366,72; Est. R\$104,22; Secretaria da Fazenda R\$71,34; Registro Civil R\$19,30; TJ-SP R\$25,17; MP-SP R\$17,60; ISS R\$18,34. Título prenotado sob nº 152.429, em 24 de novembro de 2025. O Oficial, (...continua na ficha 03...)

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 119966.2.0027190-97

REGISTRO DE IMÓVEIS

BATATAIS-SP - CNJ/CNS 11996-6

MATRÍCULA
27.190

FICHA
03

Batatais, **20** de **maio** de **2026**

(...continuação da Av.11...)

(Luciano Lopes Passarelli)

Selo digital: 119966331000000025934726R

27.190

MATRÍCULA

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCIANO LOPES PASSARELLI - 20/05/2026 17:21

CERTIFICA que a presente certidão da matrícula nº 27190 foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art.19 da Lei 6.015/1973, de 31/12/1973, não havendo outros ônus reais, ações reipersecutórias ou prenoções além dos aqui relatados, relativamente aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à data da emissão. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé. Último ato praticado: Av.11 (onze).

Oficial..... R\$ 44,20
Estado..... R\$ 12,56
SEFAZ..... R\$ 8,60
Reg. Civil.... R\$ 2,33
Trib. Justiça: R\$ 3,03
Ao Município.: R\$ 2,21
Ao Min.Púb.... R\$ 2,12
Total..... R\$ 75,05
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Batatais-SP, 20 de maio de 2026.

Luciano Lopes Passarelli
Oficial

Certidão de ato praticado protocolo nº: 152429

Controle:



567609

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1199663C30000000259348265

saec

saec

saec

saec