



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NW7JC-BDP8C-EZN8V-Q5JS2>

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CHAVANTES**

**Livro nº 2 – Registro Geral
CNS Nº 14223-2**

MATRÍCULA Nº 7318

CNM: 142232.2.0007318-80

FICHA Nº 1

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel urbano situado na **Rua Acalá**, Loteamento **Residencial Terra Roxa**, Município de **Canitar-SP**, consistente em **Parte B dos Lotes 15 e 16 da Quadra D**, com a seguinte descrição: Um terreno regular, tem frente para a Rua Acalá, lado par e mede 6,66 metros; à direita confronta com a Parte C dos Lotes 15 e 16 da Quadra D (M7319 do RI de Chavantes) e mede 25,00 metros; aos fundos confronta com o Lote 34 da Quadra D (M2762 do RI de Chavantes) em 3,32 metros e com o Lote 33 da Quadra D (M2761 do RI de Chavantes) em 3,34 metros, totalizando 6,66 metros; à esquerda confronta com a Parte A dos Lotes 15 e 16 da Quadra D (M7317 do RI de Chavantes) em 25,00 metros, perfazendo uma **área total de 166,50m²**. Localiza-se distante 93,95 metros da intersecção da Rua Acalá, lado par, com a Rua Rubi lado par. Para fins de orientação, as descrições são tomadas para quem se coloca de costas para o terreno e olha para a primeira via pública descrita.

CADASTRO: O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Canitar-SP sob o nº 0-01-01-04-0116-0015-00-00-0.

PROPRIETÁRIA: **QUINTA DO CAFÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, CNPJ nº 21.026.649/0001-51, sociedade limitada sediada na Avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 3652, Jardim Paulista, São Paulo-SP.

PROTOCOLO: 17084.

REGISTRO ANTERIOR: M7316 deste Oficial.

Matrícula aberta em 8 de setembro de 2021 (documentos digitalizados sob nº M7318-0).

Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial

AV.1 – ESPECIALIDADE OBJETIVA (protocolo nº 17084 de 25/08/2021):

Procedo a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Canitar-SP sob o nº 0-01-01-04-0116-0015-02-00-0.

Averbação feita em 8 de setembro de 2021 (documentos digitalizados sob nº M7318-1).

Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial

R.2 – COMPRA E VENDA (protocolo nº 21056 de 24/10/2024):

Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel a prazo, com constituição de alienação fiduciária e outras avenças, de 22 de março de 2024, passado na cidade de Canitar/SP, a proprietária **QUINTA DO CAFÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, com valor venal de R\$ 6.556,42, pelo preço de R\$ 15.000,00 (sendo R\$ 13.687,50 através de transferência bancária referente ao valor da entrada, cuja quantia é dada quitação, e R\$ 1.312,50 através de financiamento concedido pela Credora Fiduciária), para **LUIS FELIPE VIDO DUTRA**, brasileiro, gerente comercial, solteiro, RG nº 59.035.983-6 SSP/SP, CPF nº 519.628.388-97, residente e domiciliado na Rua Cesar Totti nº 196, Jardim Primavera, Canitar/SP.

Registro feito em 18 de novembro de 2024 (documentos digitalizados sob nº M7318-2).

Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial

R.3 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (protocolo nº 21056 de 24/10/2024):

Conforme contrato referido no R.2, o proprietário **LUIS FELIPE VIDO DUTRA**, já qualificado, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 1.312,50, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula para **QUINTA DO CAFÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, dívida esta a ser paga em 02 (duas) prestações mensais, no valor de R\$ 656,25 cada uma, com taxa de juros de 1% ao mês, equivalente a ~~2,25% ao mês~~.



Valide aqui
este documento

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CHAVANTES**

**Livro nº 2 – Registro Geral
CNS Nº 14223-2**

MATRÍCULA Nº 7318

CNM: 142232.2.0007318-80

FICHA Nº 1V.

(CONTINUAÇÃO R.3) taxa nominal de 12% ao ano e taxa efetiva de 12,6825% ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 22/04/2024 e a segunda no dia 22/05/2024. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 15.000,00, atualizado monetariamente, com as demais condições constantes do título.

Registro feito em 18 de novembro de 2024 (documentos digitalizados sob nº M7318-3).


Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial

AV.4 – CANCELAMENTO (protocolo nº 21056 de 24/10/2024):

Conforme termo de quitação expedido em 22 de março de 2024, pela credora **QUINTA DO CAFÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada, procedo a presente averbação para **cancelar** a alienação fiduciária objeto do **R.3** acima.

Averbação feita em 18 de novembro de 2024 (documentos digitalizados sob nº M7318-4).


Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial

AV.5 – CONSTRUÇÃO (protocolo nº 21211 de 02/12/2024):

Por requerimento datado de 02 de dezembro de 2024, foi autorizada a presente averbação para constar a construção de **um prédio residencial com 57,01m²** de área edificada, que recebeu o nº **1140** da **Rua Acaia, Parte B dos Lotes 15 e 16 da Quadra D** – Loteamento Residencial Terra Roxa, conforme habite-se nº 00989/2024 e certidão nº 000076/24, expedidos em 02/12/2024, ambos pela Prefeitura Municipal de Canitar-SP. Dispensada a apresentação da certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros da Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos termos do artigo 47, Inciso II, da Lei 8.212/91.

Averbação feita em 5 de dezembro de 2024 (documentos digitalizados sob nº M7318-5).


Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial

R.6 – COMPRA E VENDA (protocolo nº 21337 de 16/01/2025):

Conforme contrato por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.4444.3693939-9 de 15 de janeiro de 2025, passado na cidade de Ourinhos/SP, o proprietário **LUIS FELIPE VIDO DUTRA**, já qualificado, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, com valor venal de R\$ 38.143,13, pelo preço de R\$ 190.000,00 (sendo R\$ 26.835,97 através de recursos próprios, R\$ 11.463,00 através de desconto concedido pelo FGTS e R\$ 151.701,03 através de financiamento concedido pela Credora Fiduciária), para **LETICIA EDUARDO GAMA**, brasileira, administradora, solteira, RG nº 55.843.176-8 SSP/SP, CPF nº 471.425.648-30, residente e domiciliada na Rua Jose Claudio Evangelista nº 24, Jardim Antonio Bernardo em Canitar/SP.

Registro feito em 24 de janeiro de 2025 (documentos digitalizados sob nº M7318-6).


Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial

R.7 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (protocolo nº 21337 de 16/01/2025):

Conforme contrato referido no R.6, a proprietária **LETICIA EDUARDO GAMA**, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 151.701,03, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**,
CONTINUA NA FICHA 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NW7JC-BDP8C-EZN8V-Q5JS2>

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CHAVANTES**

Livro nº 2 – Registro Geral
CNS Nº 14223-2

MATRÍCULA Nº 7318

CNM: 142232.2.0007318-80

FICHA Nº2

(CONTINUAÇÃO R.7) CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, dívida esta a ser paga em 420 prestações mensais e sucessivas, no valor inicial total de R\$ 791,99, vencendo-se a primeira delas em 15/02/2025 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com taxa de juros nominal de 5.0000% ao ano e efetiva de 5.1161% ao ano, equivalente a taxa nominal e efetiva de 0.4167% ao mês. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 190.000,00, atualizado monetariamente, com as demais condições constantes do título.

Registro feito em 24 de janeiro de 2025 (documentos digitalizados sob nº M7318-7).


Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial

AV.8 – ESPECIALIDADE OBJETIVA (protocolo nº 22554 de 22/12/2025):

Procedo a presente averbação para constar que o imóvel está localizado na **Rua Acaia nº 1140, Residencial Terra Roxa, CEP nº 18990-205.**

Averbação feita em 8 de maio de 2026 (documentos digitalizados sob nº M7318-8).


Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial

AV.9 – CONSOLIDAÇÃO (protocolo nº 22554 de 22/12/2025):

Por requerimento datado de 22 de abril de 2026, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, com valor venal de R\$ 39.860,23 e negociada pelo preço de R\$ 194.083,02, fica **consolidada** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada. Foi apresentada a certidão expedida em 19/03/2026 por este Oficial, comprovando a intimação por edital da devedora fiduciante LETICIA EDUARDO GAMA, já qualificada, sem que houvesse a purgação da mora no prazo legal de 15 (quinze) dias, e a guia de recolhimento do imposto de transmissão Intervivos - ITBI.

Averbação feita em 8 de maio de 2026 (documentos digitalizados sob nº M7318-9).


Bel. Angela Aparecida Oliveira Sousa – Oficial



Valide aqui
este documento

ANGELA APARECIDA OLIVEIRA SOUSA, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Civil de Pessoas Naturais de Chavantes - SP, CERTIFICA que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º), do original da matrícula nº 7318. CERTIFICO que não existem hipotecas, ônus reais, constrições judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. CERTIFICA FINALMENTE que a presente Serventia iniciou suas atividades aos 27/10/2009. Chavantes-SP, 08 de maio de 2026, SUBSTITUTA DA OFICIAL.

GIMENA PINHEIRO GUIMARÃES BUENO DE CAMARGO

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP.....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	1,55
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	74,39

Certidão de ato praticado protocolo nº: 22554

Controle:



65744

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:

1422323C3000000007417226B

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NW7JC-BDP8C-EZN8V-Q5JS2>