

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL**REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

FOLHA

N.º 33.635

01

COMARCA DE JABOTICABAL - SP

Jaboticabal, 04 de outubro de 2004.

IMÓVEL: Um terreno indicado como **LOTE 6-B**, parte do Lote 06 da Quadra 03, situado na Rua 24, no loteamento denominado Jardim Grajaú, nesta cidade e comarca de Jaboticabal, de formato irregular com área de 125,41 metros quadrados (cento e vinte e cinco metros e quarenta e um centímetros quadrados), com as medidas, características e confrontações seguintes: quem de frente da Rua 24 olha para o imóvel, mede 7,82 metros (sete metros e oitenta e dois centímetros), confrontando com a citada via pública, e mais 3,51 metros (três metros e cinquenta e um centímetros) em curva, parte de um arco de concordância com a Rua Capitão José de Biagi Netto; do lado direito, mede 9,61 metros (nove metros e sessenta e um centímetros) confrontando com o lote 02; pelo lado esquerdo mede 14,62 metros (quatorze metros e sessenta e dois centímetros), confrontando com o lote 6-A, e finalmente na linha dos fundos mede 8,95 metros (oito metros e noventa e cinco centímetros), confrontando com o lote 05, todos da mesma quadra 03. (Desdobro averbado em 04 de outubro de 2004, sob número 04/29.175, do livro 2-RG, deste Serviço Registral). Cadastro Municipal nº 01.02.0159.00006.04.

PROPRIETARIOS: APARECIDO ZORATTI, RG nº 5.388.822-SSP/SP, CPF nº 980.371.108/34, motorista, e sua mulher VILMA APARECIDA VERGA ZORATTI, RG nº 15.319.218-5-SSP/SP, CPF nº 037.560.128/75, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Capitão José de Biagi Netto, nº 16, Jardim Grajaú.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/29.175, de 14 de abril de 1999, do livro 2-RG, deste Serviço Registral.

O OFICIAL:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

AV.01/33.635 - Em 1º de abril de 2005 - CONSTRUÇÃO.

Pelo requerimento datado de 16 de março de 2005, é feita a presente averbação para constar que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio de uso **RESIDENCIAL**, com 83,84 metros quadrados (Oitenta e três metros e oitenta e quatro centímetros quadrados), o qual recebeu o nº 20, da Rua 24 (Vinte e Quatro), conforme Certidão nº 068/2005, expedida pela Municipalidade local, em 07 de março de 2005 e Certidão Negativa de Débito do I.N.S.S., nº 005812005-21022040, emitida em 29 de março de 2005 - CEI nº 37.720.03674/68. **Valor Total:** R\$46.497,66. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes. Guia nº 061/05 - Prenotação nº 93.902 de 29/03/2005.

R.02/33.635 - Em 25 de maio de 2005 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 94.343, de 20/05/2005.

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS, com utilização do FGTS do(s) comprador(es), datado de 20 de maio de 2005, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1.966, Aparecido Zoratti, RG nº 5.388.822-4-SSP/SP, pedreiro, e sua mulher Vilma Aparecida Verga Zoratti, casados em regime de comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Vinte e Quatro, nº 100, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$30.000,00 (Trinta mil reais), a LAURO ALVES FERREIRA, RG nº 30.563.420-3-SSP/SP, CPF nº 156.221.728/37, agricultor, e sua mulher RENATA DOS ANJOS ALVES FERREIRA, RG nº 33.776.391-4-SSP/SP, CPF nº 268.010.468/45, telefonista, ambos brasileiros, casados em regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Miguel Bráulino Senen, nº 160. Do preço acima, a importância de R\$8.794,73 (Oito mil, setecentos e noventa e quatro reais e setenta e três centavos), foi paga com a utilização dos recursos do saldo da conta vinculada do FGTS. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes. Guia nº 097/05.

R.03/33.635 - Em 25 de maio de 2005 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

segue no verso

MATRÍCULA

N.º 33.635

FOLHA

01

VERSO

Prenotação nº 94.343, de 20/05/2005.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 02, os proprietários LAURO ALVES FERREIRA, e sua mulher RENATA DOS ANJOS ALVES FERREIRA, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONOMICA 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\$19.327,81 (Dezenove mil, trezentos e vinte e sete reais e oitenta e um centavos), que terá o prazo de amortização de 240 meses, com juros à taxa anual nominal de 6,0000% e taxa anual efetiva de 6,1677%, vencendo-se a primeira prestação em 20/06/2005, no valor total de R\$192,82. época de Recálculo dos Encargos: De acordo com a Cláusula Décima Primeira do referido instrumento. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: SACRE. Valor da Operação: R\$21.205,27. Valor do Desconto: R\$1.877,46. Valor do imóvel: R\$30.000,00. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Guia nº 097/05.

AV.04/33.635 - Em 02 de fevereiro de 2011 - Atualização de denominação de via pública.

Pelo requerimento datado de 17 de janeiro de 2011 e Certidão número 008/2011 expedida pela Prefeitura Municipal local em 06/01/2011, é feita a presente averbação para constar que a Rua 24 passou a denominar-se RUA JERSON JOSÉ PEDRINHO LOPES. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 023/11 - Prenotação nº 121.775, de 21/01/2011.

AV.05/33.635 - Em 24 de fevereiro de 2011 - CADASTRO.

Pelo requerimento datado de 17 de fevereiro de 2011, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 01.02.0159.00007.04.00.000, conforme Certidão nº 0198/2011, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 16 de fevereiro de 2011. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 039/11 - Prenotação nº 122.205, de 17/02/2011.

AV.06/33.635 - Em 03 de maio de 2011 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Fica cancelado o R.03, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição, resolvendo-se assim, a propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade. Cancelamento feito à vista do termo de quitação fornecido pela credora fiduciária, conforme cláusula sétima do mesmo instrumento particular abaixo registrado, datado de 14 de abril de 2011, nos termos do artigo 25, da Lei nº 9.514/97. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 083/11 - Prenotação nº 123.192, de 20/04/2011.

R.07/33.635 - Em 03 de maio de 2011 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 123.192, de 20/04/2011.

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada, Mútuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es) e devedor(es)/fiduciante(s), datado de 14 de abril de 2011, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, Lauro Alves Ferreira, operador de máquinas, e sua mulher Renata dos Anjos Alves Ferreira, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Jerson José Pedrinho Lopes, nº 20, Jardim Grajaú, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$63.700,00 (Sessenta e três mil e setecentos

Segue às fls. 02

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

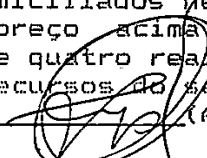
MATRÍCULA

FOLHA

Nº 33.635

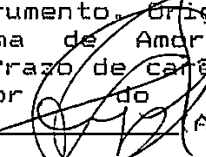
02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

reais), a TATIANA PATRICIA SANT'ANNA DA CRUZ DE SOUZA, RG nº 434666828-SSP/SP, CPF nº 357.983.128/36, vendedora, e seu marido RICARDO FERREIRA DE SOUZA, RG nº 350535620-SSP/SP, CPF nº 217.027.858/31, auxiliar de escritório, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Castro Alves, nº 161, Centro. Do preço acima, a importância de R\$5.284,77 (Cinco mil, duzentos e oitenta e quatro reais e setenta e sete centavos), foi paga com a utilização dos recursos do saldo da conta vinculada do FGTS. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 083/11.

R.08/33.635 - Em 03 de maio de 2011 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 123.192, de 20/04/2011.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 07, os proprietários TATIANA PATRICIA SANT'ANNA DA CRUZ DE SOUZA, e seu marido RICARDO FERREIRA DE SOUZA, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, também já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de R\$57.300,00 (Cinquenta e sete mil e trezentos reais), que terá o prazo de amortização de 300 meses, com juros à taxa anual nominal de 4,5000% e taxa anual efetiva de 4,5941%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 14/05/2011, que é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), no valor de R\$405,87, e aos prêmios de seguro, no valor de R\$12,60, sendo o valor total de R\$418,47. época de Recálculo dos Encargos: De acordo com a Cláusula Décima Primeira do referido instrumento. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. Valor da Operação: R\$57.300,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 60 (sessenta) dias. Valor do imóvel: R\$63.700,00. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 083/11.

AV.09/33.635 - Em 24 de maio de 2011 - RERRATIFICAÇÃO AOS RR.07 e 08.

Pelo Instrumento Particular de Retificação e Ratificação aos RR.07 e 08/33.635, datado de 16 de maio de 2011, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, em que compareceram os devedores e a credora do 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 do FGTS do(s) comprador(es) e devedor(es)/fiduciante(s), datado de 14/04/2011, é feita a presente averbação a fim de retificar o instrumento público acima referido, para constar o seguinte: Considerando que este instrumento tem por finalidade a retificação do contrato originalmente assinado, desde a data de sua assinatura, em virtude da omissão/supressão/incorrecção de dados. Considerando que o imóvel, objeto do contrato foi avaliado em R\$64.000,00 (sessenta e quatro mil reais), conforme laudo de avaliação emitido em 18/01/2011, por engenheiro credenciado pela credora, portanto o valor da garantia fiduciária - MUTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES, é R\$64.000,00, não R\$63.700,00 como constou no referido contrato. Considerando que o valor do seguro de danos físicos do imóvel - DFI (que juntamente com o seguro por morte e invalidez permanente - MIP compõe o valor do seguro), é calculado com base no valor da garantia fiduciária, o valor do seguro ficou incorreto. Pelas considerações acima, o contrato mencionado neste instrumento, fica, por força deste acordo, retificado no que se refere aos campos 6 - Valor da Garantia Fiduciária e 10 - Encargo Inicial do quadro C - MUTUO/RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES, cujos dispositivos passam a vigorar com a seguinte redação: QUADRO C - MUTUO/REGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES - 6. Valor da Garantia Fiduciária: 64.000,00. 7. Sistema de Amortização: SAC-SISTEMA DE

Segue no verso

MATRÍCULA

Nº 33.635

FOLHA

02

VERSO

AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO - 10. Encargo Inicial: Prestações (a+j): R\$405,87. Seguros: R\$12,63. Taxa de Administração: nihil. TOTAL: R\$418,50. RATIFICAÇÃO - As partes ratificam os demais termos, condições e cláusulas constantes do contrato anteriormente firmado e pelo presente não modificados, ficando este fazendo parte integrante e complementar daquele, a fim de que, juntos, produzam um só efeito. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 098/11 - Prenotação nº 123.644, de 17/05/2011.

AV.10/33.635 - Em 03 de junho de 2026 - CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.

1 - Conforme Certidão nº 03071/2026, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 27 de maio de 2026, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 26925 e inscrito sob nº 1.02.0159.00007.04.00.000.

2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14890-338. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 103/2026 - Prenotação nº 198.499, de 19/11/2025. Selo Digital: 120071331OFVL94UUQOHZE26V

AV.11/33.635 - Em 03 de junho de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 198.499, de 19/11/2025.

Nos termos do requerimento datado de 22 de maio 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 08/33.635, 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 198.499, de 19/11/2025, foi intimado os fiduciantes **Tatiana Patricia Sant'Anna da Cruz de Souza** e **Ricardo Ferreira de Souza**, 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 20/03/2026, sem que os fiduciantes purgassem a mora. Valor da avaliação do imóvel em 03/05/2011: R\$63.700,00. Valor venal do imóvel: R\$38.434,78. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$72.978,19 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 103/2026. Selo Digital: 120071331W4I46YO8MGAZB267

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 198499 - MATRÍCULA: 33635

CERTIFICADO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 004 página(s), foi extraída por meio digital, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 33635, 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 05/06/2026. * * * * *

Último ato: AV. 11 * * * * *

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, 08 de junho de 2026

CUSTAS CONSTAM DO RECIBO

*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***



SELO DIGITAL
12007133HN13ON3W93XXJ266

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 11:13:08h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: F696T-BP9XC-MF9W5-69V6W

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

Joao Carlos Pereira (CPF ***.358.448-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/F696T-BP9XC-MF9W5-69V6W>

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

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