

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ab0aa984-a974-4455-b6da-51e6ab41e71a

49484948514953



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: 119966.2.0037407-98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

BATATAIS-SP - CNJ/CNS 11996-6

37.407

MATRÍCULA

MATRÍCULA
37.407

FICHA
01

Batatais, 07 de julho de 2022

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade de Batatais, na Rua RA-06 (zero seis), lado par, distante 21,00m (vinte e um metros) da esquina com a Rua RA-08 (zero oito), na quadra completada pela Rua RA-07 (zero sete) e pela Rua RA-13 (treze), consistente do **LOTE "03"** (zero três) da **QUADRA "11"** (onze), do loteamento denominado **"Residencial e Comercial de Interesse Social Recanto das Araras"**, medindo 10,00m (dez metros) de frente para a Rua RA-06 (zero seis); 20,00m (vinte metros) na lateral esquerda, de quem da Rua RA-06 (zero seis) olha para o imóvel, confrontando com o lote 04 (zero quatro); 20,00m (vinte metros) na lateral direita, pelo mesmo sentido de observação, confrontando com o lote 02 (zero dois); 10,00m (dez metros) nos fundos, confrontando com o lote 35 (trinta e cinco), encerrando uma área superficial de **200,00m²** (duzentos metros quadrados). **CADASTRO:** 01.66.011.0030.001. **PROPRIETÁRIA: RECANTO DAS ARARAS - INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA**, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Coriolano, nº 179, Sala 04, CEP: 05.047-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.678.895/0001-37, NIRE nº 35230734838. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 33.256, R.4 feito em 16 de fevereiro de 2018, estando o loteamento registrado sob nº 5 da mesma matrícula desde 05 de setembro de 2018 (loteamento). **O OFICIAL**,
(Luciano Lopes Passarelli).
Selo digital: 1199663E10000000123241224.

Av.1 / M. 37.407 - (restrições de ordem privada). Em 07 de julho de 2022. Procedo esta averbação para constar que, sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesam as seguintes restrições de ordem privada, impostas pela loteadora: 1) ficam proibidas: a) construção de unidades residenciais com menos de 40,00 (quarenta) metros quadrados, e b) subdivisão ou desdobros de lotes de terrenos; 2) as edificações somente serão permitidas desde que obedecidas as exigências e posturas municipais, com observância do estatuto no Código de Obras do Município, Lei de Zoneamento e no Código Sanitário Municipal e Estadual e 3) nenhuma edificação será permitida com dependência onde haja aparelhos sanitários que devam ser ligados à rede coletora de esgoto, quando o piso da obra estiver situado em cota inferior a 1,50m. (um metro e cinquenta centímetros) do nível da rua. Os lotes objeto deste loteamento são de uso **residencial e/ou comercial**. Custas: nihil. O Oficial,
(Luciano Lopes Passarelli).
Selo digital: 1199663E10000000123243220.

Av.2 / M. 37.407 - (transporte de hipoteca). Em 07 de julho de 2022. Procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com hipoteca de primeiro grau a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei 759/69, regendo-se pelo estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília, Distrito Federal, Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, conforme **R.9** da matrícula 33.256. Valor proporcional: R\$83.145,71 (oitenta e três mil cento e quarenta e cinco reais e setenta e um centavos). Custas: nihil. O Oficial,
(Luciano Lopes Passarelli).

Av.3 / M. 37.407 - (cancelamento de registro de hipoteca). Em 07 de julho de 2022. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, número 8.7877.1354404-3, firmado nesta cidade, em 01 de abril de 2022, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, e na forma da Lei 14.118/2021, procedo esta averbação para constar (...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 - 04/03/2026 17:01

49484948514953

CNM: 119966.2.0037407-98

MATRÍCULA
37.407

FICHA
01 vº

(...continuação da Av.3...) que fica **CANCELADA** a hipoteca referida na **Av.2** incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, conforme autorização contida no referido instrumento, outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Of. R\$128,99; Estado R\$36,66; Secretaria da Fazenda R\$25,09; Registro Civil R\$6,79; TJ-SP R\$8,85; MP-SP R\$6,19; ISS R\$6,45. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli).

Selo digital: 119966331000000012324522I

R.4 / M. 37.407 - (venda e compra). Em 07 de maio de 2022. Pelo mesmo contrato referido na Av.3, a proprietária, **RECANTO DAS ARARAS - INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$13.523,99 (treze mil quinhentos e vinte e três reais e noventa e nove centavos), a **TULIO CESAR DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 396.200.168-90, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, nascido em 19 de maio de 1992, embalador, filho de Adriana Cristina Elias da Silva e de José Mauro da Silva, endereço eletrônico: tulliovst@gmail.com, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Paraíba, nº 398, Vila Maria. "Emitida a DQI". Valor venal: R\$6.492,00 (seis mil quatrocentos e noventa e dois reais). Of. R\$277,35; Estado R\$78,83; Secretaria da Fazenda R\$53,95; Registro Civil R\$14,60; TJ-SP R\$19,03; MP-SP R\$13,31; ISS R\$13,87. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli).

Selo digital: 119966321000000012324622I

R.5 / M. 37.407 - (alienação fiduciária). Em 07 de maio de 2022. Pelo mesmo contrato referido na Av.3, o proprietário, **TULIO CESAR DA SILVA**, 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 sob nº 00.360.305/0001-04, para garantir dívida no valor de R\$111.200,00 (cento e onze mil e duzentos reais), com prazo de amortização de 360 (trezentos e sessenta) meses e prazo de construção/legalização: 20 (vinte) meses, vencido o primeiro encargo mensal em 05 de maio de 2022, no valor total de R\$749,83 (setecentos e quarenta e nove reais e oitenta e três centavos), com incidência de juros remuneratórios à taxa nominal de 6,5000% (seis inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento) ao ano e taxa efetiva de 6,6971% (seis inteiros e seis mil novecentos e setenta e um décimos de milésimos por cento) ao ano, corrigidos pelo sistema de amortização: PRICE. Origem dos recursos: FGTS/União. Valor de avaliação do imóvel para fins de leilão: R\$139.000,00 (cento e trinta e nove mil reais). Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. O valor total do negócio jurídico, destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel, foi de R\$139.000,00 (cento e trinta e nove mil reais), composto pela integralização dos seguintes valores: R\$111.200,00 (cento e onze mil e duzentos reais) por financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; R\$26.197,00 (vinte e seis mil cento e noventa e sete reais) por recursos próprios; e R\$1.603,00 (mil seiscentos e três reais) por desconto concedido pelo FGTS/União. As demais cláusulas e condições constam do contrato. Of. R\$479,95; Estado R\$136,41; Secretaria da Fazenda R\$93,36; Registro Civil R\$25,26; TJ-SP R\$32,94; MP-SP R\$23,04; ISS R\$24,00. Título prenotado sob nº 136.022, em 31 de maio de 2022. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli).

Selo digital: 119966321000000012324722G

...continua na ficha 02...

ONR

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

Sapec
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: 119966.2.0037407-98

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

BATATAIS-SP - CNJ/CNS 11996-6

MATRÍCULA
37.407

FICHA
02

Batatais, 24 de agosto de 2022

37.407

MATRÍCULA

Av.6 / M. 37.407 - (erro evidente). Em 24 de agosto de 2022. Nos termos do artigo 213, I, "a", da Lei Federal nº 6.015/73, procedo esta averbação para corrigir erro evidente, uma vez que a data correta dos registros feitos sob números **R.4 e R.5** nesta matrícula é **07 de julho de 2022**, e não como constou. Custas: nihil. Título prenotado sob nº 137.199, em 24 de agosto de 2022. A Escrevente Substituta, (Tainah Pescara de Oliveira).....

Selo digital: 1199663E1000000012852122V.....

Av.7 / M. 37.407 - (alteração de denominação de via pública). Em 28 de maio de 2024. Procedo esta averbação para constar que a Rua RA-06 (zero seis) teve sua denominação alterada para **Rua João Francisco Zanetti**, nos termos da Lei Municipal nº 3.853, de 14 de dezembro de 2022. Custas: nihil. A Escrevente Substituta, (Tainah Pescara de Oliveira).....

Selo digital: 1199663J4000000019066424V.....

Av.8 / M. 37.407 - (construção). Em 28 de maio de 2024. Atendendo ao requerimento firmado nesta cidade em 27 de janeiro de 2024, instruído com o "Auto de Vistoria" nº 299/2023 expedido em 27 de outubro de 2023, e com a Certidão nº 160/2024 expedida em 03 de abril de 2024, ambos pela Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal desta cidade, procedo esta averbação para constar que foi **edificado** no imóvel objeto desta matrícula **um prédio residencial com 45,72m2** (quarenta e cinco metros quadrados e setenta e dois centímetros quadrados) de área construída, o qual recebeu o nº **170** (cento e setenta) pela **Rua João Francisco Zanetti**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos nº ED5A.FB12.C912.F1B0, CNO nº 90.007.33691/75, emitida pelo INSS em 10 de outubro de 2023, que fica arquivada na pasta própria desta Serventia sob nº 94/2024. Valor divulgado pelo Sinduscon: R\$87.886,18 (oitenta e sete mil oitocentos e oitenta e seis reais e dezoito centavos). 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. Título prenotado sob nº 145.059, em 08 de maio de 2024. A Escrevente Substituta, (Tainah Pescara de Oliveira).....

Selo digital: 119966331000000019066524T.....

Av.9 / M. 37.407 - (cadastro; CER). Em 04 de março 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 **1.66.011.0030.001**, código do imóvel nº **28511**, e II) o CEP - Código de Endereçamento Postal - do imóvel é o de número **14.310-072**, conforme consta da Certidão Fiscal Venal nº 1028, expedida em 20 de fevereiro 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: 1199663310000000253227261.....

Av.10 / M. 37.407 - (consolidação da propriedade). Em 04 de março de 2026. Nos termos do requerimento firmado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, em 03 de fevereiro 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 **TULIO CESAR DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 396.200.168-90, 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\$147.074,70 (cento e quarenta e sete mil setenta e quatro reais e setenta centavos). "Emitida a DOI". Valor venal: R\$20.123,93 (vinte mil cento e vinte e três (...continua no verso...))

49484948514953

CNM: 119966.2.0037407-98

MATRÍCULA

37.407

FICHA

02 vº

(...continuação da Av.10...) reais e noventa e três centavos). Of. R\$345,31; Est. R\$98,14; Secretaria da Fazenda R\$67,17; Registro Civil R\$18,17; TJ-SP R\$23,70; MP-SP R\$16,57; ISS R\$17,26. Título prenotado sob nº 151.414, em 15 de setembro de 2025. O Oficial, _____ (Luciano Lopes Passarelli).-----
Selo digital: 119966331000000025322926X.-----

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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

onr

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

CERTIFICA que a presente certidão da matrícula nº 37407 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 prenotações 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.10 (dez).

Oficial..... R\$ 19,90
Estado..... R\$ 5,66
SEFAZ..... R\$ 3,87
Reg. Civil... R\$ 1,05
Trib. Justiça: R\$ 1,37
Ao Município.: R\$ 1,00
Ao Min.Púb... R\$ 0,96
Total..... R\$ 33,81
**SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.**

Batatais-SP, 04 de março de 2026.

Luciano Lopes Passarelli
Oficial

Certidão de ato praticado protocolo nº: 151414

Controle:



561840

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1199663C3000000025323026U

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ab0aa984-a974-4455-b6da-51e6ab41e71a

49484948514953

ONR

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCIANO LOPES PASSARELLI - 04/03/2026 17:01