Valide aqui
este documento

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

Rua Riachuelo, 496 - Sala 4 - Centro - Fone (14) 3572-2211
CNPJ: 51.498.988/0001-00
Diego Rodrigues da Silva - Oficial | Odair Orlando Farias Novaes - Oficial Substituto

MATRÍCULA 27.212 | FICHA 001 | C N M CNM: 120725.2.0027212-88

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
CNS Nº 12072-5

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PIRAJUÍ - SP

PIRAJUÍ, 11 de Dezembro de 2.023

IMÓVEL: Um lote de terreno, sem benfeitorias, sob n. 31A da Quadra 12, localizado à Rua Nair Boaretti, no Jardim Flamboyant, nesta cidade e comarca de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia no ponto de divisa dos lotes 31 e 31A da Quadra 12 de frente para a Rua Nair Boaretti de coordenadas Norte: 7.566.297,878 e Este: 657.678,437, distante 117,50m do ponto **B** de coordenadas Norte: 7.566.191,848 e Este: 657.729,072, localizado esquina da Rua Nair Boaretti com a Rua Darci Lancellotti Plácido, daí segue no azimute de 334°28'23" e distância de 7,65m, confrontando com a Rua Nair Boaretti, daí deflete a direita e segue no azimute de 64°28'23" e distância de 23,76m, confrontando com o Lote 32, dai deflete a direita e segue no azimute de 154°28'23" e distância de 7,65m, confrontando com o lote 08, dai deflete a direita e segue no azimute de 244°28'23"e distância de 23,76m, início da descrição, confrontando com o Lote 31, encerrando uma área de 181,7625 m².-////////-
PROPRIETÁRIA: **MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ. sob n. 03.101.127/0001-95, com sede na Cidade de Jaú/SP, Rua Ângelo Molan, n. 65, Jardim Conde do Pinhal I, CEP: 14015-050.-//////////-
MATRÍCULA ANTERIOR: N. 27.186; datado de 11/12/2023; do Livro "2" do Registro Geral, deste O.R.I.A.-////////- **PROTOCOLO N. 50.147 de 08/12/2023.-//////////.- Pirajuí, 11 de Dezembro de 2023.**-////.- Pagos Emolumentos.-////- O referido é verdade.-////- GUIA N. 227/2023.-////- **SELO DIGITAL N. 1207253110000000011302223F**.-////- Eu, (MARIA TERESA CLARO ARAÚJO), Preposta Aux., digitei.-////- Eu, (ODAIR ORLANDO FARIAS NOVAES), Oficial Substituto, subscrevo.

AV.001.- (PROTOCOLO N. 50.174 de 14/12/2023).- **TRANSPORTE / INCORPORAÇÃO**

Pirajuí, 20 de Dezembro de 2.023.-///.- Procede-se a presente averbação para constar que conforme R.003 da Matrícula n. 20.896, o imóvel desta matrícula está submetido ao regime de Incorporação Imobiliária, denominado **"CASAPÁTIO PIRAJUI"**, nos termos do art. 68 da lei 4.591/64, o qual será composto por 124 (cento e vinte e quatro) casas isoladas, sem nenhuma natureza condominial, sendo que sobre o presente lote será edificada uma casa residencial autônoma padrão, com uma área privativa coberta de 48,18 m², contendo cada casa as seguintes dependências: 02 (dois) dormitórios, varanda, estar/jantar, circulação, banho, cozinha, e, A.S (área de serviço), conforme planta arquivada em Cartório.-////.- O referido é verdade.-////.- Pagos Emolumentos- Guia n. 234/2023.-///.- **SELO DIGITAL n. 1207253E100000000113893230**.-////.- Eu, (PEDRO LUIS FOLHARI), Preposto Escrevente, digitei.-///.- Eu, (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, Subscrevo.

AV.002.- (PROTOCOLO N. 50.174 de 14/12/2023).- **TRANSPORTE / AFETAÇÃO**

Pirajuí, 20 de Dezembro de 2.023.-///.- Procede-se a presente averbação para constar que a Incorporação Imobiliária registrada sob n. 003 da matrícula n. 20.896, **foi submetida ao regime de Afetação**, conforme AV. 004/M. 20.896.-////.- O referido é verdade.-////.- Pagos Emolumentos- Guia n. 234/2023.-///.- **SELO DIGITAL n. 1207253E100000000114017 23F**.-////.- Eu, (PEDRO LUIS FOLHARI), Preposto Escrevente, digitei.-///.- Eu, (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, Subscrevo.

AV.003.- (PROTOCOLO N. 51.335 de 07/06/2024).- **TRANSPORTE / HIPOTECA**
Pirajuí, 25 de junho de 2.024.-////.- Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em **garantia hipotecária** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme **R.005 da Matrícula 20.896**, a fim de garantir a dívida oriunda do empreendimento descrito naquele registro.-////.- O referido é verdade.-////.- Pagos Emolumentos- Guia n. 118/2024.-////.- **SELO DIGITAL N. 1207253E100000001255462 4Z**.////.- Eu, (Odair Orlando Farias Novaes), Oficial Substituto, subscrevo.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U6VBH-M4UR3-FG4K9-5NER6
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

AV.004.- (Protocolo n. 51.877- de 16/08/2024).- **Pirajuí, 28 de agosto de 2024**.- Procede-se a presente averbação, **para constar o LEVANTAMENTO do ônus hipotecário, mencionado na AV.003, referente ao imóvel da presente matrícula, tendo em vista o cancelamento do referido gravame, conforme AV.009 da matrícula n. 20.896.**////- O referido é verdade.-///- **Selo Digital nº 1207253E100000012985324U**.-////- Guia n. 162/2024.-/////- Eu, (Cristiane A. Pagliaci Amadeu).Preposta Escrevente, digitei.////- Eu, (Diego Rodrigues da Silva), Oficial, subscrevo.

R.005.- (PROTOCOLO N. 51.877 de 16/08/2024).- **VENDA E COMPRA**
Pirajuí, 28 de agosto de 2.024.-////- Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações- Programa Minha Casa, Minha Vida- Recursos do FGTS, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n. 4.380/1964, constituindo a garantia de alienação fiduciária- no Sistema Financeiro da Habitação- SFH, na forma da Lei n. 14.620, de 13/07/2023 e Portaria MCID n. 1.295, de 05/10/2023, passado nesta cidade de Pirajuí/SP aos 21/06/2024, expedido pela Caixa Econômica Federal, (contrato nº 8.7877.1998679-0), devidamente assinado pelas partes, o(s) Devedor(es) Fiduciante(s)- **VANDERLEI DERNEY JUNIOR**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/11/1980, administrador, portador(a) da Carteira de Identidade n. 41.096.831-6-SSP-SP, e do CPF nº 228.141.538-46, solteiro(a), residente e domiciliado(a) na Rua Prefeito Sergio Assumpção de Toledo Piza, n. 100, Jardim Paraíso, em Pirajuí-SP; ADQUIRIU por R$190.000,00 (cento e noventa mil reais)- Valor Venal/2024- R$14.722,97, de MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, representada conforme procuração lavrada às pgs. 319/320 1º Translado do livro n. 1478, em 19/12/2023 no 7º Tabelião de Notas de Campinas-SP por ALEA S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ n. 34.193.637/0001-63, registrada na JUCESP NIRE n. 35300567251, representada por seus diretores- José Geraldo Rodrigues dos Reis e João Raupp Selister; **O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**.-/////- O Valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R $190.000,00 (cento e noventa mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do Financiamento concedido pela Caixa: R$147.636,98; Valor dos Recursos Próprios: R$41.912,02; Valor do Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$451,00.-///- DESTINAÇÃO DA OPERAÇÃO: A operação ora contratada destina-se à aquisição/construção de uma das unidades que compõem o empreendimento CASAPATIO PIRAJUI.////- Compareceu no presente contrato como: ENTIDADE ORGANIZADORA/INCORPORADORA/FIADORA- **ALEA S/A**, devidamente qualificada acima; e CONSTRUTORA/ FIADORA: **CONSTRUTORA TENDA S/A.**, inscrita no CNPJ 71.476.527/0001-35, situada à Rua Boa Vista, n. 280, Pav 8-9, centro, em São Paulo-SP, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP registrada sob NIRE 35300348206, representada por seus procuradores, Lucas Correa Siqueira, e Marcos Vinicius Faustino da Silva, conforme procuração lavrada à pg. 079 do livro 11.631, em 22/05/2024, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP.//////- Foi recolhido aos Cofres do Município de Pirajuí, a guia do ITBI nº 6813, referente a presente transação.////- O referido é verdade.-//- **Selo Digital nº 1207253210000000012985524E**.-////- Guia n. 162/2024.-/////- Eu, (Cristiane A. Pagliaci Amadeu).Preposta Escrevente, digitei.////- Eu, (Diego Rodrigues da Silva), Oficial, subscrevo.

R.006.- (PROTOCOLO ~~n. 51.877 de 16~~/08/2024).- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Pirajuí, 28 de agosto de 2.024.-///- Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno, mencionado no R.005, **VANDERLEI DERNEY JUNIOR**, já qualificado; **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por Murillo Otavio Artero Pereira; **para garantia de dívida no valor de R$147.636,98** (Cento e quarenta e sete mil, seiscentos e trinta e seis reais e noventa e oito centavos); pagável dentro do seguinte Prazo: previsão para construção/legalização: 21/06/2027, com amortização de 360 meses; Sistema de Amortização: PRICE- Origem dos Recursos: FGTS/União; Modalidade: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano; Taxa de juros:

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U6VBH-M4UR3-FG4K9-5NER6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Nominal: % (a.a) 5,5000- Efetiva%(a.a.): 5,6407; Nominal e Efetiva % (a.m) 0.4583; Encargos (parcelas) financeiros: De acordo com o Item 5:- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; Prestação (a+j): R$838,26; Tarifa de Administração- TA- R$25,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$49,22- Total: R$912,48; Vencimento do primeiro encargo mensal: 21/07/2024.-////- **Valor da Dívida**(Financiamento do imóvel + Financiamento para despesas acessórias + Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, este último se opção pelos devedores): R$147.636,98.///- **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R$186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais).-////-** E Demais Cláusulas, condições e obrigações constantes do título.-///- O referido é verdade.-///- **Selo Digital nº 12072532100000001298562 4C**.-////- Guia n. 162/2024.-////- Eu, (Cristiane A. Pagliaci Amadeu).Preposta Escrevente, digitei.////- Eu, (Diego Rodrigues da Silva), Oficial, digitei, conferi e assino.

AV.007.- (PROT. Nº 55.740 de 13/03/2026 - REINGRESSO em 19/03/2026) - **TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO**

Pirajuí, 06 de abril de 2026.-////.- Feita de ofício, a fim de ficar constando que conforme AV.093 da matrícula 20.896, foi **CONSTRUÍDO** no terreno objeto desta matricula, **UMA UNIDADE HABITACIONAL com uma área construída de 48,18 m², que recebeu o n. 443 da Rua Nair Boaretti, no Jardim Flamboyant, em Pirajuí/SP, CEP: 16604-128**.-//////- O referido é verdade.-///////- Título apresentado eletronicamente E-Protocolo AC014752149.-///////- **SELO DIGITAL N. 1207253E1000000016790426L**.-////- Eu, (MARIA TERESA CLARO ARAÚJO), Preposta Escrevente, digitei.-//////////////- Eu, (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, subscrevo.

AV.008.-(PROTOCOLO Nº 56.272 de 01/06/2026)- **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Pirajuí, 07 de outubro de 2026.-////.- À requerimento da Caixa Econômica Federal, expedido aos 10 de Setembro de 2.026, em Florianópolis-SP, pela Caixa Econômica Federal, assinado digitalmente por Milton Fontana, Gerente de Centralizadora - CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, e, tendo decorrido o prazo para purgação de mora do devedor fiduciante, objeto do R.006, sem que o mesmo apresentasse o pagamento do débito contabilizado, fica a propriedade do imóvel desta matrícula **CONSOLIDADA**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n. 759 de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei n. 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto Vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasilia-DF, CNPJ/MF. n. 00.360.305/0001-04, **à mostra do recolhimento do respectivo ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), n. 7666, recolhido junto a tesouraria da Prefeitura Municipal de Pirajuí-SP**.-////- O referido é verdade.-///////- **SELO DIGITAL N. 12072533100000000179943261**.-////- Eu, (Pedro Luís Folhari), Escrevente, digitei.-//////////////- Eu, (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, subscrevo.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U6VBH-M4UR3-FG4K9-5NER6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, **da matrícula nº.: 27212** , em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Pirajuí-SP, 07 de outubro de 2026.** Eu, DIEGO RODRIGUES DA SILVA, Oficial, Procedi as verificações, conferi e assino digitalmente. **A presente certidão tem vallidade de 30 dias.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U6VBH-M4UR3-FG4K9-5NER6

Ao Oficial...:	**R$**	**45,88**
Ao Estado....:	**R$**	**13,04**
Ao IPESP.....:	**R$**	**8,92**
Ao Reg. Civil:	**R$**	**2,41**
Ao Trib. Just:	**R$**	**3,15**
Ao Município.:	**R$**	**0,92**
Ao Min.Púb...:	**R$**	**2,20**
Total.....:	**R$**	**76,52**

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1207253C3000000017994426F

Certidão de ato praticado protocolo nº: 56272

Controle: 197386

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ri digital