

MATRÍCULA

56.484

FICHA

001

Código Nacional de Matrícula - CNM -119891.2.0056484-86

Mirassol - S. P.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Mirassol, 10 de novembro de 2015

IMÓVEL: Lote nº 38, da Quadra nº 31, do tipo residencial, do Loteamento denominado **JARDIM GIRASSOL**, situado no perímetro urbano deste município e comarca de **Mirassol-SP**; que mede oito metros (8,00) de frente para a **Rua Projetada 7**, igual dimensão nos fundos, dividindo com o Lote 13; vinte metros (20,00) de cada lado, da frente aos fundos, dividindo do lado direito com o Lote 37 e do outro lado com o Lote 39, encerrando uma área de **160,00 metros quadrados**. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Mirassol sob nº **20.44.48.0369.01.000**.

PROPRIETÁRIA: **JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, empresa com sede em Americana-SP, na Rua 30 de Julho nº656, centro, inscrita no CNPJ. Nº16.838.565/0001-82

REGISTROS ANTERIORES: registro nº018, da matrícula nº**7.090**, de 03/07/2013, e, registro nº001, da matrícula nº**48.903**, de 03/07/2013, ambos referente a matrícula nº**49.487**, de 19/12/2013 e registro do loteamento nº004, da referida matrícula nº**49.487**, de 10 de novembro de 2015, todos deste registro imobiliário. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. A Oficial Substª, Renata Elisa de Pontes Demore. (Protocolo nº123429 de 15/09/2015) rep.

Av.001/56.484. Procede-se à presente, para ficar constando que, não será permitido o desdobro e existem restrições/condições a serem observadas quanto a construção no imóvel objeto desta matrícula, conforme consta do Decreto Municipal de Aprovação nº5.070, de 23/03/2015 e do contrato padrão do loteamento; arquivados junto ao respectivo processo, neste registro imobiliário. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 10 de novembro de 2015. A Oficial Substª, Renata Elisa de Pontes Demore. (Protocolo nº123429 de 15/09/2015) rep.

Av.002/56.484. Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 167, item II, da Lei 6.015/73 dos Registros Públicos, para ficar constando que a Rua Projetada 07 de situação do imóvel objeto desta matrícula, passou a denominar-se "**RUA ORIDES BENEVENUTO**", conforme comprovam a Lei Municipal nº4.458, de 24 de setembro de 2021 e requerimento que ficam arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 30 de novembro de 2023. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº172.638, de 14/11/2023).GS - Selo Digital:119891331000L2M56484A223M

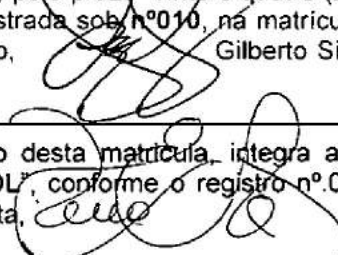
Av.003/56.484. Procede-se a presente averbação, para ficar constando que o lote objeto desta matrícula, integra a incorporação imobiliária para a construção de casas isoladas conforme o registro nº008, da matrícula mãe nº49.487, deste cartório, levado a efeito nesta data. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 30 de novembro de 2023. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº172.638, de 14/11/2023).GS - Selo Digital:119891331000L2M56484A323K

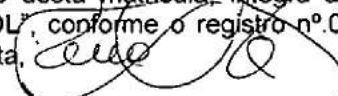
Av.004/56.484. Procede-se a presente averbação, para ficar constando que o lote e edificação a ser construída objeto da incorporação imobiliária de casas isoladas registrada sob nº008, na matrícula mãe nº49.487, deste cartório, constituem **Patrimônio de Afetação**, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei Federal 4.591/1964, que manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, conforme o termo de constituição de patrimônio de afetação, datado de 13 de novembro de 2023, assinado digitalmente e requerimento, datado de 13/11/2023, que ficam arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 30 de novembro de 2023. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº172.638, de 14/11/2023).GS - Selo Digital:119891331000L2M56484A423I

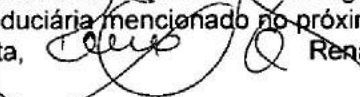
Segue no verso...

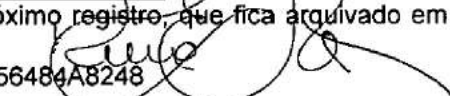
L2M.56484

P@gina:

AV.005/56.484. Conforme o contrato de abertura de crédito e mútuo para construção ou requalificação de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças (contrato nº8.7877.1924523-4), que entre si celebram Alea S.A. e Caixa Econômica Federal, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço – FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e artigo 38 da Lei 9.514/97, passado na cidade de São Paulo-SP., aos 21 de fevereiro de 2024, devidamente assinado digitalmente pelas partes e duas testemunhas, apresentado por meio eletrônico – Código Remessa AC003392827, de 07.03.2024, que fica arquivado em microfilme, a proprietária **JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE. LTDA.**, já qualificada, no ato devidamente representada na forma da Lei, deu em primeira, única e especial hipoteca, à favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita CNPJ/MF. Nº00.360.305/0001-04, por sua agência de São Paulo-SP., no ato devidamente representada na forma da Lei, o imóvel objeto desta matrícula e futura unidade que será construída no terreno, para garantia do financiamento concedido para a devedora e incorporadora **ALEA S.A.**, empresa com sede na cidade de São Paulo-SP., na Rua Boa Vista, nº280, 8º e 9º Pavimento, Sala 3, centro, inscrita no CNPJ. Nº34.193.637/0001-63, devidamente representada na forma da Lei, pelo valor de **R\$6.923.689,65** (seis milhões, novecentos e vinte e três mil, seiscentos e oitenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), pelo prazo vinte e quatro (24) meses, com juros de 8,0000% ao ano – taxa nominal e 8,3000% ao ano – taxa efetiva, cuja hipoteca foi devidamente registrada sob nº010, na matrícula nº49.487, deste cartório. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 05 de abril de 2024. O Oficial Substituto,  Gilberto Singolani. (Protocolo nº174.838, de 08/03/2024). Itb – Selo Digital:119891331000L2M56484A524E

AV.006/56.484.- Procede-se à presente, averbação, para ficar constando que o lote objeto desta matrícula, integra a incorporação imobiliária para a construção de casas isoladas, cujo empreendimento denominar-se à **"CASAPÁTIO MIRASSOL"**, conforme o registro nº.008, da matrícula mãe nº.49.487, deste cartório. Nada mais. O referido dou fé. Mirassol, 15 de agosto de 2024. A Oficial Substituta,  Renata Elisa de Pontes Demore. Protocolo nº178307, de 12/08/2024./d/. – Selo digital: 119891331000L2M56484A624C

AV.007/56.484.- Fica cancelada a averbação nº.004. Desta matrícula, referente ao regime de patrimônio de afetação, em virtude da transmissão do imóvel conforme o contrato de compra e venda com alienação fiduciária mencionado no próximo registro, que fica arquivado em microfilme. Nada mais. O referido dou fé. Mirassol, 15 de agosto de 2024. A Oficial Substituta,  Renata Elisa de Pontes Demore. Protocolo nº178307, de 12/08/2024./d/. – Selo digital: 119891331000L2M56484A724A

AV.008/56.484. Fica cancelada a **HIPOTECA**, objeto do registro Nº010, na matrícula nº49.487 e **AV.005 apenas e tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula**, em razão da quitação dada pela credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já antes qualificada, inserida no contrato mencionado no próximo registro, que fica arquivado em microfilme.- Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.- Mirassol-SP., 15 de agosto de 2024. A Oficial Substituta,  Renata Elisa de Pontes Demore. Protocolo nº178307, de 12/08/2024./d/. – Selo digital: 119891331000L2M56484A8248

R.009/56.484.- Conforme o contrato por instrumento particular 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 – PROGRAMA CASA PAULISTA – APOIO AO CREDITO HABITACIONAL nº8.7877.2002160-3, com caráter de escritura pública na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº.4.380/64, passado nesta cidade de Mirassol/SP., aos 28 de maio de 2024, assinado pelas partes, que ficam arquivados em microfilme, a então proprietária **JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já antes qualificada, representada na forma da Lei, **TRANSMITIU** à 1) **IDALINA ROSARIA DA SILVA**, SEGUE NA FICHA 002...

56484

2

Mirassol - SP

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Oficial Delegado

119891.2.0056484-86

Mirassol-SP, 15 de agosto de 2024.

brasileira, divorciada, governanta de hotel camareiro porteiro cozinheiro e garçom, RG.284055529-SSP/SP., CPF.184.506.388-01; e, 2) **MARCOS HENRIQUE DA SILVA FERREIRA**, brasileiro, solteiro, nascido aos 06/04/2004, agente de serviços funerários e embalsamador, RG.503614531-SSP/SP., CPF.446.459.068-36, residentes e domiciliados na R dos Vanzela, 1074, Conjunto Habitacional Florindo Rissi, em Mirassol/SP., **O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**, pelo valor de R\$59.896,01 (cinquenta e nove mil e oitocentos e noventa e seis reais e um centavo).- Valor Venal/2024: R\$5.281,60.- **Valor de Composição dos Recursos**: O valor destinado ao pagamento do objeto deste contrato (aquisição de terreno e construção) é de R\$208.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: Valor do financiamento concedido pela Caixa: R\$162.695,18; Valor dos recursos próprios: R\$33.698,82; Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Valor da Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, se houver: R\$0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.606,00; e, Valor da subvenção FPHIS: R\$10.000,00.- O/A(s) outorgado(a)s comprador/a(es) declarou(aram) ter(em) pleno conhecimento das condições constantes do contrato padrão e do memorial do loteamento quanto à utilização e construção no terreno, conforme a Av.001, desta matrícula.- Obs: Foi apresentada CND relativa a tributos federais e à dívida ativa da União em nome da outorgante vendedora. Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.- Mirassol, 15 de agosto de 2024. A Oficial Substituta, Renata Elisa de Pontes Demore. Protocolo nº178307, de 12/08/2024./d/. – Selo digital: 119891321000L2M56484R924R

R.010/56.484. - Conforme o contrato referido no registro anterior, os proprietários **IDALINA ROSARIA DA SILVA**, divorciada e **MARCOS HENRIQUE DA SILVA FERREIRA**, solteiro, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF.00.360.305/0001-04, por sua agência de Mirassol/SP., devidamente representada na forma da Lei, pelo valor de **R\$162.695,18** (cento e sessenta e dois mil, seiscentos e noventa e cinco reais e dezito centavos), com prazo de trezentos e um (301) meses, através de prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 01/07/2024, no valor total inicial de R\$1.096,43, com juros de 5,5000% ao ano (taxa nominal); 5,6407% ao ano (taxa efetiva); 0,4583% ao mês (taxa nominal e efetiva) e multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente. Para os fins do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$208.000,00 (duzentos e oito mil reais). **CONDIÇÕES**: Além destas as demais constantes do contrato, que fica fazendo parte integrante deste registro, para todos os fins de direito.- Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.- Mirassol, 15 de agosto de 2024. A Oficial Substituta, Renata Elisa de Pontes Demore. Protocolo nº178307, de 12/08/2024./d/. – Selo digital: 119891321000L2M56484R10248

AV.011/56.484. - Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 167, item II, da Lei 6.015/73 dos Registros Públicos, para ficar constando que no terreno objeto desta matrícula, foi **CONSTRUÍDO**, uma casa residencial com **48,13 m2**, de construção, que recebeu o **nº916**, do emplacamento municipal da **RUA ORIDES BENEVENUTO**, conforme o Habite-se nº028, datado de 20 de janeiro de 2025; certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União referente à obra e requerimento mencionados na averbação nº067, da matrícula nº49.487, deste cartório, referente a Incorporação Imobiliária do Empreendimento Habitacional denominado "Casapátio Mirassol". Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 04 de novembro de 2025. A Oficial Substituta, Renata Elisa de Pontes Demore. (Protocolo 187644, de 16/10/2025). bda-Selo digital:11989133100L2M56484A11251

-----SEGUE NO VERSO.-----

56484

2

VERSO

119891.2.0056484-86

AV.012/56.484. Procede-se à presente, nos termos do parágrafo 7º, do artigo 26, da Lei nº.9.514/97, e a requerimento da credora/fiduciária adiante nomeada, instruído com as notificações realizadas aos fiduciários/devedores **1-) IDALINA ROSARIA DA SILVA**, divorciada, e **2-) MARCOS HENRIQUE DA SILVA FERREIRA**, solteiro, maiores, já antes qualificados, e do comprovante do pagamento do ITBI devido, para ficar constando a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA**, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já antes qualificada, representada na forma da Lei, no valor de **R\$213.180,61** (duzentos e treze mil, cento e oitenta reais e sessenta e um centavos). **Valor Venal/2026: R\$17.589,81.** Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 08 de maio de 2026. O Escrevente Autorizado, André B. Silveira. - O Oficial Substituto, José A. F. Navarrete Filho. Protocolo nº.189162, de 15/12/2025./jca/. - Selo Digital:11989133100L2M56484A1226X

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, nos termos do Art.19, § 1º da Lei 6.015 dos Registros Públicos, de 31.12.1973, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, e que, além dos registros/averbações nela contidos, **NÃO CONSTA** nenhum outro ônus, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou alienação por qualquer título ou forma.- Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.

Oficial de Registro de Imóveis e
Anexos de Mirassol-SP

Oficial.: R\$ 44,20
Estado...: R\$ 12,56
SEFAZ...: R\$ 8,60
Sinoreg.: R\$ 2,33
Tribunal: R\$ 3,03
ISS.....: R\$ 1,37
M.Publ...: R\$ 2,12
Total...: R\$ 74,21

OFICIAL

SELO PAGO POR VERBA



Para conferir a procedência deste
documento e fazer a leitura do
QRCode impresso ou acesse o
endereço eletrônico:
<https://selodigital.tsp.jus.br>

1198913C30189162M5648426X

Mirassol-SP, 08 de maio de 2026.

OFICIAL - BEL. SEBASTIÃO WILSON DE PONTES

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS PARA ATOS NOTARIAIS.

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que constituem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando **o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei 13708/18 (LGPD) e Provimento CGJ.23/2020.

Assinado digitalmente por Bel. Renata Elisa de Pontes Demore - Oficiala Substituta