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 27.270 | FICHA 001 | C N M CNM: 120725.2.0027270-11

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. 21 da Quadra 15, localizado à Rua João Leal, no Jardim Flamboyant, nesta cidade e comarca de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia no ponto de divisa dos lotes 20 e 21 da Quadra 15 de frente para a Rua João Leal de coordenadas Norte: 7.566.277,301 e Este: 657.883,876, distante 10,40m do ponto **B** de coordenadas Norte: 7.566.267,916 e Este: 657.888,358, localizado esquina da Rua João Leal com a Rua Darci Lancellotti Plácido; daí segue no azimute 334°28'23" e distância de 7,65m, confrontando com a Rua João Leal, daí deflete a direita e segue no azimute de 64°28'23" e distância de 23,00m, confrontando com o Lote 22, daí deflete a direita e segue no azimute de 154°28'23" e distância de 7,65m, confrontando com o Lote 18, daí deflete a direita e segue no azimute de 244°28'23" e distância de 23,00m, início da descrição, confrontando com o Lote 20, encerrando uma área de 175,95 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. 27.188, 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. 1207253110000000113084235**.-////- Eu, (MARIA TERESA CLARO ARAÚJO), Preposta Aux., digitei.-////- Eu, (ODAIR ORLANDO FARIAS NOAVES), 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. 1207253E10000000113951236**.-////.- 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. 1207253E10000000011407523D**.-////.- 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. 1207253E10000000125584247Z**.////.- Eu, (Odair Orlando Farias Novaes), Oficial Substituto, subscrevo.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GVXAX-JWJQA-FEYL5-RYZGJ

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

MATRÍCULA	FICHA	C N M
27.270	001 VERSO	CNM: 120725.2.0027270-11

AV.004.- (PROTOCOLO N. 52.335 de 18/10/2024).-
Pirajuí, 28 de Outubro 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.032 da matrícula n. 20.896.**-////- O referido é verdade.-////- GUIA N. 205/2024.-////- **SELO DIGITAL N. 1207253E10000000013372924R**.-////- Eu, (MARIA TERESA CLARO ARAÚJO), Preposta Escrevente, digitei.-////- Eu, (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, subscrevo.

AV.005- (PROTOCOLO N. 52.335 de 18/10/2024).- **CADASTRO**
Pirajuí, 28 de Outubro de 2.024.-////- Pelo 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 23/08/2024, expedido pela Caixa Econômica Federal, (Contrato n. 8.7877.2045047-4), devidamente assinado pelas partes, o(s) Devedor(es) Fiduciante(s), procede-se a presente averbação para constar que pelo Cadastramento Municipal de Pirajuí, o imóvel objeto da presente matrícula, está **cadastrado sob o n. 002040000.**-////- O referido é verdade.-////- GUIA N. 205/2024.-////- **SELO DIGITAL N. 1207253310000000013373024U**.-////- Eu, (MARIA TERESA CLARO ARAÚJO), Preposta Escrevente, digitei.-////- Eu, (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, subscrevo.

R.006- (PROTOCOLO N. 52.335 de 18/10/2024).- **VENDA E COMPRA**
Pirajuí, 28 de Outubro de 2.024.-////- Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno, mencionado na AV.005; **RICARDO JOSÉ GENARO JÚNIOR,** brasileiro, nascido(a) em 10/06/1985, administrador, portador(a) da CNH n. 03232735700, expedida por Órgão de Trânsito/SP e do CPF n 320.790.818-70, divorciado(a), residente e domiciliado na Rua Prefeito Mário A. Lima, 164, Jardim Aclimação em Pirajuí/SP; ADQUIRIU por R$190.000,00 (Cento e noventa mil reais) - Valor Venal/2024 R$14.252,15; de MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. *já qualificada, representada conforme procuração lavrada às páginas* 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$141.860,24; Valor dos Recursos Próprios: R$30.938,76; Valor do Desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$17.201,00.-////- 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 sob o n. 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 n. 35300348206, representada por seus procuradores, Lucas Correa Siqueira e Marcos Vinicius Faustino da Silva, conforme procuração lavrada à página 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 n. 6910, referente a presente transação.-////- O referido é verdade.-////- GUIA N. 205/2024.-////- **SELO DIGITAL N. 1207253210000000013373124U**.-////- Eu, (MARIA TERESA CLARO ARAÚJO), *Preposta Escrevente, digitei.-////- Eu,* (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, subscrevo.

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GVXAX-JWJQA-FEYL5-RYZGJ

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

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	FICHA	C N M
27.270	002	CNM: 120725.2.0027270-11

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

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PIRAJUÍ-SP

R.007.- (PROTOCOLO N. 52.335 de 18/10/2024).- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Pirajuí, 28 de Outubro de 2.024.-////- Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno, mencionado na AV.005; **RICARDO JOSÉ GENARO JÚNIOR**, 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 n. 00.360.305/0001-04, representada por Murillo Otavio Artero Pereira; **para garantia de dívida no valor de R$ 141.860,24 (Cento e quarenta e um mil e oitocentos e sessenta reais e vinte e quatro centavos)**; pagável dentro do seguinte Prazo: previsão para construção/legalização: 21/06/2027, com amortização de 420 meses; Sistema de Amortização: PRICE - Origem dos Recursos: FGTS/União; Modalidade: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano; Taxa de juros: Nominal: % (a.a.) 4,5000 - Efetiva: % (a.a.): 4,5939; Nominal e Efetiva % (a.m.) 0.3750; Encargos (parcelas) financeiros: De acordo com o Item 5:- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; Prestação mensal (a+j): R$671,36; Tarifa de Administração - TA- R$00,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$33,62 - Total: R$704,98; Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/09/2024.-////- **Valor da Dívida** (Financiamento do imóvel + Financiamento para despesas acessórias + Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, este último se opção pelos devedores): R$141.860,24.///- **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.-////- GUIA N. 205/2024.-////- **SELO DIGITAL N. 1207253210000000133732245**.-////- Eu, (MARIA TERESA CLARO ARAÚJO), Preposta Escrevente, digitei.-////- Eu, (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, subscrevo.

AV.008.- (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 matrícula, **UMA UNIDADE HABITACIONAL com uma área construída de 48,18 m², que recebeu o n. 545 da Rua João Leal, no Jardim Flamboyant, em Pirajuí/SP, CEP: 16604-122**.-/////- O referido é verdade.-/////- Título apresentado eletronicamente E-Protocolo AC014752149.-/////- **SELO DIGITAL N. 1207253E1000000016796226J**.-////- Eu, (MARIA TERESA CLARO ARAÚJO), Preposta Escrevente, digitei.-//////////////- Eu, (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial, subscrevo.

AV.009.-(PROTOCOLO Nº 56.275 de 01/06/2026)- **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Pirajuí, 07 de outubro de 2026.-////.- À requerimento da Caixa Econômica Federal, expedido aos 14 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.007, 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 Brasília-DF, CNPJ/MF. n. 00.360.305/0001-04, **à mostra do recolhimento do respectivo ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), n. 7676, recolhido junto a tesouraria da Prefeitura Municipal de Pirajuí-SP**.-/////- O referido é verdade.-/////- **SELO DIGITAL N. 1207253310000000179940267**.-////- 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/GVXAX-JWJQA-FEYL5-RYZGJ

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.: 27270 , 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/GVXAX-JWJQA-FEYL5-RYZGJ

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:
1207253C3000000017994126L

Certidão de ato praticado protocolo nº: 56275

Controle: 197387

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