

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 50.203

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

Data: 08 de dezembro de 2016.

IMÓVEL: Um terreno indicado como Lote nº 04, da Quadra 04, de formato regular, localizado na Rua C, lado par, loteamento denominado "NOVA TAIACÚ", na cidade e município de Taiacú, comarca de Jaboticabal, que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: de quem de frente, da Rua C, olha para o imóvel, mede 9,00 metros (nove metros) para a mencionada via pública; do lado direito, da frente aos fundos mede 20,00 metros (vinte metros), confrontando com o lote 03; do lado esquerdo, da frente aos fundos mede 20,00 metros (vinte metros), confrontando com o lote 05, e finalmente na linha dos fundos mede 9,00 metros (nove metros), confrontando com o lote 20, perfazendo o terreno uma área de 180,00 metros quadrados (cento e oitenta metros quadrados).

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO NOVA TAIACÚ SPE LTDA, com sede e foro em Taiuva-SP, na Rua Keijiro Fukuda, número 71, Jardim das Amoreiras, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.267.432/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR: M.49.248, de 03 de maio de 2016, do livro 2-RG, deste Serviço Registral. (Loteamento registrado em 08/12/2016, sob nº 03/49.248, do livro 2-RG, deste Serviço Registral).

O OFICIAL:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

(Prenotação nº 152.603)

AV.01/50.203 – Em 18 de dezembro de 2020 - **CADASTRO**.

Conforme Certidão nº 2020/401 expedida pela Prefeitura Municipal de Taiacú em 27 de novembro de 2020, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 249060. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Selo digital: 1200713G1000000007005720N

R.02/50.203 - Em 18 de dezembro de 2020 - **VENDA E COMPRA**.

Prenotação nº 173.577, de 09/12/2020.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, datado de 18 de novembro de 2020, Empreendimento Imobiliário Nova Taiacú SPE Ltda, NIRE 35227999885, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$43.000,00 (quarenta e três mil reais), a EDSON ANTONIO CAPOBIANCO, RG nº 410096672-SSP/SP, CPF nº 454.339.668/52, ajudante de fornecedor e sua mulher DEYSE RAFAELLE DOS SANTOS BARBOSA CAPOBIANCO, RG nº 48881236-SSP/SP, CPF nº 420.937.528/40, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Vista Alegre do Alto-SP, na Rua Roraima, nº 181, Res. Center Park. Valor fiscal do imóvel: R\$1.264,71. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 238/20. Selo digital: 120071321000000007005520J

R.03/50.203 - Em 18 de dezembro de 2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**.

Prenotação nº 173.577, de 09/12/2020.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 02, os proprietários EDSON ANTONIO CAPOBIANCO e sua mulher DEYSE RAFAELLE DOS SANTOS BARBOSA CAPOBIANCO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula**, à CAIXA ECONÔMICA 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\$105.600,00 (cento e cinco mil e seiscentos reais), que terá o prazo de amortização de 360 meses, de construção de 5 meses e prazo total de 365 meses, com a taxa de juros ao ano: Sem desconto: nominal 8,1600% e efetiva 8,4722%; com desconto: nominal 5,5000% e efetiva 5,6408%, com redutor 0,5%: nominal 5,0000% e efetiva 5,1161% e taxa de juros contratada: Nominal de 5,0000% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano (Para os devedores titulares de conta vinculada do FGTS com, no mínimo, 36 meses de trabalho sob o regime do FGTS, somado os períodos trabalhados, consecutivos ou não, conforme regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, a taxa de juros constante na letra "B9.4" contempla a aplicação do redutor de 0,5%, que será cancelado no descumprimento desta condição), vencendo-se o primeiro encargo mensal em 18/12/2020, que é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), no valor de R\$566,88; Prêmios de Seguros, no valor de R\$29,47, sendo o valor total de R\$596,35. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 6 do referido -segue no verso-

MATRÍCULA

Nº 50.203

FOLHA

01 VERSO

instrumento. Encargos devidos pelos proponentes no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA: R\$3.583,59 e Diferencial na Taxa de Juros: R\$17.416,41. Forma de pagamento dos Encargos Mensais: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Recursos Próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$15.595,87. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$9.594,13. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$4.210,00. Composição de renda para fins de indenização securitária: Edson Antonio Capobianco – Participação de 100%. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$135.000,00. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc Fernandes). Relação nº 238/20. Selo digital: 120071321000000007005620H

AV.04/50.203 - Em 28 de maio de 2021 - **CONSTRUÇÃO**.

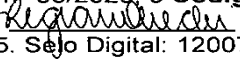
Pelo requerimento datado de 14 de maio de 2021, é feita a presente averbação para constar que no terreno desta matrícula, **foi construído um prédio de USO RESIDENCIAL com área de 51,19 metros quadrados (cinquenta e um metros e dezenove centímetros quadrados), o qual recebeu o número 34 da Rua C**, conforme certidão nº 13/2021, expedida pela Prefeitura Municipal de Taiacu - SP, em 12 de abril de 2021 e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de terceiros, nº 000932021-88888851, emitida via internet em 30/04/2021, pelo Ministério da Fazenda, através da Secretaria da Receita Federal do Brasil - CEI nº 90.005.55851/64. **Valor base para cobrança de emolumentos: R\$67.750,98.** A Escrevente Autorizada:  (Ana Lucia Farina Esensky Pauke). Relação nº 102/2021 - Prenotação nº 175.815, de 14/05/2021. Selo digital: 120071331000000008632821Y

AV.05/50.203 - Em 28 de maio de 2021 - **HABITE-SE**.

Pelo requerimento datado de 14 de maio de 2021, é feita a presente averbação para constar que a Prefeitura Municipal de Taiacu - SP, através do Setor de Engenharia, em 12 de abril de 2021, **concedeu o HABITE-SE número 007/2021 ao prédio situado na Rua C, número 34.** A Escrevente Autorizada:  (Ana Lucia Farina Esensky Pauke). Relação nº 102/2021 - Prenotação nº 175.815, de 14/05/2021. Selo digital: 1200713310000000086327210

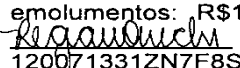
AV.06/50.203 - Em 11 de fevereiro de 2026 - **CADASTRO e CEP DO IMÓVEL**.

1 - Conforme Certidão nº 55/2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Taiacu/SP em 02 de fevereiro de 2026, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 249060.**

2 - Conforme Certidão nº 55/2026, o **Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14725-000.** A Escrevente Autorizada:  (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 029/2026 - Prenotação nº 197.660, de 23/09/2025. Selo Digital: 120071331EWYOXUV4NX00I26W

AV.07/50.203 - Em 11 de fevereiro de 2026 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA**.

Prenotação nº 197.660, de 23/09/2025.

Nos termos do requerimento datado de 26 de janeiro 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 03/50.203, **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 197.660, de 23/09/2025, **foi intimado os fiduciários Edson Antonio Capobianco** e sua mulher **Deyse Rafaelle dos Santos Barbosa Capobianco**, já qualificados, para satisfazerem no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, **tendo o prazo decorrido em 15/12/2025, sem que os fiduciários purgassem a mora.** Valor da avaliação do imóvel em 18/12/2020: R\$135.000,00. Valor venal do imóvel: R\$11.960,47. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$143.118,41 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). A Escrevente Autorizada:  (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 029/2026. Selo Digital: 120071331ZN7F8SISLSE7I26J

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 197660 - MATRÍCULA: 50203

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de **002 página(s)**, foi extraída por meio digital, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **50203**, 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 **12/02/2026**. * * * * *

Último ato: AV. 07 * * * * *

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, 13 de fevereiro de 2026**CUSTAS CONSTAM DO RECIBO******* VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 *****

SELO DIGITAL
1200713C3DYWG1SKJWU6VU26G
Criado em: 11/02/2026 às 11:30:12h
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 09:17:28h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VTXE6-7M3BQ-QC5C4-N3WPW

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

JOAO CARLOS PEREIRA (CPF 090.358.448-40)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VTXE6-7M3BQ-QC5C4-N3WPW>

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

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