

**SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE CATANDUVA-SP.**

Rua Alagoas, nº 823 - Centro - CEP: 15801-310 - CNPJ/MF nº 51.840.106/0001-34
FONE: (17) 3522-0622 - 3522-9837 - FAX: (17) 3524-1458
Email - registro@soricatanduva.com.br

RENATO FABIANO GRANDISOLI
OFICIAL INTERINO

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido de parte interessada, que
revendo neste Oficial os livros nele existentes, deles verificou constar:

MATRÍCULA

-26.673-

FOLHA

-1-

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0026673-97

IMÓVEL: Lote 22: QUADRA "G" - RESIDENCIAL SEBASTIÃO MORAES.

Um terreno de formato regular, denominado Lote 22 da Quadra G, do loteamento denominado Residencial Sebastião Moraes, nesta cidade de Catanduva, Estado de São Paulo, distante 65,00 metros do alinhamento de prédios do prolongamento da rua Levi Turim, lado par; com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a rua 7, lado ímpar; 25,00 metros de um lado em divisa com o lote 21; 25,00 metros de outro lado, em divisa com o lote 23; e, 10,00 metros nos fundos em divisa com o lote 08, perfazendo 250,00 metros quadrados. PROPRIETÁRIA: FATATI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., empresa estabelecida nesta cidade na rua Pará nº 352, sala 04, centro, inscrita no CGC/MF nº 02.085.226/0001-68; REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 26.389, livro 2(dois) de Registro Geral, em 15 de Janeiro de 1.998, deste cartório. CATANDUVA-SP., 18 (dezoito) de JUNHO de 1.998. O ESCRIVENTE AUTORIZADO,

(CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO). O OFICIAL,
(ORLANDO APARECIDO FUZARO).

Emol. R\$ 1,91.

R. 1/26.673.- Faço o presente registro para constar que o imóvel supra matriculado, de propriedade da empresa FATATI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., já qualificada, é originário de loteamento regularmente registrado nos termos dos Artigos 18 e 19 § 1º da Lei nº 6.766/79, requerido em 26 de Maio de 1.998, apresentado e protocolado no dia 28 de Maio de 1.998, neste cartório sob nº 60.155. Existe no Loteamento as seguintes condições: a) O presente loteamento é estritamente residencial, ficando expressamente proibida a edificação e exploração do prédio em atividades comerciais, industriais ou mesmo de escritório de prestação de serviços, que venha a desvirtuar a finalidade a que presta. b) É proibida a exploração agropecuária com fins lucrativos, a exemplo de outras edificações que venham a prejudicar o padrão do loteamento. c) Não podem, as edificações, ser inferior a 85 m² (oitenta e cinco metros quadrados) de construção. Deverá a planta ser apresentada e aprovada com no mínimo, a metragem estipulada, ficando a responsabilidade da liberação do termo de "Habite-se" a critério do Órgão Público. Da construção vertical do imóvel, juntamente com o térreo, não poderá ser edificado mais que 01 (um) pavimen-

- continua no verso -

CNM: 123844.2.0026673-97

to. d) Não poderá em hipótese alguma, praticar desmembramento do imóvel objeto desta matrícula. CATANDUVA-SP., 18 (dezoito) de JUNHO de 1.998. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO).
O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Nihil.

AV. 2/26.673. - Procedo a presente para constar que o imóvel matriculado está cadastrado na Prefeitura sob número 35-55-06-0105-01-001, isto tudo conforme se verifica Do cadastro expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, o qual fica microfilmada neste oficial sob número 81.281.- CATANDUVA-SP., 21-(vinte e um) de Junho de 2.005.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO).- O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO).- Custas R\$ 13,30.-

AV. 3/26.673. - Procedo a presente para constar que a Rua 07 (SETE), teve sua denominação alterada passando a denominar-se RUA DOURADINA, tudo conforme se verifica do Decreto número 3.969, de 28 de Setembro de 1.999, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, do qual uma cópia encontra-se arquivada neste oficial em pasta própria.- CATANDUVA-SP., 21-(vinte e um) de Junho de 2.005.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO).- O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO).-

R. 4/26.673. - Pela Escritura Pública de venda e compra de 28 de Dezembro de 2.000, lavrada no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Títulos desta cidade de Catanduva-SP., livro nº 487, paginas 045/049, a proprietária, FATATI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA, com sede na Rua Pernambuco, 3, centro, nesta cidade, já qualificada; vendeu o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ 2.500,00, à JURANDYR COPATO GODOY BUENO, brasileiro, jornalista, portador da cédula de identidade RG. nº 18.880.770-SSP-SP., e inscrito no CPF/MF nº 070.391.998/90, casado no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei número 6.515/77, com JACQUELINE CRISTIANE TANZI GODOY BUENO, brasileira, pedagoga, portadora da cédula de identidade RG. número 28.294.295-6-SSP-SP., e

(continua nas fls. 02)

MATRÍCULA

- 26.673 -

FOLHA

- 02 -

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2.-

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0026673-97

inscrita no CPF/MF número 213.543.308/03, conforme escritura publica de pacto antenupcial registrada sob número 5.991, livro 03(três) de Registro Auxiliar, deste Oficial, residentes e domiciliados na rua Urupês número 247, Jardim Amêndola, nesta cidade de Catanduva-SP.; Foi declarado no ato da escritura pela empresa vendedora que explora com exclusividade a atividade de comercialização de imóveis e que o imóvel matriculado, não faz parte de seu ativo permanente, isto tudo nos termos do artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 06 de maio de 1.999, com a modificação feita pelo Decreto Federal número 3.265/99, datado de 29 de Novembro de 1.999, que regulamento a Lei Federal número 8.212 datado de 24 de Julho de 1.991; Que a presente transação é celebrada com as condições e restrições estatuídas no respectivo plano de loteamento, que é de pleno conhecimento do ora adquirente; Os documentos apresentados ficam microfilmados sob número 81.281.- CATANDUVA-SP., 21(vinte e um) de Junho de 2.005. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO).- O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO).- Emol. R\$ 369,22, sobre o v.v. corrigido Ufesp - R\$ 3.801,80.-

R.5/26.673.- Pela Escritura Pública de venda e compra de 19 de agosto de 2.005, lavrada no 1º Tabelião de Notas desta cidade de Catanduva-SP., livro nº 269, paginas 345/349, ato número 099; os proprietários, **JURANDYR COPATO GODOY BUENO**, e sua esposa **JACQUELINE CRISTIANE TANZI GODOY BUENO**, já qualificados; **venderam** o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ 10.000,00, à **JOÃO LUIS ROSA**, brasileiro, propagandista, portador da cédula de identidade RG. nº 19.226.302-SSP-SP., e inscrito no CPF/MF nº 109.280.978/38, e sua esposa **JULIANA MARCELINO KOIKE ROSA**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG. número 25.562.678-2-SSP-SP., e inscrita no CPF/MF número 181.565.138/51, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei número 6.515/77; conforme escritura publica de pacto antenupcial registrada sob número 9.267, livro 03(três) de Registro Auxiliar, deste Oficial, residentes e domiciliados na rua Dou-

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0026673-97

radina número 173, Bairro Sebastião Moraes, nesta cidade de Catanduva-SP.; Que a presente transação é celebrada com as condições e restrições estatuidas no respectivo plano de loteamento, que é de pleno conhecimento do ora adquirente; Os documentos apresentados ficam microfilmados sob número 82.128.- CATANDUVA-SP., 04(quatro) de Outubro de 2.005. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO).- O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO).- Emol. R\$ 448,88.

AV. 6/26.673.- Conforme requerimento, passado nesta cidade de Catanduva-SP., em 20 de janeiro de 2.010, procedo a presente para constar que no terreno matriculado foi construído UM PRÉDIO PRÓPRIO PARA RESIDÊNCIA, com frente para a rua DOURADINA, sob número 173, com 238,71 metros quadrados de área construída, isto tudo conforme se verifica do HABITE-SE, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Catanduva-sp, em 02 de AGOSTO de 2.005.- Valor atribuído a construção R\$ 180.000,00(cento e oitenta Reais).- Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos as contribuições Previdenciárias e às de Terceiros expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, nº 006882010-21036020, expedida em 18 de Janeiro de 2.010; Os documentos apresentados ficam microfilmados sob número 97.607, sendo que a CND do INSS., além de microfilmada fica arquivada neste oficial em pasta própria. CATANDUVA-SP., 09-(nove) de Fevereiro de 2.010. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO).- O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO).- Emolumentos R\$ 344,87, sobre o valor do metro quadrado - apurado pelo Sinduscon - R\$ 260.282,23.-

R. 7/26.673.- Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito - com recursos do SBPE, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 155550024393, passado nesta cidade de Catanduva-sp., no dia 16 de março de 2.010, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21 de Agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29

-continua as fls. 03-

MATRÍCULA

-26.673-

FOLHA

-03-

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0026673-97

de Junho de 1.966, os proprietários JOÃO LUIS ROSA, brasileiro, representante comercial, portador da cédula de identidade RG. nº 19.226.302-SSP-SP., e inscrito no CPF/MF nº 109.280.978/38, e sua esposa JULIANA MARCELINO KOIKE ROSA, brasileira, cabeleireira, portadora da cédula de identidade RG. número 25.562.678-2-SSP-SP., e inscrita no CPF/MF número 181.565.138/51, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei número 6.515/77, conforme escritura publica de pacto antenupcial registrada sob número 9.267, livro 03(três) de Registro Auxiliar, deste Oficial, residentes e domiciliados na rua Douradina número 173, Bairro Sebastião Moraes, nesta cidade de Catanduva-SP.; VENDERAM o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a FABIO DONIZETE DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, representante comercial, portador da cédula de identidade RG. nº 17.518.948-SSP-SP., e inscrito no CPF/MF. nº 076.540.608/07, residente e domiciliado na rua Terra Nova número 670, nesta cidade de Catanduva-sp; mediante a integralização das parcelas a saber: Recursos próprios: R\$ 108.500,00 (cento e oito mil e quinhentos reais); e, Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 91.500,00 (noventa e um mil e oitocentos reais); Mais condições as constantes do contrato; Os documentos apresentados ficam microfilmados sob número 98.206. CATANDUVA-SP., 08 (oito) de abril de 2.010. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO), O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emolumentos R\$ 681,36, 50% das custas.-

R.8/26.673.- Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito - com recursos do SBPE, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, nº 155550024393, passado nesta cidade de Catanduva-sp., no dia 16 de março de 2.010, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21 de Agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de Junho de 1.966, o proprietário FABIO DONIZETE DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, representante comercial, portador da cédula de identidade RG. nº 17.518.948-SSP-SP., e inscrito

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0026673-97

no CPF/MF. nº 076.540.608/07, residente e domiciliado na rua Terra Nova número 670, nesta cidade de Catanduva-sp; **ALIENOU EM CARÁTER FIDUCIÁRIO** o imóvel matriculado à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.**, Instituição Financeira, sob a forma de Empresa Publica, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília - DF., inscrita no CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida de R\$ 91.500,00 (noventa e um mil e quinhentos reais), importância essa que será paga em 360 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídas juros à taxa nominal de 10,0262%, e efetiva de 10,5000%, ao ano, no encargo total inicial de R\$ 1.095,25, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 16 de abril de 2.010, Sistema de Amortização: SAC - sendo que o reajuste dos encargos será o constante da cláusula sexta do contrato; Composição de renda para fins de indenização securitária - Fabio Donizete dos Santos, 100,00%; Origem dos recursos - SBPE; Mediante o presente registro fica constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor/fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula; Enquanto permanecerem adimplentes com as obrigações ora pactuadas, ao DEVEDOR/FIDUCIANTE fica asseguradas a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel matriculado e objeto do contrato que ora se registra; A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel matriculado e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o devedor/fiduciante, cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; Concordam as partes em que o valor do imóvel matriculado e constante deste instrumento ora alienado fiduciariamente, para fins de venda em público Leilão é de R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), sujeito a atualização monetária na forma prevista na cláusula oitava, reservando-se a CEF., o direito de pedir nova avaliação; É facultada ao DEVEDOR/FIDUCIANTE a liquidação antecipada da dívida; A apuração do valor para liquidação será composto pelo saldo devedor acrescido dos

-continua as fls. 04-

MATRÍCULA

-26.673-

FOLHA

-04-

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2.-

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0026673-97

juros remuneratórios referente ao período compreendido entre a data do contrato ou da última atualização contratual, se já ocorrida, e a data do evento, adicionado de eventuais débitos em atraso; Mais condições as constantes do contrato que ora se registra o qual fica microfilmado sob número 98.206. CATANDUVA-SP., 08(oito) de abril de 2.010. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, ~~(CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO)~~, O OFICIAL, ~~(ORLANDO APARECIDO FUZARO)~~. Emol. R\$ 479,64, 50% das custas.-

AV.9/26.673. CADASTRO - CEP (Protocolo 167.143). Conforme requerimento firmado em Florianópolis-SC, no dia 12 de fevereiro de 2026, procedo a presente para constar que o imóvel matriculado encontra-se, atualmente, cadastrado sob nº 5028501 e inscrição nº 35.63.08.0105.01.001, e com o Código de Endereçamento Postal - CEP: 15807-337, consoante se infere da Certidão de Valor Venal nº 4657/2026, e do Relatório do cadastro Imobiliário Urbano, emitidos via internet em 13/02/2026, pela Prefeitura Municipal desta cidade. Referido requerimento e demais documentos foram enviados através do Ofício Eletrônico - Protocolo Eletrônico - Intimações (e-Protocolo), sob o Código de Remessa na Central: IN01480998C, datado de 04/11/2025. Catanduva-SP, 13 de Março de 2026. O OFICIAL SUBSTITUTO, ~~(JOSÉ SELLA)~~. Emolumentos - R\$ 39,30. Selo digital: 1238443310A0000030941126F.

AV.10/26.673. NIRE (Protocolo 167.143). Conforme requerimento mencionado na Av. 9, supra, procedo a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** está cadastrada no NIRE: 53500000381, consoante se infere da Ficha Cadastral, emitida via internet em 4 de fevereiro de 2020, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. Catanduva-SP, 13 de Março de 2026. O OFICIAL SUBSTITUTO, ~~(JOSÉ SELLA)~~. Emolumentos - R\$ 39,30. Selo digital: 1238443310A0000030941226D.

AV.11/26.673. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (Protocolo 167.143). Conforme requerimento mencionado na Av. 9, supra, instruído com a prova da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora do devedor fiduciante **FABIO DONIZETE DOS**

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0026673-97

SANTOS, divorciado, já qualificado, e a apresentação do comprovante do pagamento da guia do ITBI, junto a este município, procedo a presente para constar a transmissão definitiva da propriedade pela consolidação do imóvel matriculado, em nome da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. Observo ainda que por força do que estabelece o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em público leilão. Valor atribuído à consolidação R\$ 280.981,70. Catanduva-SP, 13 de Março de 2026. O OFICIAL SUBSTITUTO, (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R\$ 680,43. Selo Digital: 1238443310A0000030941326B.

CERTIDÃO - Pedido: 167143**CUSTAS**

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **26673**, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP. nº 2.200/02 e do Prov. nº CG 32/2007, devendo ser comprovada a autoria e integridade. **Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, podendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

Emolumentos	44,20
Estado	12,56
Sec. Fazenda	8,60
Registro Civil	2,33
Trib. Justiça	3,03
Ministério Público	2,12
Imposto Municipal	2,21
TOTAL	75,05

Conferência feita por:

(ASSINATURA DIGITAL)

ANTONIO CARLOS MENDES
PREPOSTO ESCRIVENTE

Catanduva, 16 de março de 2026

**SELO DIGITAL**

1238443C30A0000030941026X

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>