



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula
21.536

Ficha
01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE
LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.
CNS 12.109-5

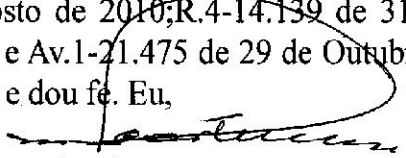
C. César, **17** de **Dezembro** de **2018**

Imóvel:- Um lote de terreno denominado lote 13, localizado na Avenida Jose Costa, na cidade de Aguas de Santa Barbara - SP, com as seguintes medidas e confrontações:- com área de 125,00 metros quadrados, dentro das seguintes medidas e confrontações: Medindo 5,00 metros de frente para a Avenida José Costa com o rumo magnético de 26°00' SW; de quem olha da referida avenida para o imóvel, do lado direito, confrontando com o Lote 12, mede 25,00 metros; do lado esquerdo, confrontando com o Lote 14, mede 25,00 metros e aos fundos, confrontando o Lote 01, mede 5,00 metros.

Contribuinte:- 0.01.01.01.0123.0962.01.00.0

Proprietário:- ESTEVAM SABINO, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 14.305.304-8-SSP/SP e inscrito no CPF nº 055.335.248-27, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com **SILVIA HELENA RODOLPHO SABINO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 22.327.473-2-SSP/SP e inscrita no CPF nº 190.961.838-19, conforme certidão de casamento sob numero 2760 lavrada as fls. 153 do livro B-14 do Oficial de Registro Civil da cidade e comarca de São Manuel - SP, residentes e domiciliados na cidade de Lençóis Paulista - SP, na Rua Ernesto Campanari nº 59 Vila Santa Cecilia, CEP 18.683.220.

Registro Anterior:- R.2-14.133 de 13 de Agosto de 2010; R.2-14.137 de 13 de Agosto de 2010; R.2-14.138 de 13 de Agosto de 2010; R.4-14.139 de 31 de Agosto de 2015; R.4-14.140 de 31 de Agosto de 2015 e Av.1-21.475 de 29 de Outubro de 2018, deste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fe. Eu,


Maria Alves da Silva Contrucci
Oficial Delegada

R.1-Venda e Compra

Em data de 12 de Novembro de 2019 - (Protocolo sob n. 74586 de 07/11/2019).

Pelo Contrato de aquisição de terreno e construção de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - CCFGTS/PMCMV - SFH, com utilização do FGTS do devedor, por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, sob nº **8.4444.2191614-2**, datado de 01 de Novembro de 2019, **ESTEVAM SABINO** e sua mulher **SILVIA HELENA RODOLPHO SABINO**, ambos supra qualificados, venderam o imóvel pelo valor de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a **EDUARDO DE LARA ALVES**, nacionalidade brasileira, nascido em 21/10/1998, governanta de hotel camareiro porteiro cozinheiro e garçom, portador de CNH nº 07062616420, expedida por Órgão de Trânsito/SP em 01/06/2019 e do CPF 426.007.708-28, solteiro, residente e domiciliado em R Salustiano Bernardino de Souza, 08, Ca 3, Centro, em Águas de Santa

Continua no verso.

Matrícula

21.536

Ficha

1

Bárbara/SP. (Valor Venal R\$700,00). O referido é verdade e dou fé. Eu,

Joel Antunes Marcusso

Oficial Substituto

Selo Digital:1210953210A0000009572819R

R.2-Alienação Fiduciária

Em data de 12 de Novembro de 2019 – (Protocolo sob n. 74586 de 07/11/2019).

Pelo Contrato de aquisição de terreno e construção de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia – Carta de Crédito Individual FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV – SFH, com utilização do FGTS do devedor, por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, sob nº **8.4444.2191614-2**, datado de 01 de Novembro de 2019, **EDUARDO DE LARA ALVES**, solteiro, supra qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel 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 na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4 lote 3 / 4, em Brasília - DF, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, **para garantia da importância de R\$60.000,00 (sessenta mil reais)**. B-Condições do Financiamento. B.1-Modalidade. Aquisição de terreno e construção. B.2-Origem de Recursos: FGTS. B.3-Sistema de Amortização. TR SAC – Sistema de Amortização Constante. B.4-Valor de venda e compra do terreno e construção e composição dos recursos ou valor de construção e composição dos recursos. O valor destinado ao pagamento da construção e venda e compra do terreno do imóvel objeto deste contrato é de R\$110.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo. Financiamento concedido pela CAIXA. R\$60.000,00. Desconto concedido pelo FGTS (complemento). R\$5.800,00. Recursos da CV do FGTS. R\$2.840,00. B.5-Valor de compra e venda do terreno. R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais). B.6-Valor de financiamento para despesas acessórias. 0.00. B.7-Valor total da dívida. R\$60.000,00. B.8-Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão. R\$75.000,00. B.9-Prazo total (meses). B.9.1-Construção. 13. B.9.2-Carência Feirão. B.9.3-Amortização. 360. B.10-Taxa de juros % a.a. B.10.1-Sem desconto; B.10.2-Com desconto; B.10.3-Com redutor de 0,5% FGTS. Nominal 8.16; 5.50; 5.00. Efetiva 8.4722; 5.6408; 5.1162. B.10.4-Taxa de juros contratada. Nominal 5.0000% aa. Efetiva 5.1161% aa. B.11-Encargo mensal inicial. Prestação (a+j). R\$416,66; Tarifa de Administração. R\$0,00; Seguros. R\$11,47; Total. R\$428,13. B.11.1-Vencimento do 1º Encargo Mensal. 14/11/2019. B.11.2-Reajuste dos encargos. De acordo com item 7. B.11.3-Forma de pagamento na data da contratação. Debito em conta corrente. B.11.4-Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à

Continua na ficha n.º 2

Valide aqui
este documento

CNM: 121095.2.0021536-53

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula
21.536Ficha
2OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE
LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.
CNS 12.109-5

C. César, 12 de Novembro de 2019

Continuação da Ficha nº 1

vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012). Tarifa de Administração. R\$4.174,26. Diferencial na taxa de juros. R\$14.981,50. C-Composição de renda. C.1-Composição de renda inicial do devedor para pagamento do encargo mensal. Devedor. Eduardo de Lara Alves. Comprovada. R\$1.509,79. Não comprovada. R\$0,00. C.2-Para cobertura securitária. Devedor. Eduardo de Lara Alves. Percentual. 100,00. Demais condições constantes de cópia do Instrumento que fica arquivada neste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Eu,

Joel Antunes Marcusso
Oficial Substituto

Selo Digital:1210953210A0000009572919P

Av.3-Construção com declaração de dispensa de CND

Em data de 06 de Junho de 2022 – (Protocolo sob n. 79344 de 27/05/2022).

Do requerimento datado de 27 de Maio de 2022, com firmas devidamente reconhecidas, e conforme Certidão Negativa de Débitos e Valor Venal sob número 465/2022, expedida em 27 de Maio de 2022, pela Prefeitura Municipal da Cidade de Águas de Santa Bárbara/SP, consta a construção de um imóvel residencial com área construída de **40,17m², que tomou o número 1.640, da Avenida José Costa.** Deixou de apresentar a CND do INSS, nos termos do artigo 30 inciso VIII da Lei 8.212/91, por tratar-se de residência unifamiliar, do tipo econômico, de uso próprio, executada sem mão de obra assalariada e com área até 70,00 m². (Custo da construção Sindunscon R\$70.450,54). O referido é verdade e dou fé. Eu,

Joel Antunes Marcusso
Oficial Substituto

Selo Digital:1210953310A00000114303222

Av.4 - ESPECIALIDADE OBJETIVA - (Protocolo nº 87.549 de 28/10/2025):

Por requerimento referido na Av.5, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no CEP 18770-164, conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Águas de Santa Bárbara-SP em 24/02/2026. Averbação feita em 24/03/2026, por (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953E10A0000014553526Q - (Documentos digitalizados).

Av.5 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - (Protocolo nº 87.549 de 28/10/2025):

Procede-se a esta averbação com fundamento no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97, nos termos do requerimento de 26/02/2026, acompanhado da guia de recolhimento do ITBI devido ao Município e da Certidão expedida por este Oficial de Registro de Imóveis em 19/12/2025, nos autos do Procedimento de Execução Extrajudicial nº 23/2025, para constar que o devedor fiduciante **EDUARDO DE LARA ALVES**, qualificado no R.1, não atendeu à intimação para a purgação da mora decorrente das dívidas garantidas pela

Continua no verso.

Valide aqui
este documentoMatrícula
21.536Ficha
2

alienação fiduciária registrada sob nº 02 nesta matrícula, motivo pelo qual a propriedade do imóvel desta matrícula fica **CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.2 A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei nº 9.514/97. Averbação feita em 24/03/2026, por ~~(Edilson Miguel da Silva)~~ - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953310A0000014553626A - (Documentos digitalizados).

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula 21536 , extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registraria do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus, ações reais, pessoais ou reipersecutórias além dos eventuais noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 – Protocolo no dia útil anterior à presente data. A Comarca de Cerqueira César foi desmembrada da Comarca de Avaré e instalada em 12/09/1965.	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
Nº Pedido/Nº Prenotação: 87549 Cerqueira César, 24 de março de 2026	 DIEGO MAZZA DOS REIS Escrevente



SELO DIGITAL

1210953C30A00000145537260

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do
QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PTP68-UK3J4-2C9Y3-QQV4A>