



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
17.246

FICHA
001

CNM: 120725.2.0017246-13

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PIRAJUÍ - SP

CNS Nº 12072-5

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N. 17.246.-/----- Pirajuí, 28 de março de 2.011.-/----- **IMÓVEL:-** Um lote de terreno, sem benfeitorias, desmembrado do lote n. 02 da quadra n. 01, localizado neste cidade, município e comarca de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações:- Partindo do marco 06C, cravado na divisa com o leito da Rua Riachuelo, e com o lote 4; deste, segue com o seguinte azimute plano e distância: 353°35'49" e 10,31 metros, até o marco 07, confrontando com a Rua Riachuelo (município de Pirajuí); deste, segue confrontando com Maria Dias dos Santos (matrícula n. 2.757), com o seguinte azimute plano e distância: 84°12'55" e 10,00 metros, até o marco 07A; deste, segue confrontando com Raquel Pereira da Silva, sucessora de Izolina Pereira Gonzaga (matrícula n. 5.626), com o seguinte azimute plano e distância: 86°11'32" e 12,01 metros, até o marco 08; Deste, segue confrontando com Hilda Pires de Almeida Borges (matrícula n. 2.275), com o seguinte azimute plano e distância: 91°28'25" e 8,01 metros, até o marco 08A; Deste, segue com o seguinte azimute plano e distância: 174°08'20" e 9,06 metros, até o marco 08E, confrontando do marco com o Sítio Santo André de Antonio José da Silva (matrícula n. 16.736) Quadra 1, setor Vila Ortiz IV; deste, segue com o seguinte azimute e distância: 264°29'15" e 29,85 metros, até o marco 06C; confrontando com o lote 4, marco inicial da presente descrição, encerrando uma área de 300,662mts2.-/----- **Que pelo Cadastramento municipal referido lote passa a corresponder ao lote n. 03 da quadra n. 01 - com cadastro municipal sob n. 1100200.-/-----** **MATRÍCULA ANTERIOR** N. 17.149/R.001, datado de 05 de Janeiro de 2.011 e AV. 002, datada de 08 de fevereiro de 2.011, do livro "2-CH" do Reg. Geral, deste O.R.I.A.-/----- **PROPRIETÁRIA:-** MARIA ANGELA MIURIN, brasileira, solteira, maior, secretária doméstica, portadora do RG. n. 34.529.452-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob n. 273.130.798-69, residente e domiciliada a Avenida Rui Barbosa Lima, n. 1.841, Vila Ortiz, nesta cidade de Pirajuí-SP.-/----- O referido é verdade e dou fé.-/----- **Pagos Emolumentos-** ao Oficial- R\$6,53.- ao Estado- R\$1,86.- a Cart. Prev.- R\$1,37.- ao Reg. Civil- R\$0,34.- ao Trib. Just.- R\$0,34.- Guia n. 058/2011.-/----- Eu, PEDRO LUIS FOLHARI, Preposto Escrevente, digitei.-/----- O Oficial,

AV.001.- (PROTOCOLO N. 21.823 de 27/10/2011).- AV. CONSTRUÇÃO

Pirajuí, 09 de novembro de 2.011.-/----- Certifico e dou fé, que a requerimento da proprietária, datado de 27 de outubro de 2.011, devidamente assinado e reconhecido firma, é feita a presente averbação para constar que foi **CONSTRUÍDO** no lote de terreno, objeto da matrícula retro, **Uma residência unifamiliar, construída em alvenaria de tijolos cerâmicos, e coberta com telhas de barro, com as seguintes dependências: 02 (dois) dormitórios, 01 (um) BWC, 01 (uma) sala, e 01 (uma) cozinha, perfazendo uma área total construída de 50,88mts2., classificada na municipalidade sob padrão 04, e que tomou o n. 1825 da Rua Riachuelo, Vila Ortiz, nesta cidade e comarca de Pirajuí-SP.-/-----** Junta para tanto:- Certidão de Construção e Habite-se n. 0022/2011, expedidos pela Pref. Mun. de Pirajuí-SP; ART. N. 92221220110506934, devidamente recolhida; Memorial Descritivo e Projeto, elaborados pela Eng. Civil- Andréa Gracia Guarnieri- CREA/SP 5060662839, devidamente aprovado pela Pref. Mun. de Pirajuí-SP, aos 10/05/2011; Certidão Negativa de Débitos relativos as Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, n. 097822011-21021040, emitida via Internet, aos 03/11/2011, pelo MF/SRF- CEI: 70.007.38238/62.-/----- O referido é verdade.-/----- **Pagos Emolumentos-** ao Oficial- R\$156,84.- ao Estado- R\$44,58.- a Cart. Prev.- R\$3,02.- ao Reg. Civil- R\$8,25.- ao Trib. Just.- R\$8,25.- Guia n. 212/2011.-/----- Eu, PEDRO LUIS FOLHARI, Preposto Escrevente, digitei.-/----- O Oficial,

R.002-VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS9J3-ADYDE-UW6GG-XDUGY>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
17.246

FICHA
001
VERSO

CNM 120725 2.0017246-13

R.002.- (Protocolo n. 24.308 de 05/06/2012).- COMPRA E VENDA

Pirajui, 11 de Junho de 2012.-////- Pelo Contrato por Instrumento Particular de compra e venda de Unidade Isolada, e mútuo com obrigações e alienação fiduciária- Programa Carta de Crédito Individual – FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da lei n. 4.380 de 21/08/1964, alterada pela lei 5.049 de 29/06/1966, (Contrato n. 8.444.0063571-3), passado nesta cidade de Pirajui-SP, aos 04 de Junho de 2.012, pela Caixa Econômica Federal – CEF, devidamente assinado pelas partes, tem entre si, justo e contratado a presente operação de compra e venda de imóvel, e mutuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da lei n. 11.977 de 07/07/2009, alterada pela lei 12.424 de 16/06/2011, JULIANA ARRUDA SALVI, brasileira, solteira, nascida em 24/01/1983, Servidor Público Estadual, portadora da Carteira de Identidade RG. n. 27.867.010-6-SSP/SP, e do CPF. n. 315.789.838-86, residente e domiciliada a Av. Cidade Jardim, 210, em Pirajui-SP, adquiriu por R\$80.000,00 (Oitenta mil reais), de MARIA ANGELA MIURIM, brasileira, solteira, nascida em 25/07/1976, Secretária doméstica, portadora da carteira de identidade RG. n. 34.529.452-X-SSP/SP, CPF/MF. n. 273.130.798-69, residente e domiciliada a Av. Rui Barbosa Lima, n. 1841, em Pirajui-SP; O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA RETRO/AV.001.-////- Cadastro municipal sob n. 1100200.-////- Valor da compra e venda: R\$80.000,00; Recursos Próprios já pagos em moeda corrente: R\$1.264,61; Recursos da conta vinculada do FGTS, se houver: R\$0,00; Recursos Concedidos pelo FGTS, na forma de desconto: R\$4.294,00; Financiamento Concedido pela Credora Fiduciária: R\$74.441,39.-////- Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, n. 4549704/2012, emitida via Internet, em 13/06/2012, pela Justiça do Trabalho, em nome de Maria Angela Miurim.-////- Foi recolhido pela Guia n. 1691 aos Cofres da Prefeitura Municipal de Pirajui-SP, o ITBI, referente a presente transação.-////- O referido é verdade e dou fé.-////- Pagos Emolumentos- ao Oficial- R\$60,09.- ao Estado- R\$17,08.- a Cart. Prev. R\$11,65.- ao Reg. civil- R\$3,16.- ao Trib. Just.- R\$3,16.-/- Guia n. 106/2012.-////- Eu, PEDRO LUIS FOLHARI, Preposto Escrevente, digitei.-/- O Oficial

R.003.- (PROTOCOLO N. 24.308 de 05/06/2012).- ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Pirajui, 11 de Junho de 2.012.-////- Pelo Contrato por Instrumento Particular, objeto do R.002, tendo como comprador e devedor fiduciante: JULIANA ARRUDA SALVI, já qualificada; e como credora fiduciária – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, 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, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF. Sob n. 00.360.305/0001-04, representada por Roberto Silva Navarro Filho, RG. n. 22.953.595-1-SSP/SP, CPF. n. 280.047.488-21, conforme procuração lavrada as fls. 096/097, do livro 2801, em 22/06/2010, no 2º Tab. de Notas e Protesto de Brasília/DF, Ofício de Notas de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado as fls. 326 do livro 648, em 26/06/2006, no 3º Tab. de Notas e de Prot. De Letras e Tit. De Bauru-SP, Ofício de Notas de Bauru-SP, doravante designada CAIXA.- FINANCIAMENTO: O(s) comprador(es), doravante denominado(s) devedor(es) fiduciante(s), declara(m) que, necessitando de um financiamento destinado a completar, o preço de venda do imóvel ora adquirido para sua residência, e preenchendo todos os requisitos previstos legalmente para o devido enquadramento no programa Carta de Crédito FGTS, recorreram à CAIXA e dela obtiveram um mútuo de dinheiro, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, segundo as normas do CCFGTS e condições (R.003 – CONTINUA FICHA 002)



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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

17.246

FICHA

002

CNM: 120725.2.0017246-13

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

PIRAJUI - SP

CNS Nº 12072-5

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

do Programa Minha Casa, Minha Vida, no valor constante no campo 3 da letra C, deste Instrumento (Campo 3- Valor da Operação: R\$78.735,39), que corresponde ao somatório dos valores constantes dos campos 4 e 5 da mesma letra C deste Instrumento (Campo 4: Desconto: R\$4.294,00 - Campo 5: Valor da Dívida: R\$74.441,39).-/- O(s) devedor(es) fiduciante(s) confessa(m) dever à CAIXA a importância referida no campo 5 da letra C, deste contrato (Campo 5: Valor da Dívida: R\$74.441,39), e autoriza a mesma CAIXA a efetuar o pagamento desse valor diretamente ao(s) vendedor(es).-/- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) devedor/fiduciante (es), aliena à CAIXA, em caráter fiduciário, **O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA RETRO/AV.001**, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.-/- A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado, 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 (s) devedor/fiduciante (es), cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.-/- **MUTUO /RESGATE/ PRESTAÇÕES/ DATAS/ DEMAIS VALORES/CONDIÇÕES:-** Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO - Norma Regulamentadora: IRL156.052 - 04/05/2012- GECRI - Valor da Operação: R\$78.735,39 - Desconto: R\$4.294,00 - Valor da Dívida: R\$74.441,39 - Valor da Garantia Fiduciária: R\$80.000,00 - Sistema de Amortização: SAC - Prazos, em meses: de amortização: 240 - de renegociação: 0 - Taxa Anual de Juros (%) ao ano: Nominal: 5,0000 - Efetiva: 5,1161 - Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$620,34 - Taxa de Administração: R\$0,00 - FGHB: R\$12,65 - Total: R\$632,99 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 04/07/2012 - Época de Recalculo dos Encargos: De acordo com a Cláusula Décima Primeira - Data do Habite-se: 10/05/2011 - Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta - Composição de Renda Inicial do devedor para pagamento do encargo mensal: Devedor: Juliana Arruda Salvi - Comprovada: R\$2.111,85 - Não comprovada: R\$0,00 - Composição de Renda para fins de Cobertura do Fundo Garantidor da Habitação - FGHB: Devedor: Juliana Arruda Salva - Percentual: 100,00.-/- Prazo de Carência para expedição da intimação: Para os fins previsto no § 2º, Art. 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.- A intimação será requerida pela CAIXA ou seu cessionário ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias.- Purgada a mora convalescerá o contrato de alienação fiduciária, cabendo ao Devedor/Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.- Na hipótese de o devedor/fiduciante deixar de purgar a mora do prazo assinalado, o Oficial Delegado do Registro de Imóveis, certificará este fato e, à vista da comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão sobre bens imóveis- ITBI, promoverá na matrícula do imóvel, o registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, devendo ser o devedor/fiduciante, intimados para conhecimento de tal fato.- Uma vez consolidada a propriedade em nome da CAIXA, em virtude da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CAIXA a terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 na lei n. 9.514/97.- A alienação far-se-á sempre por público leilão extrajudicialmente.- O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da CAIXA, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no item 6 da letra C deste contrato, atualizado monetariamente conforme Cláusula Décima Sexta, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação.- A CAIXA, já como seu titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.- O valor do imóvel é o valor da avaliação constante no item 6 da

(R.003 - CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MS9J3-ADYDE-UW6GG-XDUGY>





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

17.246

FICHA

002

VERSO

CNM: 120725.2.0017246-13

letra C deste contrato (item 6: Valor da garantia fiduciária: R\$80.000,00), atualizado monetariamente até a data do Leilão na forma da cláusula Décima Sexta, reservando-se a CAIXA o direito de pedir nova avaliação.-////- **E demais condições constantes do referido contrato.-////- O referido é verdade e dou fé.-///- Pagos Emolumentos- ao Oficial- R\$276,83.- ao Estado- R\$78,68.- a Cart. Prey.- R\$58,28.- ao Reg. Civil- R\$14,57.- ao Trib. Just.- R\$14,57.- /- Guia n. 106/2012.-////- Eu, PEDRO LUIS FOLHARI, Preposto Escrevente, digitei.-////- O Oficial,**

AV.004.- (PROTOCOLO N. 52.591 de 25/11/2024).- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Pirajuf, 05 de Maio de 2025.-////- Conforme requerimento da credora fiduciária- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, devidamente formalizado e datado de 17 de abril de 2025, assinado digitalmente por Daniele Fydryszewski Vilasfam- Gerente de Centralizadora S.E., instruído com a guia de recolhimento de ITBI n. 4317, recolhida junto à tesouraria da Prefeitura Municipal de Pirajuf-SP, promove-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária **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, nos termos do art. 26, §7º, da Lei 9.514/1997. Os fiduciários foram devidamente intimados para satisfazer, no prazo de quinze (15) dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. O prazo transcorreu sem a purgação da mora, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais. Valor da consolidação: R \$94.700,16 (Noventa e quatro mil, setecentos reais e dezesseis centavos).-////- O referido é verdade.-////- Pagos Emolumentos- Guia n. 080/2025.-////- **SELO DIGITAL N. 120725331000000014435825E-///- Eu, PEDRO LUIS FOLHARI, Preposto Escrevente, digitei.-////- Eu, DIEGO RODRIGUES DA SILVA, Oficial, Subcrevo.****

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	0,88
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	73,72

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº.: 17246**, 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. **Pirajuf-SP, 05 de maio de 2025.** Eu, **DIEGO RODRIGUES DA SILVA**, Oficial, Procedi as verificações, conferi e assino digitalmente. **A presente certidão tem validade de 30 dias.**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital

1207253310000000144361258

