



CNM: 119966.2.0015536-42

REGISTRO DE IMÓVEIS

BATATAIS - SP
Batatais - SP - CNJ/CNS 11.996-6
REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

Ficha N.º 1

MATRÍCULA N.º 15.536 DATA em 8 de fevereiro de 1993.

I M Ó V E L - UMA CASA DE MORADA, situada nesta cidade e -
comarca de Batatais, na RUA CARLOS GOMES, 455, construída -
de tijolos e coberta de telhas, com cinco cômodos, parte -
assoalhada, forada e ladrilhada, edificada em terreno forei -
ro que mede: 12,00 m. (DOZE METROS) de frente para a referi -
da rua; 39,70 m. (TRINTA E NOVE METROS E SETENTA CENTIME -
TROS) da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da
via pública olha para o imóvel, confrontando com João Barbi
eri, Paulo Sérgio Covas, José Henrique do Nascimento e Ario
valdo Mariano Gera: da frente aos fundos, pelo lado direito
mede, primeiramente, 16,70m. (DEZESSEIS METROS E SETENTA -
CENTIMETROS) confrontando com Luiz Carlos Zei; daí, vira à
esquerda, segue por 6,00 m. (SEIS METROS) confrontando com
imóvel de Luiz Carlos Zei; daí, vira à direita e segue por
22,30 m. (VINTE E DOIS METROS E TRINTA CENTIMETROS) até en
contrar os fundos, confrontando ainda com imóvel de Luiz -
Carlos Zei; nos fundos mede 6,00 m. (SEIS METROS) confron -
tando com Hermantino Dias de Oliveira. Cadastro Municipal -
01.01.077.0327.001.

PROPRIETÁRIOS - MARIA APPARECIDA ZEI ALMEIDA - RG. 226.109 -
Ministério da Aeronáutica, do lar, e seu marido JAIRO MO -
REIRA DE ALMEIDA - RG. 1.326.351-sp e CPF. 036.203.108-82, -
professor, brasileiros, casados pelo regime da comunhão uni
versal de bens antes da lei 6515/77, residentes e domicilia
dos em Guaratinguetá-SP, na Rua Euclides da Cunha, 64.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula 15.490.

O Oficial

Por José Prévise

Avl - 15.536 - em 8 de fevereiro de 1993.

Foi aberta a presente matrícula em virtude de DESDOBRAMENTO
do imóvel da matrícula 15.490, conforme Escritura Pública
lavrada nas notas do 2º Tabelionato de Batatais, em 19 de
janeiro de 1993, no 1º 232, fls. 90v. e Certidão 377/92, de
02.12.92, da Prefeitura Municipal de Batatais, e Planta de
vidadamente Arquivada. Nada mais. O Oficial

--segue verso--

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCIANO LOPES PASSARELLI - 05/03/2025 16:59

535253524849

CNM: 119966.2.0015536-42

REGISTRO DE IMÓVEIS

BATATAIS - SP - CNJ/CNS 11.996-6
REGISTRO GERAL

Livro N.º 2 -RG-

Ficha N.º 1v

MATRÍCULA N.º 15.536 DATA em 8 de fevereiro de 1993.

LINCOLN BUENO ALVES
INTERVENTOR
E.O. 46093-E.C.O.

(bel. José Pêvide) 11.869,00 - 3.204,63 - 2.373,80 - total 17.447,43 - guia nº 177. - - - - -

Av.2 - Em 19 de agosto de 1.993.

Procede-se a presente averbação ex-offício, nos termos do § 1º do Art.213 da Lei 6015/73, para constar que a MUNICIPALIDADE DE BATATAIS é a proprietária do DOMÍNIO DIRETO do imóvel objeto da presente matrícula, conforme título aquisitivo transcrito sob nº. 5.231 do Lº 3-H, atualmente matriculado sob nº. 15.708.

O Escrevente Autorizado


HAYDEN OLIVÉRIO
Escrevente Autorizado

R.3 - Em 19 de agosto de 1.993.

Por escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 2º Tabelionato local, (Lº.233 fls.65) datada de 08 de março de 1.993, MARIA APPARECIDA ZEI ALMEIDA e seu marido JAIRO MOREIRA DE ALMEIDA, já qualificadas, transmitiram o DOMÍNIO ÚTIL do imóvel da presente matrícula, à JOSÉ CARLOS AMADEU, pintor de autos, rg.6.164.082-sspsp.,cpf.mf.nº. 502.728.538-87 e sua mulher MARIA DO CARMO RODRIGUES GONZAGA AMADEU, bancária, rg.6.814.589/sspsp.,cpf.mf. nº. 086.503.061/87, casados pelo regime da comunhão universal de bens, após a Lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada nesta Serventia sob nº. 6.161 do Lº.3 Auxiliar, ambos brasileiros, aqui residentes e domiciliados, no valor de cr\$-130.000.000,00, correspondentes na data do registro à CR\$-130.000,00.Valor Venal=CR\$-336.448,38.

O Escrevente Autorizado


HAYDEN OLIVÉRIO
Escrevente Autorizado

...continua na ficha 02...

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Certificado

saec

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BATATAIS - SP

Av. Manoel Furtado, 66 - Fone (16) 3661-0500 / 3662-2658 / 3662-2971 / 3662-5826

CEP - 14300-029 - E-mail: cribatatais@gmail.com

Luciano Lopes Passarelli - Oficial Registrador

CNM: 119966.2.0015536-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

BATATAIS-SP - CNJ/CNS 11996 6

MATRÍCULA

15.536

FICHA

02

Batatais, 15 de março de 2023

15.536

MATRÍCULA

Av.4 / M. 15.536 - (cadastro atual). Em 15 de março de 2023. Procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado junto à Prefeitura Municipal desta cidade sob nº **1.01.077.0327.001.0001**, conforme consta da Certidão Fiscal Venal nº 31, datada de 28 de fevereiro de 2023. Of. R\$21,41; Est. R\$6,09; Secretaria da Fazenda R\$4,17; Registro Civil R\$1,13; TJ-SP R\$1,47; MP-SP R\$1,03; ISS R\$1,07. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli). Selo digital: 119966331000000014718923Y.

R.5 / M. 15.536 - (venda e compra). Em 15 de março de 2023. Pela Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 14 de janeiro de 2014, nas notas do Tabelionato desta cidade, livro 388, páginas 051/055, os proprietários, **JOSÉ CARLOS AMADEU**, pintor de autos aposentado, e seu cônjuge **MARIA DO CARMO RODRIGUES GONZAGA AMADEU**, bancária aposentada, residentes e domiciliados na cidade de Ribeirão Preto, deste Estado, na Travessa Leila, nº 46, Ipiranga, CEP: 14.055-070, já qualificados, **VENDERAM** o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$310.000,00 (trezentos e dez mil reais), a **SECRET - SERVIÇO DE CIRURGIA E REABILITAÇÃO ORTOPÉDICO-TRAUMATOLOGICA LIMITADA**, sociedade simples limitada com sede nesta cidade, na Avenida Doutor Manoel Furtado, nº 310, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.489.843/0001-05. "Emitida a DOI". Valor venal: R\$234.103,95 (duzentos e trinta e quatro mil cento e três reais e noventa e cinco centavos). Of. R\$1.593,76; Est. R\$452,96; Secretaria da Fazenda R\$310,03; Registro Civil R\$83,88; TJ-SP R\$109,38; MP-SP R\$76,50; ISS R\$79,69. Título prenotado sob nº 139.325, em 28 de fevereiro de 2023. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli). Selo digital: 119966321000000014719123F.

Av.6 / M. 15.536 - (ampliação). Em 06 de abril de 2023. Atendendo ao requerimento outorgado nesta cidade em 23 de fevereiro de 2023, instruído com o "Auto de Vistoria" nº 063/2017, expedido pela Secretaria de Obras e Planejamento da Prefeitura Municipal desta cidade em 15 de março de 2017, procedo esta averbação para constar que o **prédio nº 455** (quatrocentos e cinquenta e cinco) da **Rua Carlos Gomes**, objeto desta matrícula, que possuía uma **área residencial** construída de **226,63m2** (duzentos e vinte e seis metros quadrados e sessenta e três centímetros quadrados) foi **ampliado** em **88,41m2** (oitenta e oito metros quadrados e quarenta e um centímetros quadrados) de **área comercial**, totalizando **315,04m2** (trezentos e quinze metros quadrados e quatro centímetros quadrados). Foi apresentada a CND nº 32A7.01C3.864E.7FB6, CNO nº 60.018.26132/78, emitida pelo INSS em 23 de fevereiro de 2023, que fica arquivada na pasta própria desta Serventia sob nº 57/2023. Valor atribuído à ampliação: R\$170.188,37 (cento e setenta mil cento e oitenta e oito reais e trinta e sete centavos). Valor divulgado pelo Sinduscon: R\$170.188,37 (cento e setenta mil cento e oitenta e oito reais e trinta e sete centavos). Of. R\$307,92; Est. R\$87,51; Secretaria da Fazenda R\$59,90; Registro Civil R\$16,21; TJ-SP R\$21,13; MP-SP R\$14,78; ISS R\$15,40. Título prenotado sob nº 139.324, em 28 de fevereiro de 2023. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli). Selo digital: 1199663310000000149138233.

R.7 / M. 15.536 - (venda e compra). Em 02 de maio de 2023. Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, número 1.4444.2049359-2, firmado nesta cidade, em 29 de março de 2023, com força de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/64, a proprietária **SECRET - SERVIÇO DE CIRURGIA E REABILITAZAÇÃO ORTOPÉDICO-TRAUMATOLOGICA LIMITADA**, com sede

...continua no verso...

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCIANO LOPES PASSARELLI - 05/03/2025 16:59

535253524849

535253524849

CNM: 119966.2.0015536-42

MATRÍCULA
15.536

FICHA
02 vº

(...continuação do R.7...) nesta cidade, na Rua Sete de Setembro, nº 466, Centro, endereço eletrônico: ethikus@hotmail.com, já qualificada, **VENDEU** o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$1.250.000,00 (um milhão duzentos e cinquenta mil reais), a **TULIO MARCOS FERNANDES DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 382.055.018-66, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, nascido em 28 de janeiro de 1996, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Vera Lucia Fernandes da Silva e de José Mauro da Silva, endereço eletrônico: tuliomfs1906@gmail.com, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Nove de Julho, nº 87, Castelo, "Emitida a DOI". Valor venal: R\$234.403,95 (duzentos e trinta e quatro mil cento e três reais e noventa e cinco centavos). Of. R\$1.437,51; Est. R\$408,56; Secretaria da Fazenda R\$279,64; Registro Civil R\$75,66; TJ/SP R\$98,66; MP/SP R\$69,00; ISS R\$71,87. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli).

Selo digital: 119966321000000015177823V.

R.8 / M. 15.536 - (alienação fiduciária). Em 02 de maio de 2023. Pelo mesmo instrumento particular referido no R.7, o proprietário **TULIO MARCOS FERNANDES DA SILVA**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantir dívida no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), com prazo de amortização de 360 (trezentos e sessenta) meses, vencível o primeiro encargo mensal em 05 de maio de 2023, no valor total de R\$7.991,71 (sete mil novecentos e noventa e um reais e setenta e um centavos), com incidência de juros remuneratórios à taxa nominal de 8,6395% (oito inteiros e seis mil trezentos e noventa e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano e taxa efetiva de 8,9900% (oito inteiros e nove mil e novecentos décimos de milésimos por cento) ao ano, corrigidos pelo sistema de amortização: PRICE. Origem dos recursos: SBPE. Enquadramento: SFH. Valor de avaliação do imóvel para fins de leilão: R\$1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais). Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel de R\$1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais), foi composto pela integralização dos seguintes valores: R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal e R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) por recursos próprios. As demais cláusulas e condições constam do instrumento particular. Of. R\$1.040,56; Est. R\$295,74; Secretaria da Fazenda R\$202,41; Registro Civil R\$54,76; TJ/SP R\$71,42; MP/SP R\$49,94; ISS R\$52,03. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli).

Selo digital: 119966321000000015178023A.

Av.9 / M. 15.536 - (cédula de crédito imobiliário). Em 02 de maio de 2023. Nos termos do mesmo instrumento particular referido no R.7, procedo esta averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2049359-2, Série 0323, no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), representativa do crédito fiduciário objeto do R.8, sob a forma integral e cartular, que ficará custodiada pela Caixa Econômica Federal, já qualificada. Custas: nihil. Título prenotado sob nº 139.766 em 31 de março de 2023. O Oficial, (Luciano Lopes Passarelli).

Selo digital: 1199663E1000000015178123K.

...continua na ficha 03...

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

CNM: 119966.2.0015536-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

BATATAIS-SP - CNJ/CNS 11996-6

MATRÍCULA

15.536

FICHA

03

Batatais, 05 de março de 2025

15.536

MATRÍCULA

Av.10 / M. 15.536 - (consolidação da propriedade e cancelamento de averbação de emissão de Cédula de Crédito Imobiliário). Em 05 de março de 2025. Nos termos do requerimento firmado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, em 17 de janeiro de 2025, notificação, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procedo esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante, **TÚLIO MARCOS FERNANDES DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 382.055.018-66, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do domínio útil** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, já qualificada, e em consequência fica **CANCELADA** a averbação de emissão de cédula de crédito imobiliário feita sob nº 9, nesta matrícula. Valor da consolidação: R\$1.275.863,55 (um milhão duzentos e setenta e cinco mil oitocentos e sessenta e três reais e cinquenta e cinco centavos). "Emitida a DOI". Valor venal: R\$256.750,11 (duzentos e cinquenta e seis mil setecentos e cinquenta reais e onze centavos). Of. R\$829,44; Est. R\$235,73; Secretaria da Fazenda R\$161,35; Registro Civil R\$43,65, TJ-SP R\$56,93; MP-SP R\$39,81; ISS R\$41,47. Título prenotado sob nº 146.859, em 11 de setembro de 2024. O Oficial,

(Luciano Lopes Passarelli).

Selo digital: 119966331000000021796725P

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

535253524849

CERTIFICA que a presente certidão da matrícula nº15536 foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Art.19 da Lei 6.015/1973, de 31/12/1973, não havendo outros ônus reais, ações reipersecutórias ou prenoações além dos aqui relatados, relativamente aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à data da emissão. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé. Último ato praticado: Av.10 (dez).

Oficial..... R\$ 42,22
Estado..... R\$ 12,00
SEFAZ..... R\$ 8,21
Reg. Civil.... R\$ 2,22
Trib. Justiça: R\$ 2,90
Ao Município.: R\$ 2,11
Ao Min.Púb.... R\$ 2,03
Total..... R\$ 71,69
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Batatais-SP, 05 de março de 2025.

Luciano Lopes Passarelli
Oficial

Certidão de ato praticado protocolo nº: 146859

Controle:



530098

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1199663C30000000217969251

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec