



Valide aqui
este documento

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo o Livro 2 - REGISTRO GERAL desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

Matrícula n.º 80.250 - Ficha n.º 1 Frente

IMÓVEL: CASA 16, tipo I, térrea, situada na Quadra "E" do "RESIDENCIAL ASSIS GARDEN", localizado na RUA GRISANTO BARCHI, no município de Assis/SP, com 47,84 m² de área privativa, 1,28 m² de área comum, perfazendo o total de 49,12 m² de área construída, cujo o terreno de forma regular, possui as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 5,50 m, confrontando-se com a Via de Circulação Interna; pelo lado direito de quem da via olha para o imóvel, mede 17,00 m, confrontando com a Casa 15; pelo lado esquerdo, mede 17,00 m, confrontando-se com a Casa 17; e pelo fundo, mede 5,50 m, confrontando com a Casa 27, com uma área de terreno privativa de 93,50 m² ou uma fração ideal de 0,00306%, restando uma área livre privativa de 45,66 m², e ainda, uma área de terreno comum de 55,26 m², encerrando uma área total de 148,76 m² ou uma fração ideal de 0,00486% de todo o terreno e coisas comuns do condomínio, contendo garagem descoberta.

DESIGNAÇÃO CADASTRAL: C.Contribuinte n.º 003/416/002 - Fração 066.

PROPRIETÁRIA: VISA VENDA DE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.º 45.978.541/0001-27, com sede no município de Assis/SP, na Rua Ângelo Bertoni, n.º 161.

REGISTROS ANTERIORES: R.07 da Matrícula n.º 12.608, de 17 de dezembro de 2010; R.04 da Matrícula n.º 48.296, de 26 de fevereiro de 2014; Matrícula n.º 53.313, de 18 de maio de 2012; Matrícula n.º 63.853, de 11 de fevereiro de 2016; Matrícula n.º 70.900, de 24 de julho de 2019; e R.02 da Matrícula n.º 70.900, de 20 de dezembro de 2019, deste Serviço Registral.

Assis, 18 de Outubro de 2023.

Ronaldo Aparecido Carneira - Substituto do Oficial

AV.01/80.250/ Assis, 20 de Setembro de 2021.

TRANSPORTE / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - Procede-se a presente averbação para constar que conforme R.02/70.900, de 20/12/2019, a C.A.S. - CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.403.721/0001-43, com sede em São Paulo/SP, na Rua Agostinho Cantu, n.º 190, 5.º Andar, Butantã, promoveu no terreno objeto da referida matrícula a INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA do empreendimento a ser denominado "RESIDENCIAL ASSIS GARDEN", sendo a presente Ficha Complementar aberta conforme dispõe o item 221.1, do Provimento n.º 58/89, da Corregedoria Geral da Justiça.

Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000029800021J.-

AV.02/80.250/ Assis, 20 de Setembro de 2021.

TRANSPORTE / PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procede-se a presente averbação para constar que conforme AV.03/70.900, de 26/02/2021, o presente imóvel foi submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591, de 16/12/1964.

Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000029799921B.-

R.03/80.250/ P-238.119, de 08/09/2021. Assis, 20 de Setembro de 2021.

VENDA E COMPRA - Pelo instrumento particular datado de 02 de setembro de 2021, com caráter de escritura pública, na forma do § 5.º do artigo n.º 61, da Lei n.º 4.380, de 21/08/1964, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2ZGNX-VNDQB-BDUZX-CKPSL>

Matrícula n.º 80.250

FICHA COMPLEMENTAR - MATRÍCULA N.º 70.900 / BLOCO "E" - CASA N.º 16.

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2ZGNX-VNDQB-BDUZX-CKPSL>

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

Matrícula n.º 80.250 - Ficha n.º 1 Verso

Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei n.º 14.118, de 12/01/2021, contrato n.º 8.7877.1222851-2, a **VISA VENDA DE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** uma fração ideal de 0,00486% do terreno, a qual corresponderá a Casa 16, da Quadra "E", do "Residencial Assis Garden", em construção, pelo preço de R\$6.737,57, a **LUANA DIAS DE FREITAS PINHEIRO**, CPF/MF n.º 442.109.868-01, RG n.º 49.896.763-3/SSP-SP, brasileira, solteira, caixa, residente e domiciliada na cidade de Assis/SP, na Rua Pedro Santilli, n.º 140, Park Residencial Colinas. Valor/Fiscal: R\$441,51.

Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663210A0000029799821F.-

R.04/80.250/ P-238.119, de 08/09/2021. Assis, 20 de Setembro de 2021.
CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03, **LUANA DIAS DE FREITAS PINHEIRO**, já qualificada, **transmitiu por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** o imóvel objeto desta matrícula, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20/11/1997, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, na Quadra 04, Lotes 03 e 04, no Setor Bancário Sul, para garantia da dívida de R\$94.418,00, referente ao financiamento concedido pela credora, com recursos oriundos do FGTS/UNIÃO, para pagamento do terreno desta matrícula e construção, a ser pago em 29 prestações mensais na fase de construção e 360 prestações mensais na fase de amortização, calculadas segundo o Sistema de Amortização TP - Tabela Price, com juros à taxa Nominal de 4,5000% a.a., e à taxa Efetiva de 4,5939% a.a., cujos valores serão atualizados na forma constante no título. O valor global da operação se dará da seguinte forma: R\$94.418,00, pagos através do financiamento concedido pela credora; R\$19.700,00, pagos através dos recursos próprios e R\$7.882,00, na forma de desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO. As partes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos no título. O imóvel foi avaliado em R\$122.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial.

Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663210A0000029799721H.-

AV.05/80.250/ P-238.119, de 08/09/2021. Assis, 20 de Setembro de 2021.
DESDOBRAMENTO DA POSSE - Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado no R.03, procede-se a presente averbação para constar o **DESDOBRAMENTO DA POSSE**, tornando-se a fiduciante, possuidora direta, e a fiduciária, possuidora indireta da coisa imóvel.

Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000029799621H.-

AV.06/ 80.250/ P-253.062, de 25/08/2023. Assis, 06 de Setembro de 2023.
RETIFICAÇÃO DE CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - Pelo requerimento datado de 05 de julho de 2023, e conforme documentos comprobatórios apresentados, procede-se a presente averbação para constar que **A) o imóvel objeto desta matrícula possui 47,84 m² de área de construção privativa; 2,51 m² de construção comum, totalizando 50,35 m² de área construída; 93,50 m² de área de terreno privativo; 59,68 m² de área de terreno comum, correspondendo a uma fração ideal de terreno e nas demais partes comuns de 153,18 m² ou 0,00958% de todo o terreno, e não como constou; e, B) em virtude da retificação de incorporação imobiliária objeto da AV.103/70.900, de 06/09/2023, as unidades autônomas do empreendimento "RESIDENCIAL ASSIS GARDEN" passam a ter os seguintes**

Continua na ficha n.º 2.

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2ZGNX-VNDQB-BDUZX-CKPSL>

Matrícula n.º 80.250

FICHA COMPLEMENTAR - MATRÍCULA N.º 70.900 / BLOCO "E" - CASA N.º 16.

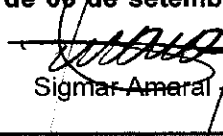
Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

Matrícula n.º 80.250 - Ficha n.º 2 Frente

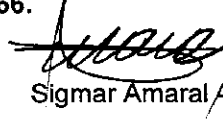
REGISTROS ANTERIORES: R.07 da Matrícula n.º 12.608, de 17 de dezembro de 2010; R.04 da Matrícula n.º 48.296, de 26 de fevereiro de 2014; Matrícula n.º 53.313, de 18 de maio de 2012; Matrícula n.º 63.853, de 11 de fevereiro de 2016; Matrícula n.º 70.900, de 24 de junho de 2019; R.02 da Matrícula n.º 70.900, de 20 de dezembro de 2019; **AV.103 da Matrícula n.º 70.900, de 06 de setembro de 2023; e Matrícula n.º 80.071, de 06 de setembro de 2023,** deste Serviço Registral.


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000036409923X.-

AV.07/80.250/ P-254.088, de 10/10/2023. Assis, 18 de Outubro de 2023.

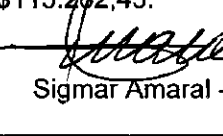
CONSTITUIÇÃO DE MATRÍCULA - Procede-se a presente averbação nos termos do Provimento n.º 28/83, da Corregedoria Geral da Justiça, para constar que tendo sido averbada a construção das unidades autônomas integrantes do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ASSIS GARDEN**", situado na **RUA GRISANTO BARCHI, n.º 1.093**, conforme **AV.03/M.80.071**, registrada a respectiva **Instituição e Especificação de Condomínio**, conforme **R.04/M.80.071**, e ainda, registrada a **Convenção de Condomínio** sob o n.º **23.450**, no Livro 3 de Registro Auxiliar deste Serviço Registral, tudo em data de 18/10/23, a presente Ficha Complementar passa a constituir a **Matrícula n.º 80.250**, referindo-se a **Unidade Autônoma n.º 16 da Quadra "E" - C.C.003/416/002 - Fração 066**.


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000036649423X.-

R.08/80.250/ P-254.088, de 10/10/2023. Assis, 18 de Outubro de 2023.

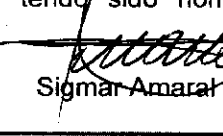
ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE - Pelo instrumento particular datado de 16 de agosto de 2023, a unidade autônoma n.º 16, da Quadra "E", do "**RESIDENCIAL ASSIS GARDEN**", para fins de identificação, fica **ATRIBUÍDA** a **LUANA DIAS DE FREITAS PINHEIRO**, já qualificada, a qual passa a pertencer com exclusividade em razão de quota-parte em que é titular no referido condomínio. Valor atribuído: R\$115.262,43.


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663210A00000366493231.-

AV.09/80.250/ P-269.610, de 03/09/2025. Assis, 16 de Setembro de 2025.

PENHORA - Pela Certidão de Penhora expedida em 03 de setembro de 2025, pela Segunda Vara Cível da comarca de Assis/SP, extraída dos Autos da Ação de Execução Civil, processo n.º 10065492820248260047 (Protocolo de Penhora Online PH000585199), movida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ASSIS GARDEN**, inscrito no CNPJ/MF n.º 53.119.199/0001-38, contra **LUANA DIAS DE FREITAS PINHEIRO**, já qualificada, foi determinada a **PENHORA dos direitos da devedora fiduciante**, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$7.475,10; tendo sido nomeada como depositária: Luana Dias de Freitas Pinheiro.


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A00000421851257.-

AV.10/80.250/ P-264.931, de 28/01/2025. Assis, 07 de Outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelos requerimentos datados de 28 de janeiro de 2025 e 02 de setembro de 2025, nos quais a devedora fiduciante, **LUANA**

Continua no verso.



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula - CNM: 120766.2.0080250-82

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

Matrícula n.º 80.250 - Ficha n.º 2 Verso

DIAS DE FREITAS PINHEIRO, já qualificada, foi intimada a pagar as prestações vencidas e as vincendas, e tendo sido constituída em mora, decorreu-se o prazo de 15 (quinze) dias estipulado no § 1.º, do artigo n.º 26, da Lei n.º 9.514, de 20/11/1997, sem que houvesse a sua purgação. Assim, procede-se a presente averbação, nos termos dos parágrafos do artigo n.º 26, da referida lei, para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor atribuído: R\$128.252,54.

Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A00000423585250.-

CERTIDÃO - Pedido: 264931	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da Matrícula n.º 80250 é reprodução autêntica da matrícula/transcrição/inscrição a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. Certifica ainda, que nos termos do art. 19, § 11 da Lei n.º 6.015/73, "no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direito, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição.	Emolumentos 44,20 Estado 12,56 Sec. Fazenda 8,60 Registro Civil 2,33 Trib. Justiça 3,03 Ministério Público 2,12 Imposto Municipal 2,33 TOTAL 75,17
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
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. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) SIGMAR AMARAL ESCREVENTE
Assis, 07 de outubro de 2025	



SELO DIGITAL

1207663C30A0000042358225M

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/2ZGNX-VNDQB-BDUZX-CKPSL>