

MATR. N° 31.406

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA

CADASTRO MUNICIPAL

MATRÍCULA N° 31.406

FICHA N° 1

PIRASSUNUNGA 08 DE maio DE 2.012

IMÓVEL: Um lote de terreno, sob nº 7 (sete), da quadra "T", do loteamento denominado "**JARDIM TREVISÓ**", situado nesta cidade, mede 10,01 metros em desenvolvimento de curva de raio 265,00 metros, tangente de 5,00 metros, ângulo central 2°09'49" e corda de 10,01 metros de frente para a Rua Quatorze; do lado direito, de quem da rua olha para o referido lote, mede 25,45 metros, confrontando com o lote 08; do lado esquerdo, mede 25,06 metros, confrontando com o lote 06; e nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o imóvel de propriedade de Cláudio Methner e outros (Matrícula nº 3.243); encerrando assim uma área total de 252,25 (duzentos e cinquenta e dois vírgula vinte e cinco) metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: TCT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sociedade empresária limitada, estabelecida na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, deste Estado, na Rua Victor Annibal Rosim, 27-F, Bairro Vila Bandeirantes, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 11.788.574/0001-92.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/M.11.929, de 08 de maio de 2.012, deste registro. A Escrevente [assinatura] (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial, [assinatura] (Dinze Capodifoglio Zanichelli).

Of. R\$6,89; E. R\$1,97; Cart. R\$1,45; R.C. R\$0,36; T.J. R\$0,36.

Av.1 – em 08 de maio de 2.012.

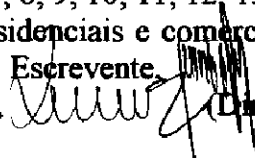
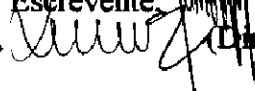
Procede-se a esta averbação para constar que conforme registro do loteamento sob nº. 7 da matrícula originária nº. 11.929 e demais documentos arquivados na Serventia, constam as seguintes restrições: a) frente mínima - 10,00 metros; b) declividade máxima dos lotes - 9,00%; c) taxa máxima de ocupação dos lotes – 80% residencial; d) recuo frontal das edificações deverá ser no mínimo de 4,00 metros e o percentual da área a ser edificada deverá atender, no que couber, o que dispõe o Decreto Estadual nº. 13.069/78, bem como o artigo 41 da Lei Complementar Municipal nº. 80/07; e) os lotes comerciais somente poderão ser estabelecidos comércio e serviços que não produzam ou causem odores, ruídos, vibrações, poeiras, fumaça, fuligens, e nem materiais inflamáveis, e que não causem incômodo à vizinhança; f) os lotes números 13, 14, 15, 16 e 17 da quadra C; os lotes números 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra F; os lotes números 19, 20, 21, 22 e 23 da quadra H; os lotes números 18, 19, 20 21 e 22 da quadra I; os lotes

continua no verso

MATR. Nº 31.406

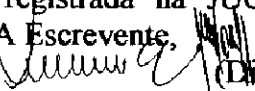
FICHA Nº 1v.

CONTINUAÇÃO

números 17, 18, 19, 20 e 21 da quadra L; os lotes números 16, 17, 18, 19 e 20 da quadra N; os lotes números 1, 2, 3 e 4 da quadra O; os lotes números 1, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 da quadra R; os lotes números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra U; os lotes números 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 da quadra W; os lotes números 1, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 da quadra X; e os lotes números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 da quadra "Z" são de uso residenciais e comerciais e os demais lotes são de uso estritamente residenciais. A Escrevente,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli).

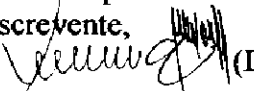
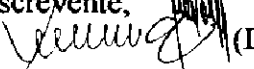
AV.02 – Em 18 de setembro de 2.014. Protocolo 121183 de 11/09/2014.

DENOMINAÇÃO.

Procede-se a esta averbação conforme autorizado na escritura de compra e venda a seguir referida para constar a transformação de sociedade limitada para sociedade anônima da proprietária TCT Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., consequentemente alterando sua denominação social para TCT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, consoante cópia autenticada do Instrumento de Alteração do Contrato Social e de Transformação em Sociedade Anônima, aprovado na Assembleia Geral realizada em 02 de fevereiro de 2.012, registrada na JUCESP sob nº. 288.524/12-3, já arquivada nesta Serventia. A Escrevente,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli). Rec. guia: 176

AV.03 – Em 18 de setembro de 2.014. Protocolo 121183 de 11/09/2014.

CADASTRO.

Procede-se a esta averbação conforme autorizado na escritura de compra e venda a seguir referida, para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local como contribuinte nº. 6887.072.070.007.00-7, consoante comprovante de lançamento de IPTU que fica arquivado nesta Serventia. A Escrevente,  (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial,  (Dirce Capodifoglio Zanichelli). Rec. guia: 176

R.04 – Em 18 de setembro de 2.014. Protocolo 121183 de 11/09/2014.

COMPRA E VENDA.

Pela escritura de compra e venda lavrada em 19 de junho de 2.013, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no livro 412, páginas 359/362, a proprietária TCT Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula a RENATA BALBI**, brasileira, solteira, maior, assistente pedagógica, RG. 13.989.401-9-SSP-SP, CPF. 044.076.568/40, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Amador Bueno, 811; pelo preço de R\$52.250,00. A Escrevente,  (Maria Ercília

continua na ficha 2

MATR. N° 31.406

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

INCRA

CADASTRO MUNICIPAL

MATRÍCULA N° **31.406**FICHA N° **2**CNS n° **11.965-1**

PIRASSUNUNGA

DE

DE

IMÓVEL: (continuação)

Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial, *(Assinatura)* (Dirce Capodifoglio Zanichelli). Rec. guia: 176

AV.05 - Em 18 de setembro de 2014. Protocolo 121183 de 11/09/2014.

DENOMINAÇÃO DE RUA.

Procede-se a esta averbação de ofício para constar que a Rua "Quatorze" de situação do imóvel desta matrícula passou a denominar-se Rua **BRIGADEIRO OSVALDO JOSÉ DE OLIVEIRA**, consoante Lei Municipal n° 4.426/2013. A Escrevente, *(Assinatura)* (Maria Ercília Capodifoglio Pavan). A Substituta do Oficial, *(Assinatura)* (Dirce Capodifoglio Zanichelli).

R.6 - Em 28 de Fevereiro de 2019. Protocolo n° 150.916 de 25/02/2019.

VENDA E COMPRA.

Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 08 de fevereiro de 2019, no 2° Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Pirassununga - SP (Livro 466 - fls. 381/384), a proprietária Renata Balbi, solteira, com residência e domicílio na Rua Lago Azul, 1749, Vila Romana, Pirassununga-SP, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$60.000,00, a **LETÍCIA LIKA HARA**, CPF n° 279.740.118-23, RG n° 29419255-4-SSP/SP, brasileira, administradora, solteira, maior, com residência e domicílio na Rua **Otto Zoega**, 4212, Pirassununga-SP. Escrevente, *(Assinatura)* (Raquel Fernanda de Melo Vilela). Emol. R\$624,10; Est. R\$177,38; Cart. R\$121,40; R.C. R\$32,85; T.J. R\$42,83; M.P. R\$29,96; I.M. R\$19,30; TOTAL R\$1.047,82
Selo Digital: 119651321010000014586119B.

AV.7 - Em 13 de Agosto de 2019. Protocolo n° 152.694 de 30/07/2019.

CONSTRUÇÃO.

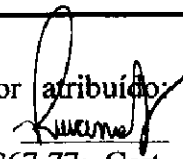
Em atendimento ao requerimento de 27 de junho de 2019, procede-se a esta averbação para constar que no imóvel desta matrícula foi realizada uma construção com a área de 84,48 metros quadrados, com frente para a Rua Brigadeiro Osvaldo José de Oliveira, que recebeu o n° 197, conforme habite-se n° 341/2019, expedido pela Municipalidade em 14 de junho de 2019 e CND/SRF n° 001562019-88888885, expedida em 29/07/2019, que fica

Continua no verso

MATR. Nº 31.406

FICHA Nº 2

CONTINUAÇÃO

arquivada nesta Serventia na pasta nº 36, fls. nº 26. Valor atribuído: R\$43.108,97. Valor corrigido: R\$115.134,41. Escrevente,  (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$238,45; Est. R\$67,77; Cart. R\$46,38; R.C. R\$12,55; T.J. R\$16,36; M.P. R\$11,45; I.M. R\$7,37; TOTAL R\$400,33.

Selo digital: 1196513310A0000015377319X

R.8 – Em 26 de Maio de 2020. Protocolo nº 155.340 de 30/04/2020.

VENDA E COMPRA.

Pelo instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, com força de escritura pública (Lei nº 4.380/1964 e Lei nº 9.514/1977), passado nesta cidade, em 27 de abril de 2020, a proprietária Letícia Lika Hara, solteira, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula a DJEISOM ALVES DE OLIVEIRA**, CPF nº 368.942.798-37, RG nº 403112126-SSP/SP, brasileiro, gerente, solteiro, maior, com residência e domicílio na Rua Capitão Zico de Arruda, 333, Vila Pinheiro, Pirassununga-SP; e, **ELIANE CRISTINA JOIA**, CPF nº 347.372.978-79, RG nº 41484779-SSP/SP, brasileira, publicitária, divorciada, com residência e domicílio na Rua Capitão Zico de Arruda, 333, Casa A, Vila Pinheiro, Pirassununga-SP, pelo preço de R\$274.000,00, do qual R\$35.388,37, foram satisfeitos com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores/devedores/fiduciários. Escrevente,  (Brenda Eduarda Landgraf). Emol. R\$642,19; Est. R\$182,52; Cart. R\$124,93; R.C. R\$33,80; T.J. R\$44,08; M.P. R\$30,83; I.M. R\$19,86; TOTAL R\$1.078,21. Selo Digital: 1196513210A0000016221320V

R.9 – Em 26 de Maio de 2020. Protocolo nº 155.340 de 30/04/2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo instrumento particular mencionado no registro nº R.8 supra, os proprietários Djeisom Alves de Oliveira e Eliane Cristina Joia, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal nº 9.514/97) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, nos seguintes termos: (a) obrigação garantida: dívida no valor de R\$218.611,63; (b) prazo e condições de reposição: pagamento em 354 meses, pelo Sistema de Amortização - PRICE, vencendo-se a primeira prestação em 06/06/2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; (c) juros: (c.1) taxa de juros balcão: nominal de 8,1858% a.a. e efetiva de 8,5000% a.a., com prestação mensal inicial de R\$1.748,55; (c.2) taxa de juros reduzida: nominal de 7,9536% a.a. e efetiva de 8,25% a.a., com prestação mensal inicial de R\$1.713,41, demais encargos e condições constantes do contrato; (d) valor para venda em leilão:

MATR. Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA

CADASTRO MUNICIPAL

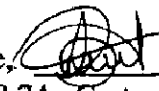
MATRÍCULA Nº **31.406**

FICHA Nº **3**

CNS nº. 11.965-1

PIRASSUNUNGA DE DE

IMÓVEL: (continuação)

R\$274.000,00. Escrevente,  (Brenda Eduarda Landgraf). Emol. R\$593,71; Est. R\$168,74; Cart. R\$115,49; R.C. R\$31,25; T.J. R\$40,75; M.P. R\$28,50; I.M. R\$18,36; TOTAL R\$996,80.
Selo digital: 1196513210A0000016221220X

AV.10 - Em 26 de Maio de 2020. Protocolo nº 155.340 de 30/04/2020.

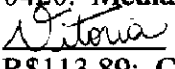
EMISSION DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Nos termos do artigo 18 parágrafo 5º da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, procede a presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1265553-8, série 0420, datada de 27 de abril de 2020, tendo como Instituição Custodiante a Caixa Econômica Federal acima qualificada. Escrevente,  (Brenda Eduarda Landgraf). Emol. R\$0,00; Est. R\$0,00; Cart. R\$0,00; R.C. R\$0,00; T.J. R\$0,00; M.P. R\$0,00; I.M. R\$0,00; TOTAL R\$0,00.

Selo digital: 1196513310A0000016221120X

AV.11 - Em 23 de Dezembro de 2025. Protocolo nº 183.290 de 12/09/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Procede-se a esta averbação nos termos do artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, bem como do requerimento de 12 de dezembro de 2025, para informar a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ:00.360.305/0001-04, tendo em vista que os devedores fiduciários, DJEISOM ALVES DE OLIVEIRA e ELIANE CRISTINA JOIA, não purgaram a mora. Informamos ainda que, para registrar atos relativos aos leilões, é necessário provar a cientificação do devedor sobre data, horário e local de sua realização, de acordo com o Art. 27, § 2-A, da Lei 9.514/97. Procede-se também, a esta averbação para constar que fica cancelada a AV.10, referente à cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1265553-8, série 0420. Mediante autorização dada pela credora em requerimento. Escrevente,  (Vitoria Mayumi Prado Nakahara). Emol. R\$400,73; Est. R\$113,89; Cart. R\$77,95; R.C. R\$21,09; T.J. R\$27,50; M.P. R\$19,23; I.M. R\$12,39; TOTAL R\$672,78

Selo digital: 1196513310A00000252635256

MATR N°

FICHA N°

VERSO

CONTINUAÇÃO

CERTIDÃO - Pedido: 183290	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 31406 , foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, na qual não há registro de qualquer alienação, ações ou ônus reais além do que nela contém, na forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de 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 1,37 TOTAL 74,21
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) VITORIA MAYUMI PRADO NAKAHARA ESCREVENTE
Pirassununga, 23 de dezembro de 2025	



SELO DIGITAL

1196513C30A0000025263625K

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RWDRY-G4HME-A62GK-M2JUG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Vitoria Mayumi Prado Nakahara (CPF 362.605.078-52)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RWDRY-G4HME-A62GK-M2JUG>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>