

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS****DA COMARCA DE PIRATININGA - SP**
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.064-2

MATRÍCULA

12.114

FOLHA

01

Piratinunga - SP, em 24 de março de 2020.

IMÓVEL: Um terreno de formato geométrico regular, com a área superficial de **322,00 metros quadrados**, compreendendo o **Lote nº 14** da **quadra 20**, do Loteamento denominado "**Loteamento Guestier**", localizado nesta cidade e comarca de Piratinunga-SP, na Rua 5, lado par, distante 157,42 metros do início da curvatura existente na esquina da Rua 5 com a Rua 11, com as seguintes características e confrontações: "medindo 11,50 metros de frente para a Rua 5; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 28,00 metros, confrontando com o Lote nº 13; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 28,00 metros, confrontando com o Lote nº 15; nos fundos mede 9,55 metros, confrontando com o Lote nº 20 e 1,95 metros, confrontando com o Lote nº 21". Existem restrições de construção a serem respeitadas contidas no contrato padrão averbadas na matrícula do Loteamento.

CADASTRO: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Piratinunga sob nº 10.620.

PROPRIETÁRIA: **GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE LTDA**, sociedade limitada, CNPJ (MF) nº 34.382.007/0001-37, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Olimpíadas nº 205, 4º andar, Vila Olímpia.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 6, de 21 de janeiro de 2020 e Registro nº 8, de 24 de março de 2020 (Loteamento), ambos na Matrícula nº 10.537, Livro 02 de Registro Geral, desta Serventia Registral. O Oficial, LN (Pedro Walter De Pretto).

Av-1 - Em 28 de abril de 2023. Protocolo nº 47.155 de 24 de abril de 2023. Conforme autorização contida na escritura que a seguir é registrada sob nº 2, é procedida a presente averbação para ficar constando que a proprietária Guestier Santa Helena Empreendimento 1 SPE Ltda, alterou a sua denominação social para **GUESTIER SANTA HELENA EMPREENDIMENTO 1 SPE S.A.**, conforme Instrumento Particular de Alteração Contratual com Transformação de Tipo Jurídico de Sociedade Empresária Limitada para Sociedade Anônima, realizada em 04/01/2021, registrado na JUCESP sob nº 101.238/21-6, aos 22/02/2021. Documentos anteriormente arquivados nesta Serventia Registral sob nº 430/2021. O Oficial, LN (Pedro Walter De Pretto). Selo Digital: 1206423310000000046512230.

R-2 - Em 28 de abril de 2023. Protocolo nº 47.155 de 24 de abril de 2023. Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 17 de abril de 2023, Livro nº 183, folhas nºs 209/211, no Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos de Piratinunga-SP, pela plataforma do e-notariado, nos termos do Provimento CNJ 100/2020, a proprietária **Guestier Santa Helena Empreendimento 1 SPE S.A.**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$170.000,00, a **JAMILE PACCOLA SPADOTTO**, brasileira, empresária, RG nº 41.209.934-2-SSP/SP e CPF (MF) nº 315.957.348-64, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARCOS VINICIUS SPADOTTO**, brasileiro, empresário, RG nº 41.801.952-6-SSP/SP e CPF (MF) nº 310.569.138-35, residentes e domiciliados nesta cidade de Piratinunga-SP, na Rua Faustino Ribeiro da Silva nº 41-H, Cunha Castro. Consta da escritura que a vendedora declara, por seu representante legal, sob sua responsabilidade civil e penal, que estando vinculada e sendo contribuinte do Instituto Nacional de Seguridade Social, apresenta a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, que abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212/1991, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob nº AA15.84BA.4E4D.FC87, no dia 19/12/2022, válida até 17/06/2023, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02/10/2014, por não se enquadrar no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto nº 3.048/99, devidamente acrescentado pelo Decreto nº 3.265/99. O ITBI foi recolhido conforme guia anexa. As demais cláusulas e condições constam da escritura. Valor Venal/2023: R\$989,37. Documentos arquivados nesta Serventia Registral sob nº 459/2023. O Oficial, LN (Pedro Walter De Pretto). Selo Digital: 1206423210000000046511234.

R-3 - Em 10 de agosto de 2023. Protocolo nº 47.608 de 28 de julho de 2023. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, firmado na cidade de Bauru-SP, aos 21 de julho de 2023, os proprietários **Jamile Paccola Spadotto e seu cônjuge Marcos Vinicius Spadotto**, já qualificados, venderam o imóvel pelo valor de R\$282.500,00, a **BRUNO PEREIRA DE**
(continua no verso)

MATRÍCULA

12.114

FOLHA

01

VERSO

ASSIS, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, CNH nº 05648890519, expedida por Órgão de Trânsito/SP e CPF (MF) nº 419.407.678-81, residente e domiciliado na cidade de Bauru-SP, na Avenida Etelvina de Souza Majone nº 16195, Bl 9, Ap. 302, Pq A Comprida. Consta do contrato que o valor total da operação é destinado a venda e compra e construção do imóvel no valor total de R\$1.150.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: a quantia de R\$282.500,00 refere-se a recursos próprios/a aplicar na obra e a quantia de R\$867.500,00 refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA. O ITBI foi recolhido conforme guia anexa. Valor Venal/2023: R\$989,37. Uma via do contrato ficou arquivada nesta Serventia Registral sob nº 872/2023, juntamente com demais documentos. A Oficial Substituta, [Assinatura] (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 120642321000000004966923E

R-4 - Em 10 de agosto de 2023. Protocolo nº 47.608 de 28 de julho de 2023. Conforme contrato referido no R-3 acima, o devedor **Bruno Pereira de Assis**, já qualificado, deu o imóvel objeto desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ (MF) nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4 - Lotes 3/4, para garantia da dívida de R\$867.500,00, com prazo de amortização de 360 meses e de construção de 13 meses, com encargo mensal inicial observando a taxa de juros balcão no valor de R\$7.899,12. Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/08/2023. Taxa de juros balcão nominal de 10.1630%a.a. e efetiva de 10.6500%a.a. (sendo que o valor do encargo mensal inicial com taxa de juros reduzida é de R\$7.811,22). O devedor manifestou a opção pela taxa de juros nominal reduzida de 10.0262%a.a. e taxa de juros efetiva reduzida de 10.5000%a.a.. Juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. Multa moratória de 2%. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$1.150.000,00. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** Para fins previstos no parágrafo 2º, Artigo 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual o devedor está constituído em mora. Consta do contrato que a origem dos recursos é o SBPE e, que o Sistema de Amortização é o PRICE. Enquadramento: SFH. O devedor declarou não tratar-se de primeiro financiamento para fins do benefício previsto no art. 290 da Lei nº 6.015/73 e nos termos do item 112, capítulo XX, da NSCGJE. As demais cláusulas e condições constam do contrato do qual uma via ficou arquivada nesta Serventia Registral sob nº 872/2023. A Oficial Substituta, [Assinatura] (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 120642321000000004967023V

Av-5 - Em 28 de janeiro de 2026. Protocolo nº 51.705 de 25 de agosto de 2025. Conforme Ofício nº 312647/2025 - CESAV/BU, encaminhado aos 25 de agosto de 2025, juntamente com requerimento firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 13 de janeiro de 2026, pelo IN01442144C, nos termos do artigo nº 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, tendo em vista a Alienação Fiduciária objeto do Registro nº 4, fica consolidada a propriedade, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ (MF) nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra nº 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$1.186.254,00, em virtude da não purgação da mora por parte do devedor Bruno Pereira de Assis, já qualificado, junto à credora fiduciária. O ITBI foi recolhido conforme guia anexa. Valor Venal/2026: R\$14.018,66. Documentos arquivados nesta Serventia Registral sob nº 108/2026. O Oficial, [Assinatura] (Pedro Walter De Pretto). Selo Digital: 120642331N1NYBTXRVPLLG26X

CERTIDÃO

Pedro Walter De Pretto, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de PIRATININGA - SP, CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alienação e ônus além do que consta da presente matrícula.
Último ato: AV. 05

PIRATININGA, 28 DE JANEIRO DE 2026

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS

CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 51705 - Valor da certidão: 74,17

Emitida às 07:37:43 - Relação nº 3110

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS

Para efeitos exclusivamente Notariais

(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)

SELO: 120642331N1NYBTXRVPLLG26X

