

Matrícula

N.º

-16.046-

Fôlha

-001-

CNM: 121038.2.0016046-13

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de GUARIBA - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERALJosé Carlos Costa - Oficial
Elisio Antonio Theodoro de Lima - Oficial Substituto

IMÓVEL:- UM TERRENO, para fins residenciais, de forma regular, situado na cidade, distrito e município de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, consistente do Lote nº 26 da Quadra C do loteamento denominado "JARDIM DAS OLIVEIRAS", com frente para a Rua "3", lado par, com área superficial de duzentos e cinquenta e um metros e dois (251,02 m²) decímetros quadrados, medindo onze metros e quarenta e um (11,41) centímetros de frente para a Rua "3", vinte e dois (22,00) metros do lado esquerdo de quem da Rua "3" olha o imóvel, confrontando com o lote n.º 27; vinte e dois (22,00) metros do lado direito, confrontando com o lote n.º 25; e, onze metros e quarenta e um (11,41) centímetros nos fundos, confrontando com o lote n.º 13, estando este imóvel distante setenta e um metros e quarenta e seis (71,46) centímetros do ponto inicial da linha curva na confluência da Rua "3" com a Rua "6", da quadra completada pela Rua "1", pela Rua "2" e pela Rua "1".- O imóvel acima descrito e confrontado encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Pradópolis, sob no n.º. 22-22-06-26.

PROPRIETARIA:- RAGAZZI & OLIVEIRA URBANISMO LTDA, sociedade com sede na cidade e Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Wladimir Meirelles Ferreira, n.º 1.525, Sala 111 – Jardim Botânico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.094.166/0001-01, constituída pelo contrato social datado de 26 de março de 2.010, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE n.º 35.224.335.501, em 28 de maio de 2.010, com ultima alteração e consolidação do contrato social, datada de 05 de agosto de agosto de 2.013, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o n.º. 298.221/13-5.

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro n.º 007, feito na Matrícula n.º 8.487, do Livro 2 Registro Geral, deste Registro Imobiliário, desta data.

Guariba, aos 26 de março de 2.014.

O Oficial

(José Carlos Costa)

R.001/16.046:- Guariba, aos 26 de março de 2.014. - **HIPOTECA.**

Pela Escritura Pública de Garantia Hipotecária, para Execução das Obras de Infra-Estrutura, do Loteamento denominado "Jardim das Oliveiras", datada de 07 de janeiro de 2.014, lavrada nas Notas do Tabelionato da Comarca de Jardinópolis, Estado de São Paulo, no Livro n.º 119, páginas 111/114, a proprietária RAGAZZI & OLIVEIRA URBANISMO LTDA., acima qualificada, **DEU** em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE PRADÓPOLIS/SP**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Rua Tiradentes, n.º 956, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 48.664.296/0001-71, em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, dentre outros, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da execução das obras de infra-estrutura do Loteamento denominado "Jardim das Oliveiras", objeto do Registro n.º 007, feito na matrícula n.º 8.487, nesta data, pelo valor de R\$-27.908,04 (vinte e sete mil, novecentos e oito reais e quatro centavos), resultantes da divisão de 87(oitenta e sete lotes).- E as demais condições constantes da escritura.- Nada mais.

O Oficial

(José Carlos Costa)

AV.002/16.046:- Guariba, aos 15 de outubro de 2.014. - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Prenotação n.º 35.816, de 06-10-2014.

Pelo Requerimento datado de 29 de setembro de 2.014, e Ofício de Cancelamento de Caução Hipotecária, datado de 25 de setembro de 2.014, ambos devidamente assinados com firma reconhecida e arquivados em cartório, foi feita esta averbação, para ficar constando, que fica **EXTINTA** e **CANCELADA** a hipoteca constante do registro sob número 001/16.046 acima, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, face a conclusão das obras de infraestrutura do Loteamento denominado "Jardim das Oliveiras".- Nada mais.

O Oficial

(José Carlos Costa)

Emolumentos recolhidos na Guia 1510/14

----- continua no verso -----

CNM: 121038.2.0016046-13

Matrícula
N.º -16.046-

Fôlha
-001-
VERSO

R.003/16.046:- Guariba, 27 de outubro de 2.021. - **VENDA E COMPRA.**-----
Prenotação n.º 47.234, de 22-10-2021.-----
Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 09 de setembro de 2.021, lavrada no Tabelionato de Notas do Município de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, no Livro n.º 87, páginas 126/130, aqui arquivada em microfilme, a proprietária RAGAZZI & OLIVEIRA URBANISMO LTDA., retro qualificada, **VENDEU** para **PAULO ALVES LIMA**, filho de Francisco Rodrigues Lima e de Zulmira Alves Lima, nascido em 07/04/1963, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.717.805-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 038.398.498-02, brasileiro, operador mantenedor de produção, casado em 06/02/1988, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARIA ELENICE DE ARAUJO LIMA**, filha de Diomar Antônio de Araújo e de Geni Leme do Prado de Araujo, nascida em 12/11/1968, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 19.261.487-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 181.251.768-88, brasileira, do lar, residente e domiciliado na cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Rua Barão do Rio Branco, n.º 310, fundos, Jardim Primavera, CEP 14850-000, e-mail: não informado no ato, pelo preço de R\$-68.658,15 (sessenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quinze centavos), a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **VALOR VENAL ATUAL R\$-9.295,38.- SEM CONDIÇÕES ESPECIAIS.- Nada mais.**
O Substituto do Oficial _____ (Luciano Santiago Costa).-----
Emolumentos recolhidos na Guia 2710/21.-----
Selo Digital 121038321000000003534021E.-----

AV.004/16.046:- Guariba, 09 de agosto de 2.022. - **Mudança de denominação de logradouro.**-----
Prenotação n.º 48.539, de 03-08-2022.-----
Procede-se a presente averbação para constar que a Rua 03, passou a denominar-se **RUA ARCHIMEDES GARCIA**, nos termos do Decreto Municipal n.º 28, de 20 de setembro de 2.016, aqui digitalizada.- **Nada mais.**
O Oficial _____ (José Carlos Costa).-----
Isento de emolumentos.-----
Selo Digital 1210383E1000000004404922B.-----

AV.005/16.046:- Guariba, 09 de agosto de 2.022. - **CONSTRUÇÃO.**-----
Prenotação n.º 48.539, de 03-08-2022.-----
Pelo requerimento de 03 de agosto de 2.022, foi feita a presente averbação para constar que no terreno retro descrito foi edificado um prédio para fins **RESIDENCIAIS**, com a área construída de **89,52 metros quadrados**, que recebeu o n.º **200**, da **Rua Archimedes Garcia - Jardim das Oliveiras**, na cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, ao mesmo foi concedido o necessário Habite-se conforme certidão n.º 54/2022, de 28/07/2022, de Conclusão de Obra n.º 55/2022-63, de 26/07/2022, todas emitidas pela Prefeitura Municipal de Pradópolis, bem como da Certidão Negativa de Débito Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, averbação n.º 90.011.65701/68-001, de 03/08/2022, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal, todos aqui digitalizados.- **Valor base para cobrança de emolumentos R\$-202.310,72.- Nada mais.**
O Oficial _____ (José Carlos Costa).-----
Emolumentos recolhidos na Guia 0908/22.-----
Selo Digital 121038331000000004405122C.-----

R.006/16.046:- Guariba, 11 de novembro de 2.022. - **VENDA E COMPRA.**-----
Prenotação n.º 48.944, de 08-11-2022.-----
Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SHF - Sistema Financeiro da Habitação, n.º 1.444.1932563-0, com caráter de escritura pública, celebrado na cidade de São Paulo/SP, em 20 de setembro de 2.022, os proprietários **MARIA ELENICE DE ARAUJO LIMA**, e seu cônjuge **PAULO ALVES LIMA**, supra qualificados, **VENDERAM** para **ARNALDO BORGES PEREIRA**, brasileiro, nascido em 22/07/1996, trabalhador de construção civil, -----segue ficha n.º 002-----

Matrícula
N.º -16.046-

Ficha
-002-

CNM: 121038.2.0016046-13

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de GUARIBA - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS N.º 12.103-8

José Carlos Costa - Oficial
Elisio Antonio Theodoro de Lima - Oficial Substituto

filho de Lucia Aparecida Pereira Sousa e João Borges de Sousa, e-mail: naldoborges1132@gmail.com, portador da Cédula de Identidade RG n.º 59372153-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 462.347.458-57, extraídos na Carteira Nacional de Habilitação - CNH n.º 06885092872, solteiro, residente e domiciliado na Rua Francisco Rodrigues Lima, n.º 90, Jardim das Oliveiras, na cidade de Pradópolis, Estado de São Paulo, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$-330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), sendo R\$-71.000,00 de recursos próprios, e R\$-259.000,00 através de financiamento, conforme registro abaixo. **CONDICÕES:-** A alienação fiduciária a seguir registrada.- Nada mais.-----
O Oficial _____ (José Carlos Costa)-----
Emolumentos recolhidos na Guia 1111/22, com redução de 50%.-----
Selo Digital 121038321000000004668922H.-----

R.007/16.046:- Guariba, 11 de novembro de 2.022. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**-----

Prenotação n.º 48.944, de 08-11-2022.-----
Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do registro anterior, o proprietário **ARNALDO BORGES PEREIRA**, retro qualificado, doravante denominado **DEVEDOR FIDUCIANTE**, contraiu um financiamento no valor de R\$-259.000,00 (duzentos e cinquenta e nove mil reais), que será pago em 360 prestações mensais, que serão reajustadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, sendo que o **DEVEDOR** optou pela Taxa de Juros Reduzida, e ficou ciente que, somente e enquanto forem mantidas as condições constantes de contrato vinculadas ao pagamento e a adimplência do contrato, a taxa de juros reduzida será mantida, que é de: Taxa de Juros nominal de 8,6026% ao ano e efetiva de 8,9500% ao ano e a Taxa de Juros nominal de 0,7145% ao mês e efetiva de 0,7169% ao mês, sendo o valor da prestação inicial de R\$-2.010,34; os Prêmios de Seguros de R\$-50,60; a Taxa de Administração de R\$-25,00 e o Total de R\$-2.085,94. A taxa de juros reduzida será cancelada na hipótese de inadimplência ou descumprimento de condições retornando a Taxa de Juros Balcão que é de: Taxa de Juros nominal de 8,6395% ao ano e efetiva de 8,9900% ao ano e a Taxa de Juros nominal de 0,7176% ao mês e efetiva de 0,7200% ao mês, sendo o valor da prestação inicial de R\$-2.017,14; os Prêmios de Seguros de R\$-50,60; a Taxa de Administração de R\$-25,00 e o Total de R\$-2.092,74, vencendo o 1º encargo mensal no dia 10 de outubro de 2.022.- E em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o **DEVEDOR FIDUCIANTE**, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, nos termos da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$-390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto - Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data do contrato, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, sendo que a garantia abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações, ficando assegurado ao devedor enquanto permanecer adimplente com as obrigações, a livre utilização por sua conta e risco do imóvel.- Prazo de carência para efeitos do §2º, Artigo 26, da Lei n.º 9.514/97 é de **30 (trinta) dias**. Ficou eleito o Foro da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição da localidade onde estiver situado o imóvel.- E as demais condições constantes do título.- Nada mais.----
O Oficial _____ (José Carlos Costa).-----
Emolumentos recolhidos na Guia 1111/22, com redução de 50%.-----
Selo Digital 121038321000000004669222U.-----

AV.008/16.046:- Guariba, 11 de novembro de 2.022. - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**-----

Prenotação n.º 48.944, de 08-11-2022.-----
Procede-se a presente averbação, nos termos da Lei n.º 10.931/2004, para constar que foi emitida. Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Catular n.º 1.4444.1932563-0, série 0922, emitida na cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20 de setembro de 2.022, tendo como instituição custodiante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com endereço no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Bairro Asa Sul, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.092-900, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 00.360.305/0001-04.- E as demais condições constantes da cédula.- Nada mais.-----
O Oficial _____ (José Carlos Costa).-----
Isento de emolumentos.-----
Selo Digital 1210383E10000000046693224.-----

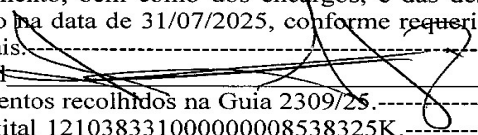
CNM: 121038.2.0016046-13

Matrícula
N.º **-16.046-**

Ficha
-002-
VERSO

AV.009/16.046:- Guariba, 23 de setembro de 2.025. - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.**----
Prenotação nº. 54.357, de 15-09-2025.-----

Pelo Requerimento de 11 de setembro de 2.025, instruído do comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, (**encaminhada através de Protocolo de Intimação Online: IN01403443C**), e pelo Instrumento Particular objeto do registro n.º 007 retro, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, retro qualificada, pelo valor de R\$.407.098,00 (quatrocentos e sete mil e noventa e oito reais), face a não purgação da mora pelo devedor fiduciante **Arnaldo Borges Pereira**, também já qualificado, que foi devidamente intimado para efetuar o pagamento em 15(quinze) dias das parcelas em atraso, e das que se vencerem até a data do pagamento, bem como dos encargos, e das despesas de cobrança da intimação, tendo o prazo decorrido na data de 31/07/2025, conforme requerimento prenotado sob nº. 53.897, de 25/06/2025.- Nada mais.-----

O Oficial  (José Carlos Costa)-----
Emolumentos recolhidos na Guia 2309/25.-----
Selo Digital 121038331000000008538325K.-----

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\$	0,90
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	73,74

CERTIFICO, e dou fé, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula 16046 cnm nº 121038.2.0016046-13, e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei n.º 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data. Guariba/SP, 24 de setembro de 2025

José Carlos Costa - O Oficial



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

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

Selo digital:

1210383C3000000008538525W





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GLBWS-YY7HM-TK79Z-98E7N

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

Jose Carlos Costa (CPF 306.848.548-72)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GLBWS-YY7HM-TK79Z-98E7N>

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

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