



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000

Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06

Valsir Alexandrino - Oficial

CNM:120105.2.0030843-78

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

LIVRO N.º 02 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.010-5

MATRÍCULA

030843

FOLHA

01

DATA

17 de maio de 2018

MATRÍCULA
030843

Autenticado: *[Assinatura]*
Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote número vinte (20) da quadra quatro (04), do loteamento denominado "Jardim Dona Bella", situado nesta cidade de Itapólis, com frente para a Rua José Romanini, medindo dez (10,00) metros de frente, igual medida nos fundos, por vinte (20,00) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de duzentos (200,00) metros quadrados, confrontando-se pela frente com a mencionada via pública, pelo lado direito de quem da mesma olha para o imóvel de frente com o lote nº 21, pelo lado esquerdo, mesmo sentido, com o lote nº 19, e pelos fundos com o lote nº 07, todos da mesma quadra; distante cinquenta (50) metros e vinte e um (21) centímetros do início do arco de círculo formado pela esquina que a Rua José Romanini faz com a Rua Dona Bella Bruschi.

CADASTRO MUNICIPAL: lote nº 020.00 da quadra nº 10.623.

PROPRIETÁRIA: MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA - CNPJ. 03.101.127/0001-95, com sede na rua Ângelo Molan nº 65, Jardim Conde do Pinhal I, em Jau-SP.

REGISTRO ANTERIOR: nº 02 na matrícula nº 24.531, de 17 de janeiro de 2012.

O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (Jarbas Atilio Dias da Costa).

AV. 1 - em 17 de maio de 2018.

Além de outras exigências e restrições constantes do processo de loteamento, o comprador(a) deverá destinar o lote exclusivamente para construção de prédio residencial e/ou comercial, obedecendo os seguintes recuos e exigências: - **Recuo de frente:** 3,00 metros (entende-se por recuo de frente a distância entre a face externa das paredes, das fachadas dos prédios, dos pilares de sustentação das garagens dos terraços, e a frente do lote, sem considerar a calçada). **Recuo lateral:** de um lado pode-se encostar na divisa, do outro ter um recuo mínimo de 1,50 metros, com exceção da garagem. **Terrenos de esquina:** de frente para a menor testada do lote o recuo deve ser de 3,00 metros e de frente para a maior testada o recuo deve ser de 1,50 metros em toda sua extensão. Neste caso se a garagem for construída com frente para a maior testada do lote, ela deverá ter o recuo mínimo de 1,50 metros. - O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (Jarbas Atilio Dias da Costa).

R. 2 - em 17 de maio de 2018.

Pela escritura pública de 09 de maio de 2018, lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Ibitinga-SP. (Livro 413, págs. 269/272), a proprietária vendeu o imóvel, pelo preço de trinta e sete mil, duzentos e nove reais e sessenta centavos (R\$ 37.209,60), a MARIA DE FÁTIMA SILVA - RG. 1.132.992-AL - CPF. 827.347.984/68, brasileira, solteira, maior, serviços gerais, residente e domiciliada nesta cidade, na Alameda Cravo nº 75 - Portal das Laranjeiras. - O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (Jarbas Atilio Dias da Costa). REF: nº 134.603 do prot. 1-AC, de 15 de maio de 2018.

AV. 3 - em 23 de maio de 2018.

No terreno foi construído um prédio residencial, com a área de cento e vinte e um (121) metros e setenta e seis (76) centímetros quadrados, com frente e para dentro do alinhamento da Rua José Romanini, sob nº 60. - Esta averbação é feita em virtude de requerimento de 21 de maio de 2018, passado em Itapólis, e à vista de documentos, a saber: a) Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras - CVCO "Habite-se" de 14 de maio de 2018, expedido pela Prefeitura do Município de Itapólis; e, b) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000962018-88888679, de 18 de maio de 2018, expedida pela Secretaria da Receita Federal. - O escrevente autorizado, *[Assinatura]* (Jarbas Atilio Dias da Costa). REF: nº 134.654 do prot. 1-AC, de 21 de maio de 2018.

R. 4 - em 20 de junho de 2018.

Conforme instrumento particular com força de escritura pública de 18 de junho de 2018,



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000

Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06

Valsir Alexandrino - Oficial

CNM:120105.2.0030843-78

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

030843

FOLHA

01-v.

passado em Itápolis, MARIA DE FÁTIMA SILVA, qualificada no R. 2, vendeu o imóvel a ENOQUE VICENTE PAES - RG. 6.420.496-SC. - CPF. 102.582.777/50, brasileiro, solteiro, maior, atleta profissional e técnico em desportos, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Francisco Antonio de Abreu nº 192,- pelo preço de trezentos e oitenta mil reais (R\$ 380.000,00), sendo R\$ 85.267,83 pagos com recursos próprios, R\$ 28.732,17 com recursos da conta vinculada do FGTS, e R\$ 266.000,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, nos termos do registro que se segue. - O escrevente autorizado, Jarbas Atílio Dias da Costa (Jarbas Atílio Dias da Costa). REF: nº 134.894 do prot. 1-AC, de 18 de junho de 2018.

R. 5 - em 20 de junho de 2018.

Pelo mesmo instrumento que deu margem ao registro anterior, o imóvel, com todas as benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, foi constituído propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/97, e transferida a propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ. sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de um empréstimo no valor de duzentos e sessenta e seis mil reais (R\$ 266.000,00), concedido a ENOQUE VICENTE PAES, já qualificado, a ser pago por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros, prêmios de seguros e taxa de administração, perfazendo o encargo mensal total de R\$ 2.521,32, vencendo-se a primeira no dia 19 de julho de 2018, amortizável pelo Sistema de Amortização SAC, além de várias outras condições. - Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta. - Para fins de leilão extrajudicial, o imóvel garantidor foi avaliado por R\$ 380.000,00, a ser atualizado monetariamente até a data do leilão, conforme condições contratuais. - O escrevente autorizado, Jarbas Atílio Dias da Costa (Jarbas Atílio Dias da Costa). REF: nº 134.894 do prot. 1-AC, de 18 de junho de 2018.

AV. 6 - em 20 de março de 2025.

Procede-se a esta averbação, a fim de ficar constando a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de ENOQUE VICENTE PAES - CPF. 102.582.777/50, informada pela Central de Indisponibilidade do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme registro de indisponibilidade nº 202502.2609.03861123-IA-179 - Processo nº 15011490820238280274 - Setor de Execuções Fiscais de Itápolis. - O escrevente autorizado, Jarbas Atílio Dias da Costa (Jarbas Atílio Dias da Costa). REF: nº 152.899 do prot. 1-AK, de 07 de março de 2025. - Selo Digital TJSP: 1201053E10000000167544255.

AV. 7 - em 19 de janeiro de 2026.

Nos termos do requerimento firmado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 19 de dezembro de 2025, passado em Florianópolis-SP, instruído com prova de intimação por inadimplemento do devedor/fiduciante no R.5, com certidão do prazo sem purgação da mora, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos sobre o valor de quatrocentos e dois mil, cento e quarenta e quatro reais e oitenta e um centavos (R\$ 402.144,81), - procede-se a esta averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** plena do imóvel a favor da requerente, credora fiduciária qualificada no R.5, nos termos do artigo 26 e parágrafo 7º do mesmo artigo, da Lei nº 9.514/1997. - Em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da mesma Lei, a credora-proprietária deverá promover a averbação dos autos de **leilão** negativo, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel. - O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 155.211 do prot. 1-AK, de 30 de dezembro de 2025. - Selo Digital TJSP: 120105331000000018956026P.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000

Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06

Valsir Alexandrino - Oficial

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: 30843, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973; e que com exclusão dos atos nela contidos não consta nenhum outro de transmissão ou ônus, Itápolis-SP, 22 de janeiro de 2026.

Valsir Alexandrino - Oficial

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao IPESP....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município:	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 155211

Controle:



162689

Página: 0003/0003



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

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

Selo digital:

1201053C30000000189562261



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PMDXY-T952Y-USZFL-ZAD38

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

VALSIR ALEXANDRINO (CPF 073.743.058-34)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PMDXY-T952Y-USZFL-ZAD38>

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

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