



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:

Código Nacional de Matrícula - CNM: 120766.2.0078533-92

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

Matrícula n.º 78.533 - Ficha n.º 1 Frente

IMÓVEL: UM TERRENO situado na RUA F, distante 11,00 m em reta, mais 14,14 m em curva, com raio de 9,00 m da esquina da Rua G, designado Lote n.º 20, da Quadra "O", do loteamento denominado "RESIDENCIAL BELA VISTA", no município de Assis/SP, medindo 8,00 m de frente; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 20,00 m, confrontando-se com o lote n.º 21; pelo lado esquerdo, mede 20,00 m, confrontando-se com o lote n.º 19; e pelos fundos, mede 8,00 m, confrontando-se com o lote n.º 15, encerrando a área de 160,00 m².

DESIGNAÇÃO CADASTRAL: C. Contribuinte n.º 003/550/020.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUIR LOTEADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.º 05.044.418/0001-14, NIRE n.º 35217323021, com sede no município de Assis/SP, na Rua José Vieira da Cunha e Silva, n.º 36, Centro.

REGISTROS ANTERIORES: R.11 da Matrícula n.º 55.912, de 15 de abril de 2021; R.13 da Matrícula n.º 55.912, de 08 de setembro de 2021; e R.06 da Matrícula n.º 75.242, de 24 de outubro de 2022 deste Serviço Registral.

Assis, 04 de Novembro de 2022.

Ronaldo Aparecido Carreira - Substituto do Oficial

AV.01/78.533/

P-246.800, de 25/10/2022.

Assis, 04 de Novembro de 2022.

ABERTURA DE MATRÍCULA - A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, datado de 20 de outubro de 2022, e de conformidade com planta e memoriais descritivos do loteamento denominado "RESIDENCIAL BELA VISTA", que encontram-se arquivados nesta Serventia.

Ronaldo Aparecido Carreira - Substituto do Oficial

Selo Digital: 1207663110A00000343469223.-

AV.02/78.533/

Assis, 08 de Dezembro de 2022.

TRANSPORTE / INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA / PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Procede-se a presente averbação para constar que: a) conforme R.07/75.242, de 08/12/2022, o presente imóvel foi submetido ao regime de **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** para implantação do empreendimento denominado "Pacaembu Bela Vista", nos termos do artigo 68 da Lei n.º 4.591, de 16/12/1964, destinando-se à construção de uma casa isolada com 43,85 m², tendo como incorporadora a **PACAEMBU ASSIS 370 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n.º 47.404.890/0001-60, NIRE n.º 35239648179, com sede no município de Bauru/SP, na Rua Sete de Setembro, n.º 11-17, sala n.º 44, Centro; e, b) conforme AV.08/75.242, de 08/12/2022, o empreendimento "Pacaembu Bela Vista" está enquadrado no Programa "Casa Verde e Amarela", bem como está submetido ao **REGIME DA AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 81-A e seguintes da Lei n.º 4.591, de 16/12/1964.

Sigmar Amrall - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000034565922U.-

AV.03/78.533/

P-247.866, de 20/12/2022.

Assis, 13 de Janeiro de 2023.

TRANSPORTE / HIPOTECA - Procede-se a presente averbação para constar que conforme R.10 da Matrícula n.º 75.242, de 13/01/2023, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se com **primeira e especial HIPOTECA**, transferível a terceiros, juntamente com outros imóveis do "PACAEMBU BELA VISTA", tendo como objetivo financeiro

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9V8S-37ZVU-LBV4D-LR345>

Matrícula n.º 78.533

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

Código Nacional de Matrícula - CNM: 120766.2.0078533-92

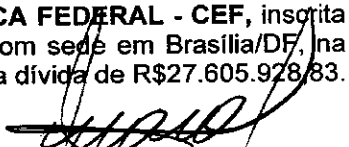
Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

Matrícula n.º **78.533** - Ficha n.º **1** Verso

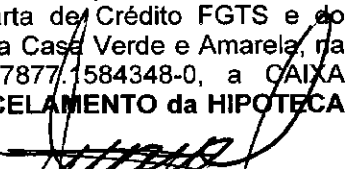
a construção do empreendimento, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, NIRE n.º 53500000381, com sede em Brasília/DF, na Quadra 04, Lotes 03 e 04, no Setor Bancário Sul, para garantia da dívida de R\$27.605.928,83. Valor Proporcional: R\$115.505,97.


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A00000348691231.-

AV.04/78.533/ P-250.079, de 03/04/2023. Assis, 24 de Abril de 2023.

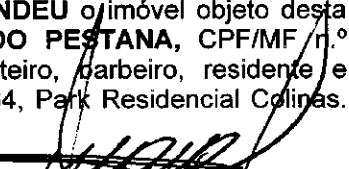
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 28 de dezembro de 2022, com caráter de escritura pública, na forma do § 5.º, do artigo n.º 61 da Lei n.º 4.380, de 21/08/1964, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei n.º 14.118, de 12/01/2021, contrato n.º 8.7877.1584348-0, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA** constante da **AV.03** desta matrícula.


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A00000355150231.-

R.05/78.533/ P-250.079, de 03/04/2023. Assis, 24 de Abril de 2023.

VENDE E COMPRA - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.04, a **CONSTRUIR LOTEADORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$21.500,73, a **FELIPE BERNARDO PESTANA**, CPF/MF n.º 442.891.698-13, RG n.º 55.750.545-8/SSP-SP, brasileiro, solteiro, barbeiro, residente e domiciliado na cidade de Assis/SP, na Rua Manoel David, n.º 64, Park Residencial Colinas. Valor/Fiscal: R\$4.407,54.


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663210A00000355149233.-

R.06/78.533/ P-250.079, de 03/04/2023. Assis, 24 de Abril de 2023.

CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.04, **FELIPE BERNARDO PESTANA**, já qualificado, **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**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$85.095,91, referente ao financiamento concedido pela credora, com recursos oriundos do FGTS/UNIÃO, para pagamento do terreno desta matrícula e construção, a ser pago na fase de construção com vencimento final em 19/12/2024, e 360 prestações mensais na fase de amortização, calculadas segundo o Sistema de Amortização TP - Tabela Price, com juros à taxa Nominal de 5,00% a.a., e à taxa Efetiva de 5,1161% a.a., cujos valores serão atualizados na forma constante no título. O valor global da operação se dará da seguinte forma: R\$85.095,91, pagos através do financiamento concedido pela credora, sendo: R\$85.090,91, referente aos recursos do financiamento, e R\$5,00, referente às despesas acessórias com o financiamento; R\$52.298,09, pagos através dos recursos próprios; R\$36.611,00, na forma de desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO; e R\$10.000,00, pagos através dos recursos concedidos pelo FPHIS. As partes ficaram subordinadas a outras cláusulas, condições e encargos previstos no título. O imóvel foi avaliado em R\$184.000,00, inclusive para fins do leilão extrajudicial.

Continua na ficha n.º 2.

Continua na ficha n.º 2.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9V8S-37ZVU-LBV4D-LR345>

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

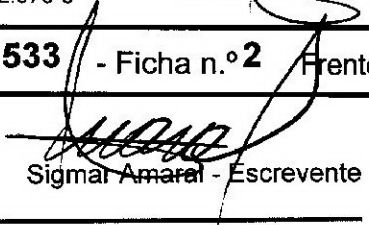
Código Nacional de Matrícula - CNM: 120766.2.0078533-92

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

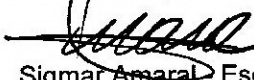
REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

Matrícula n.º **78.533** - Ficha n.º **2** Frente


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663210A00000355148235.-

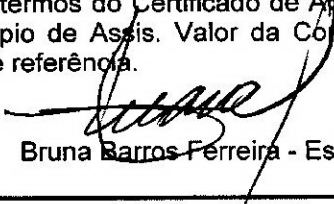
AV.07/78.533/ P-250.079, de 03/04/2023. Assis, 24 de Abril de 2023.
DESDOBRAMENTO DA POSSE - Nos termos do mesmo instrumento particular mencionado na AV.04, procede-se a presente averbação para constar o **DESDOBRAMENTO DA POSSE**, tornando-se o fiduciante, possuidor direto, e a fiduciária, possuidora indireta da coisa imóvel.


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A00000355147235.-

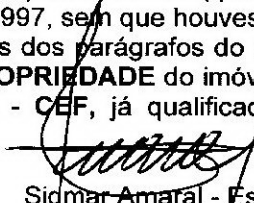
AV.08/78.533/ P-257.199, de 12/03/2024. Assis, 11 de Abril de 2024.
EDIFICAÇÃO - Pelo requerimento datado de 01 de março de 2024, e conforme documentos comprobatórios apresentados, procede-se a presente averbação para constar que foi construído no imóvel objeto desta matrícula, **UM PRÉDIO residencial** com área de **43,85 m²**, que recebeu o n.º **32** da **RUA F**, nos termos do Certificado de Aprovação de Obra - Habite-se n.º **030**, de 22/02/2024, do Município de Assis. Valor da Construção: **R\$85.940,30**, conforme índice do SINDUSCON do mês de referência.

Sigmar Amaral
Escrevente Autorizado


Bruna Barros Ferreira - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A0000037877424N.-

AV.09/78.533/ P-267.931, de 24/06/2025. Assis, 08 de Outubro de 2025.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Pelos requerimentos datados de 23 de junho de 2025 e 30 de setembro de 2025, nos quais o devedor fiduciante, **FELIPE BERNARDO PESTANA**, já qualificado, foi intimado a pagar as prestações vencidas e as vincendas, e tendo sido constituído 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\$191.092,46**.


Sigmar Amaral - Escrevente

Selo Digital: 1207663310A00000423682254.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C9V8S-37ZVU-LBV4D-LR345>

Matrícula n.º **78.533**

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

Código Nacional de Matrícula - CNM: 120766.2.0078533-92

Oficial de Registro de Imóveis - Assis-SP

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.076-6

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

Matrícula n.º

- Ficha n.º

Verso

CERTIDÃO - Pedido: 267931

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da Matrícula n.º **78533** é reprodução autêntica da matrícula/transcrição/inscrição a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 5.º 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 contera 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.

CUSTAS

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

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.

Conferência feita por:

(ASSINATURA DIGITAL)

**SIGMAR AMARAL
ESCREVENTE**

Assis, 08 de outubro de 2025



SELO DIGITAL

1207663C30A0000042367725B

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/C9V8S-37ZVU-LBV4D-LR345>