

Registro de Imóveis de Guará

CNM 143321.2.0005538-74

CNS 14.332-1

Matrícula

5.538

Folha

01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Um **TERRENO**, situado neste município, cidade e Comarca de Guará - SP, na **RUA AB 01**, lado PAR, designado como Lote "06", da Quadra "A", de formato REGULAR, no Loteamento denominado "ANTONIO ABOUD", distante 41,00m (quarenta e um metros) do alinhamento da Rua AB 09 - Trecho 2, lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: pela **frente** mede 10,00m (dez metros), confrontando com a rua de sua situação; pelo **fundo** mede 10,00m (dez metros), confrontando em 8,86m (oito metros e oitenta e seis centímetros) com o imóvel matriculado sob n. 20.416 do Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava - SP, e em 1,14m (um metro e catorze centímetros) com o imóvel matriculado sob n. 20.415 do Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava - SP; pelo **lado direito**, no sentido de quem da frente olha para o fundo, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o Lote "05" da Quadra "A" deste loteamento; e, pelo **lado esquerdo** mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o Lote "07" da Quadra "A" deste loteamento; perfazendo uma área de **250,00m² (duzentos e cinquenta metros, quadrados)**. Imóvel cadastrado junto à municipalidade local sob n. **144.153.050. PROPRIETÁRIA: UNIÃO GUARAENSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ 18.323.553/0001-40, com sede na rua José Bonifácio, n. 367, sala 07, centro, na cidade e Comarca de Jardinópolis - SP. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 220, datada de 07 de maio de 2010, Livro "2", deste Oficial. Guará- SP, 28 de janeiro de 2019.

A Oficial *Rita Denise* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 14332131100000000102201Z.

AV. 1 - Prenotação n. 13.040, de 29 de novembro de 2018 - **TRANSPORTE DE HIPOTECA** - Procede-se a esta averbação para constar que, por **ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE OBRIGAÇÕES COM GARANTIA HIPOTECÁRIA**, lavrada aos 25 de outubro de 2018, fls. 143, do Livro 176, e **ESCRITURA DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO**, datada de 20 de novembro de 2018, fls. 237, do Livro 176, ambas do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, a proprietária **UNIÃO GUARAENSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **DEU** em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel objeto desta matrícula, ao **MUNICÍPIO DE GUARÁ**, CNPJ 45.353.299/0001-04, com sede na rua Washington Luiz, n. 146, nesta cidade e Comarca de Guará - SP, para garantia da execução das obras de Infraestrutura e Pavimentação do **LOTEAMENTO "ANTONIO ABOUD"**, aprovado pelo Decreto Municipal n. 3.052, de 15 de outubro de 2018, estimadas em **R\$ 884.015,00 (oitocentos e oitenta e quatro mil e quinze reais)**, as quais deverão estar concluídas no prazo disposto no cronograma de obras. Demais cláusulas e condições estão dispostas no título. Guará- SP, 28 de janeiro de 2019.

A Oficial *Rita Denise* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213E1000000001023017.

AV. 2 - Prenotação n. 14.232, de 03 de junho de 2020 - **TRANSPORTE DE BAIXA DE HIPOTECA** - Procede-se a esta averbação, a requerimento da parte interessada, datado de 02 de junho de 2020, para constar que, nos termos da AV. 11 da matrícula 220, Livro "2" deste Oficial fica **CANCELADA** a hipoteca disposta acima, tendo em vista a conclusão das obras de infraestrutura do **LOTEAMENTO DENOMINADO "ANTONIO ABOUD"**, conforme Decreto Municipal n. 3.197, de 14 de maio de 2020, e laudo de vistoria 01/20, expedido pela Secretaria de Obras e Serviços da Prefeitura Municipal local, em 11 de maio de 2020, os quais ficam digitalizados e microfilmados nesta serventia. Guará- SP, 09 de junho de 2020.

A Oficial *Rita Denise* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213E1000000001278820A

AV. 3 - Prenotação n. 14.951, de 07 de maio de 2021 - Procede-se a esta averbação, de ofício, para constar que, conforme Lei Municipal n. 1.873, de 20 de agosto de 2019, a **RUA AB-01** passou a denominar-se **RUA FERNANDO DOS SANTOS CALDAS**, e a **RUA AB-09 - trecho 02**, passou a denominar-se **RUA OSWALDO CHAUD**. Guará - SP, 12 de maio de 2021.

A Oficial *Rita Denise* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213E1000000001826421M

R. 4 - Prenotação n. 14.951, de 07 de maio de 2021 - Por **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MUTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - CCFGTS** - (continua no verso)

Matrícula

5.538

Folha

01

Verso

PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES), n. 8.4444.2517281-4, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, datado de 20 de abril de 2021, a proprietária **UNIÃO GUARAENSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, **TRANSMITIU** o imóvel objeto desta matrícula a **ALEXSANDRO ALVES SOARES**, CNH 03011515240 DETRAN/SP, CPF 224.649.028-61, brasileiro, solteiro, maior, motorista, residente e domiciliado na rua Durvalino Antônio Pereira, n. 15, bairro Rio Verde, nesta cidade e Comarca de Guará – SP, pelo preço de **R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)**. **FORMA DE PAGAMENTO:** O valor total do contrato é de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), que será integralizado e pago em conformidade com o disposto no mesmo, o qual fica digitalizado e microfilmado nesta serventia: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 116.000,00; Desconto / subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 1.755,00; Recursos próprios aplicados / a aplicar na obra: R\$ 0,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 27.245,00. Valor da compra e venda do terreno: R\$ 55.000,00; Valor do financiamento: do terreno: não consta. Base de cálculo para ITBI lançado pela municipalidade local para o corrente exercício: R\$ 22.335,00. Guará – SP, 12 de maio de 2021.....

A Oficial *[assinatura]* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213210000000018266216

R. 5 - Prenotação n. 14.951, de 07 de maio de 2021 – Por INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MUTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL – CCFGTS - PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA, COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES), n. 8.4444.2517281-4, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, datado de 20 de abril de 2021, o proprietário **ALEXSANDRO ALVES SOARES**, já qualificado, **DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília – DF, agência responsável pelo contrato: 4185, cidade de Guará – SP, o imóvel objeto desta matrícula, para a garantia do pagamento da dívida no valor de **R\$ 116.000,00 (cento e dezesseis mil reais)**, com prazo de: construção: 5 (cinco) meses; carência feirão: não consta; amortização: 360 (trezentos e sessenta) meses; pelo Sistema de Amortização: PRICE; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH, com a taxa anual de juros de: sem desconto: nominal - 8,1600%, efetiva - 8,4722%; com desconto: nominal: 6,0000; efetiva: 6,1678; com redutor de 0,5% FGTS: nominal - 5,5000%, efetiva - 5,6408%; taxa de juros contratada: nominal - 5,5000%, efetiva - 5,6407%; sendo que o vencimento da primeira parcela será em 20 de maio de 2021, no valor de R\$ 723,03. Origem dos recursos: FGTS. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 145.000,00; a garantia fiduciária abrange o imóvel, acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Guará – SP, 12 de maio de 2021.....

A Oficial *[assinatura]* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213210000000018267214

AV. 6 - Prenotação 15.417, de 19 de novembro de 2021 - Procede-se a esta averbação, a requerimento da parte interessada, datado de 18 de novembro de 2021, digitalizado e microfilmado nesta serventia, juntamente com a Certidão n. 111/2021 – SMOS, e Carta de Habite-se n. 085/2021, ambas datadas de 18 de novembro de 2021, emitidas pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal local, dispensada da apresentação de CND do INSS, por se tratar de imóvel de residência unifamiliar, destinado a uso próprio, do tipo econômico executado sem mão-de-obra assalariada, para constar que foi **CONSTRUÍDO** no imóvel objeto desta matrícula um **PRÉDIO RESIDENCIAL**, com a área de **58,06m² (cinquenta e oito metros e seis centímetros, quadrados)**, o qual recebeu o n. “550” da rua Fernando dos Santos Caldas, e manteve o mesmo número de cadastro municipal. A Obra foi concluída em 17 de novembro de 2021. Valor da construção atualizado conforme Tabela Boletim Econômico Sinduscon – SP, para efeitos de cálculos dos emolumentos: R\$ 98.581,82. Guará – SP, 23 de novembro de 2021.....

A Oficial *[assinatura]* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213310000000021436218

(continua na ficha 2)

5353555649

5353555649

CNM 143321.2.0005538-74

Registro de Imóveis
de Guará

Matricula

5.538

CNS 14.332-1

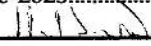
Folha

02

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

AV. 7 – Prenotação n. 18.859, de 30 de junho de 2025 – Procede-se a esta averbação, a requerimento do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, datado de 28 de outubro de 2025, instruído com a prova de não purgação da mora por parte do devedor fiduciante, para ficar constando que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula **FOI CONSOLIDADA** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em atenção ao que dispõe o artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, com nova redação dada pela Lei 10.931/2004, tendo sido apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 3.823,00. Valor atribuído à consolidação: R\$ 152.919,80. Valor venal para o corrente exercício: R\$ 26.367,21. Guará – SP, 13 de novembro de 2025.

A Oficial  (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213310000000049170252

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\$	2,33
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,17

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973), contendo os atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, e emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de Agosto de 2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a sua autoria e integridade. Certidão expedida às 09:21:17. A presente certidão tem validade de **30 dias** após a sua expedição. **Guará-SP, 17 de novembro de 2025.** Assinado de forma digital por **JOÃO VITOR RIBEIRO LOPES** -



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

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

Selo digital:

1433213C3000000004917125G

Mod. 01





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XS5AH-B3G9E-AM3H2-8EQ5J

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

João Vitor Ribeiro Lopes (CPF 488.538.918-66)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XS5AH-B3G9E-AM3H2-8EQ5J>

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

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