

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS DE POMPÉIA/SP
CNS - 12.018-8**

MATRÍCULA

-19.422-

FICHA

-01-

Pompéia, 12 de novembro de 2021.

IMÓVEL: *Um imóvel urbano, constituído por parte desmembrada do lote de terreno número 30 (trinta) da quadra "J", situado no Loteamento denominado "Residencial Provence", nesta cidade e comarca de Pompéia, Estado de São Paulo, com a área total de 125,00 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, de quem da rua olha para o lote: Começa na intersecção da parte remanescente do Lote 30 (trinta) com Rua Édson Patrocínio, lado par. Distante 61,35 metros em reta + 15,90 metros em curva com raio de 9,00 metros, da Rua Vereador Milton Marino, lado ímpar. Na frente confronta com a Rua Édson Patrocínio, lado par medindo 5,00 metros; no lado direito confronta com Lote 31 (trinta e um), medindo 25,00 metros; no lado esquerdo confronta com a parte remanescente do Lote 30 (trinta), medindo 25,00 metros; no fundo confronta com parte do Lote 17 (dezessete), medindo 5,00 metros, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 5208031501.*

PROPRIETÁRIOS: **CELSO PRANDO GIANINI**, brasileiro, supervisor de produção, RG nº 22.732.250-2-SSP/SP e CPF/MF nº 100.562.288-48, casado no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77 conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrada no Livro 03, sob nº 6022 desta serventia com **MARCIA APARECIDA FAIA PRANDO GIANINI**, brasileira, do lar, RG nº 19.341.221-4-SSP/SP e CPF/MF nº 101.231.708-00, residentes e domiciliados em Pompéia-SP, na Rua Washington Luiz, 1.329.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 e Av.3 na matrícula nº 15.412, procedidas em 28 de dezembro de 2016 e 12 de novembro de 2021, respectivamente, Livro nº02, desta Serventia Registral.

PRENOTAÇÃO: 73.035. Selo Digital: 1201883110000000041413217. (Valor recebido: Oficial R\$ 10,88 Estado R\$ 3,09 SEC. FAZ. R\$ 2,12 SINOREG R\$ 0,57 TRIBUNAL: R\$ 0,75 M.P. R\$ 0,52 IMP. MUN. R\$ 0,54 TOTAL: R\$ 18,47).

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

R.1 - Pompéia, 12 de novembro de 2021. (protocolo nº 73.035).

Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 1º de novembro de 2021, lavrada no Tabelião de Notas de Pompeia/SP, folhas 291/293 do Livro nº 194, os proprietários Celso Prando Gianini e sua mulher Marcia Aparecida Faia Prando Gianini, já qualificados na matrícula, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), a **RAFAELA MATHEUS DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, analista de sistemas, nascida aos 22.01.1997, RG nº 45.334.767-8-SSP/SP e CPF/MF nº 440.654.718-50, residente e domiciliada em Pompeia/SP, na Rua Zaki Haddad, 53, Jardim Primavera. Valor Venal de 2021 – R\$ 4.417,50. Selo Digital: 120188321000000004140921U. (Valor recebido: Oficial R\$ 613,63 Estado R\$ 174,40 SEC. FAZ. R\$ 119,37

MATRÍCULA

-19.422-

FICHA

-01-

VERSO

SINOREG R\$ 32,30 TRIBUNAL R\$ 42,11 M.P. R\$ 29,45 IMP. MUN. R\$ 30,68 TOTAL: R\$ 1.041,94).

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).**R.2** - Pompéia, 14 de janeiro de 2022. (protocolo nº 73.481).

Pelo Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de terreno, mútuo 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), firmado em Pompéia/SP, em 29 de dezembro de 2021, a proprietária Rafaela Matheus de Oliveira, já qualificada no R.1, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, a **LUCAS GOMES DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, supervisor, inspetor e agente de compras e vendas, nascido em 01.09.1988, RG nº 42.526.850-0-SSP/SP e CPF nº 231.999.068-26, residente e domiciliado em Pompéia/SP, na Avenida Mauro Lazarini, 176, Jardim das Acácias; pelo preço de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), que será pago com o financiamento concedido pela Caixa a seguir registrado. Compareceu como anuente interveniente a Caixa Econômica Federal, representada pelo procurador Luis Fernando Silva Domingues, Gerente de Varejo da agência de Pompéia/SP. Foi apresentada Guia de Recolhimento de ITBI que fica arquivada nesta Serventia juntamente com uma via do Contrato na pasta nº 142. Selo Digital: 1201883210000000044203225. (Valor recebido: Oficial R\$ 376,04 Estado R\$ 106,87 SEC. FAZ. R\$ 73,15 SINOREG R\$ 19,79 TRIBUNAL R\$ 25,81 M.P. R\$ 18,05 IMP. MUN. R\$ 18,80 TOTAL: R\$ 638,51).

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

R.3 - Pompéia, 14 de janeiro de 2022. (protocolo nº 73.481). DEVEDOR: o proprietário Lucas Gomes de Oliveira, já qualificado no R.2. CREDORA: Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por seu procurador Luis Fernando Silva Domingues, Gerente de Varejo da agência de Pompéia/SP. TÍTULO: Alienação Fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de terreno, mútuo 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), firmado em Pompéia/SP, em 29 de dezembro de 2021. ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 116.000,00. VALOR DA VENDA E COMPRA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: O valor da operação R\$ 145.000,00 composto pelo financiamento concedido pela Caixa de R\$ 116.000,00, recursos próprios de R\$ 19.160,20, e recursos da conta vinculada do FGTS de R\$ 9.839,80. Taxa de Juros Contratada: Nominal 7.1600% a.a. e Efetiva 7.3997% a.a. PRAZO TOTAL (meses): 373 meses. ENCARGO INICIAL: R\$ 843,32, vencendo-se o primeiro em 01.02.2022. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 145.000,00. OBJETO DA GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de

CONTINUA A FOLHAS **02**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALREGISTRO DE IMÓVEIS DE POMPÉIA/SP
CNS - 12.018-8

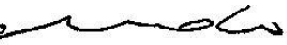
MATRÍCULA

-19.422-

FICHA

-02-

(continuação da ficha 01 da matrícula nº 19.422)

todas as obrigações contratuais ou legais, o(a)(s) devedor(a)(es) aliena(m) em caráter fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula, nos termos e para efeitos dos artigos 17, inciso IV e artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, à credora, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. É assegurado ao(à)(s) devedor(a)(es), enquanto adimplente em suas obrigações contratuais a posse direta do imóvel, obrigando-se pela manutenção, conservação e guarda do imóvel, devendo pagar pontualmente todos os tributos, contribuições ou encargos que incidirem sobre o imóvel ou sobre a garantia. Para efeito de venda em público leilão, o valor do imóvel será de R\$ 145.000,00. As demais condições constam do título que fica arquivado na pasta nº 142. Selo Digital: 1201883210000000044204223. (Valor recebido: Oficial R\$ 479,96 Estado R\$ 136,41 SEC. FAZ. R\$ 93,36 SINOREG R\$ 25,26 TRIBUNAL R\$ 32,94 M.P. R\$ 23,04 IMP. MUN. R\$ 24,00 TOTAL: R\$ 814,97). O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

Av.4 - CNM: 120188.2.0019422-10. Pompéia, 07 de janeiro de 2026 (Protocolo nº 81.831 de 28/10/2025). Conforme requerimento de Consolidação emitido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, no ato representado por Milton Fontana (Gerente de Centralizadora), instruído com o processo de intimação do devedor fiduciante Lucas Gomes de Oliveira (CPF/MF nº 231.999.068-26) contendo nele, dentre outros, Certidão de Intimação do devedor fiduciante; Certidão de vencimento do prazo sem pagamento pelo devedor fiduciante, todos emitidos por esta Serventia e Guia de ITBI devidamente recolhida (arquivados em pasta própria), nos termos do artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária, constante no **R.03** desta matrícula, a saber: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote ¾, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por Milton Fontana (Gerente de Centralizadora). Valor da Consolidação: R\$ 153.381,91. Valor Venal 2025: R\$ 5.612,50. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Selo Digital: 120188331YGD9V4W56B5TP267. (Valor recebido: Oficial R\$ 332,73 Estado R\$ 94,56 SEC. FAZ. R\$ 64,72 SINOREG R\$ 17,51 TRIBUNAL R\$ 22,84 M.P. R\$ 15,97 IMP. MUN. R\$ 16,64 TOTAL: R\$ 564,97).

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

C E R T I D ã O

Marcelo Aparecido Rosa de Moraes, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de POMPÉIA - 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 hipotecas ou quaisquer ônus reais, além dos constantes desta matrícula, ou ainda citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias gravando o imóvel.

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS

CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 81831 - Valor da certidão: 75,05
Emitida às 11:29:26 - Guia nº 004/2026
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)
SELO: 120188331YGD9V4W56B5TP267



POMPÉIA, 07 DE JANEIRO DE 2026

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***