

MATRÍCULA

No 11.765

FOLHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Jaboticabal - S. P.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL :- Uma casa construída de tijolos e coberta de telhas, situada à --
Rua José Iglesias, sob nº 48, antiga Rua Três, no Bairro denominado "Vila-
Industrial", nesta cidade, distrito, município e comarca de Jaboticabal, -
e seu respectivo terreno que mede 10,00 metros de frente e igual medida na
linha dos fundos, por 24,00 metros da frente ao s fundos em ambos os lados
e se confrontando pela frente com a citada via pública, por um lado com -
Januário Pereira da Silva, por outro lado com Delcídes da Silva Lima e pe-
los fundos com Januário Mambreu, encerrando a área de 240,00 metros qua dr a
dos. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 006.941/79.-----
PROPRIETÁRIO :- Fernando Mauro Bolognini, RG nº 16.926.745SP, inscrito no
CPF nº 053.721.648/08, brasileiro, solteiro, maior, por emancipação, bal-
conista, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Theophilo Mabardi nº
142.-----
TÍTULO AQUISITIVO :- registrado sob número 18.270 de 08/06/1970 deste car-
tório. Jaboticabal, 18 de julho de 1.983. O esc. autorizado Isabel C.C. dos Santos
(Isabel Christina C. dos Santos).-

R.001/11.765- Jaboticabal, 18 de julho de 1.983.-----
TRANSMITENTE :- os proprietários acima qualificados.-----
ADQUIRENTE :- Ana Rosa de Jesus, RG nº 182.594DF- inscrita no CPF nº 012.-
269.671/91, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e do miciliada
nesta cidade, à Rua José Iglesias nº 48.-----
TÍTULO :- Venda e compra.-----
FORMA DO TÍTULO :- escritura de 30 de junho de 1.983, lavrada no 1º Cartó-
rio de Notas e Ofício de Justiça desta cidade, livro 216, fls. 44 /46.--
VALOR :- Cr\$ 400.000,00- O esc. autorizado Isabel C.C. dos Santos (Isabel
Christina C. dos Santos). Emol. Cr\$ 3.960,00- Est. Cr\$ 792,00- A pos. - -
792,00- Total:- Cr\$ 5.544,00- Guia nº 133/83- Recibo nº 41.476.-

R.002/11.765- Jaboticabal, 08 de janeiro de 1.985.-----
TRANSMITENTE :- Ana Rosa de Jesus, RG nº 182.594DF, inscrita no CPF nº - -
373.267.831/87, brasileira, do lar, solteira, maior, doméstica, residente
e domiciliada em Brasília, no Distrito Federal à Q.N.N.25, conjunto G, -
casa 36.-----
ADQUIRENTE :- Ivo Rosa, RG nº 7.907.978SP, inscrito no CPF nº 791.635.218/
49, brasileiro, vendedor, casado sob o regime da comunhão parcial de bens
na vigência da lei nº 6.515/77, com Noêmia de Moura Pinto Rosa, residente
e domiciliado nesta cidade, à Rua José Iglesias nº 48.-----
TÍTULO :- Venda e compra.-----
FORMA DO TÍTULO :- escritura de 18 de dezembro de 1.984, lavrada no 2º Car-
tório de Notas e Ofício de Justiça desta cidade, livro 386, fls. 33/34.--

Segue no verso-

MATRÍCULA
N.º 11.765

 FOLHA
01
VERSO

VALOR :- Cr\$ 500.000,00- 0 esc. autorizado Isabel C. dos Santos (Isabel -
 Christina C. dos Santos). Emol. Cr\$ 8.870- Est. Cr\$ 1.774- Apos. Cr\$ -
 1.774- Total:- Cr\$ 12.418- Guia nº 05/85- Emolumentos cobrados de acordo -
 com a lei nº 4476/84 de 20/12/84.-

R.03/11.765--Jaboticabal, 09 de março de 1.987.-.-.-.-.-
 TRANSMITENTE:- Ivo Rosa, RG nº 7.907.978SP, vendedor, e sua mulher Noêmia-
 de Moura Pinto Rosa, RG nº 12.819.494SP, do lar, ambos brasileiros, casados
 sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência nº 6.515/77, resi- -
 dentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Terigio Martinelli nº 220, inscr
 tos no CPF nº 791.635.218/49.-.-.-.-.-
 ADQUIRENTE :- José Fernandes Gimenez, RG nº 6.929.081SP, inscrito no CPF nº
 879.801.008/59, brasileiro, eletricitista, solteiro, maior, com 32. anos de -
 idade, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua José Iglesias nº 48.-.-
 TITULO:- Venda e compra.-.-.-.-.-
 FORMA DO TITULO :- escritura de 17 de fevereiro de 1.987, lavrada no 2º --
 Cartório de Notas desta cidade, livro 398, fls. 4/5.-.-.-.-.-
 VALOR :- Cz\$ 8.000,00- 0 esc. autorizado Isabel C. dos Santos (Isabel -
 Christina C. dos Santos). Emol. Cz\$ 181,90- Microf. Cz\$ 2,20- Est. 49,70 -
 IPESP:- Cz\$ 36,82- Total:- Cz\$ 270,62- Guia nº 43/87- Recibo nº 78.661.-

R.04/11.765.-.Jaboticabal, 13 de dezembro de 1.993 - VENDA E COMPRA.-
 Pela escritura lavrada às fls. 291/292, do livro n. 419, em 12 de abril
 de 1.993, nas Notas do Segundo Cartório desta cidade, José Fernandes
Gimenez, acima qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço
 de Cr\$ 30.000.000,00 (Trinta milhões de cruzeiros), (moeda da época), à
ELIZABETH RABELLO MOREIRA DOS SANTOS, RG n. 10.769.213-SSP/SP., inscri-
 ta no CPF n. 045.642.428/81, comerciante, casada com PAULO ANDRADE DOS
SANTOS, RG n. 8.219.664-SSP/SP., inscrito no CPF n. 937.691.138/53, ge-
 mologo, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal
 de bens, na vigência da lei n. 6.515/77, nos termos da escritura de
 pacto antenupcial, registrada sob número 4.656, livro 3-Reg. Auxiliar,
 fls. 01, no 2. Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, residentes
 e domiciliados nesta cidade, à Rua Egisto Valli n. 190. V. Venal atual:
 CR\$ 149.637,42. A Escrevente Autorizada: Isabel C. dos Santos (Isabel
 Christina C. dos Santos). Guia n. 232/93 - Microfilme n. 1.757- Recibo
 n. 32.241.

R.05/11.765 - Jaboticabal, 14 de dezembro de 1.993 - VENDA E COMPRA.
 Pela escritura lavrada às fls. 131/132, do livro n. 422, em 07 de de-
 segue às fls.02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 11.765

FOLHA

02

COMARCA DE JABOTICABAL - S. P.

zembro de 1.993, nas Notas do Segundo Cartório local, Elizabeth Rabello Moreira dos Santos e seu marido Paulo Andrade dos Santos, retro qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de CR\$400.000,00 (quatrocentos mil cruzeiros reais), à JOSE ROBERTO BORSARI, RG n. 2.550.591-SSP/SP., inscrito no CPF n. 010.356.738/00, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei n. 6.515/77, com IARA MELLO BORSARI, RG n. 2.273.070-SSP/SP., ambos brasileiros, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Duque de Caxias n. 633, apt. 1.302 e JULIA GARCIA BORSARI, RG n. 4.191.460-SSP/SP., inscrita no CPF n. 098.872.808/79, brasileira, viúva, comerciante, residente e domiciliada no endereço supra. A escrevente autorizada Isabel e C. dos Santos (Isabel Christina C. dos Santos). Guia n. 233/93 - Microfilme n. 1.758 - Recibo n. 32.252.-

AV.06/11.765 - Jaboticabal, 26 de julho de 1.995 - Cadastro.

Conforme Notificação de Lançamento do IPTU, do exercício de 1.995, o imóvel está cadastrado sob o n. 01.03.0133.00003.02. O Oficial: Alvaro Benedito Torrezan.

R.07/11.765 - Jaboticabal, 26 de julho de 1.995 - VENDA E COMPRA.

Pela escritura lavrada às fls. 152, do livro n. 426, em 19 de julho de 1.995, nas Notas do Segundo Cartório local, José Roberto Borsari e sua mulher Iara Mello Borsari e Julia Garcia Borsari, acima qualificados, venderam o imóvel, pelo preço de R\$6.000,00 (seis mil reais), a DORIVAL GARCIA, RG 8.760.571-SSP/SP, CPF 627.808.598/49, operador de máquinas, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com FILOMENA BALABENUTE GARCIA, RG 27.461.894-1-SSP/SP, do lar, ambos brasileiros, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Duque de Caxias, n.237. O Oficial: Alvaro Benedito Torrezan. Guia n. 141/95 - Microfilme n. 2.158 - Recibo n. 35.630.

AV.08/11.765 - Em 11 de novembro de 2014 - Óbito.

Pela escritura registrada sob nº 09, é feita a presente averbação para constar que em 02 de agosto de 2014, ocorreu o falecimento de Dorival Garcia, consoante certidão de óbito matrícula número 114942.01.55.2014.4.00038.220.0015190.95, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, mencionada do título. O Substituto do Oficial: José Pedro Júnior. Relação nº 215/14 - Prenotação nº 142.922, de 31/10/2014.

R.09/11.765 - Em 11 de novembro de 2014 - PARTILHA.

Prenotação nº 142.922, de 31/10/2014.

Pela escritura pública de Inventário e Partilha lavrada às páginas 046/050, do livro nº 0137, em 26 de setembro de 2014, no Tabelião de Notas de Guariba-SP, dos bens deixados pelo falecimento de Dorival Garcia (óbito ocorrido em 02 de agosto de 2014, falecido no estado civil de casado), verifica-se que o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$16.524,02 (dezesesseis mil quinhentos e vinte e quatro reais e dois centavos), foi partilhado da seguinte forma: à viúva-meeira FILOMENA BALABENUTE GARCIA, CPF nº 235.212.318/60, já qualificada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Iglésias, número 48, bairro Industrial, 50% (cinquenta por cento) do imóvel, e aos herdeiros-filhos TATIANA GARCIA, RG nº 45.579.685-3-SSP/SP, CPF nº 351.696.468/52, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Iglésias, número 48, bairro Industrial; CÉLIA - segue no verso -

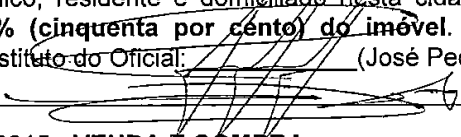
MATRÍCULA

N.º 11.765

FOLHA

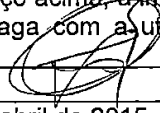
02

VERSO

REGINA GARCIA ESPAGNOL, RG nº 21.375.096-SSP/SP, CPF nº 122.444.368/80, funcionária pública, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **VALMIR APARECIDO ESPAGNOL**, RG nº 17.359.376-8-SSP/SP, CPF nº 091.094.798/80, contador, ambos brasileiros, residente e domiciliada em Guariba-SP, na Rua José Missali, número 293, Vila Pacífico; **ADRIANA REGINA GARCIA LEMES**, RG nº 20.883.291-9-SSP/SP, CPF nº 141.004.028/30, pedagoga, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **HENRIQUE APARECIDO LEMES**, RG nº 13.227.041-9-SSP/SP, CPF nº 012.459.658/40, funcionário público, ambos brasileiros, residente e domiciliada em Colina-SP, na Avenida José Francisco Azedo, número 459, Jardim Primavera; **GILBERTO GARCIA**, RG nº 29.308.291-1-SSP/SP, CPF nº 195.083.698/33, brasileiro, solteiro, maior, entregador de notas, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Iglésias, número 48, Vila Industrial, e **LUIZ FERNANDO GARCIA**, RG nº 23.576.192-8-SSP/SP, CPF nº 141.004.248/09, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Luiz Merchiori, número 65, Cidade Jardim, **50% (cinquenta por cento) do imóvel**. Valor base para cobrança de emolumentos R\$8.262,01. O Substituto do Oficial:  (José Pedro Júnior). Relação nº 215/14.

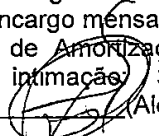
R.10/11.765 – Em 10 de abril de 2015 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 145.141, de 1º/04/2015.

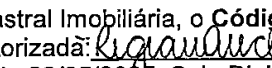
Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Programa Carta de Crédito Individual - FGTS, com utilização do FGTS do comprador, datado de 31 de março de 2015, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, **Filomena Balabenute Garcia**, residente e domiciliada em Guariba-SP, na Avenida Joaquim M. Correia, nº 332; **Tatiana Garcia**, vendedora; **Célia Regina Garcia Espagnol**, funcionária pública aposentada, acompanhada de seu marido **Valmir Aparecido Espagnol**; **Adriana Regina Garcia Lemes**, acompanhada de seu marido **Henrique Aparecido Lemes**, funcionário público aposentado; **Gilberto Garcia**, residente e domiciliado em Guariba-SP, na Avenida Joaquim Matheus Correia, nº 332, Vila Pacífico e **Luiz Fernando Garcia**, residente e domiciliado em Guariba-SP, na Avenida Joaquim Matheus Correia, nº 332, Vila Pacífico, já qualificados, venderam o **imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$115.000,00 (Cento e quinze mil reais), a **CARLOS ALBERTO PEREIRA JÚNIOR**, RG nº 47526244X-SSP/SP, CPF nº 337.240.178/63, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Francisco Travaini, nº 105, Santa Luzia. Do preço acima a importância de R\$6.164,13 (Seis mil, cento e sessenta e quatro reais e treze centavos), foi paga com a utilização dos recursos do saldo da conta vinculada do FGTS. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 067/15.

R.11/11.765 – Em 10 de abril de 2015 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 145.141, de 1º/04/2015.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 10, o proprietário **CARLOS ALBERTO PEREIRA JÚNIOR**, já qualificado, alienou fiduciariamente o **imóvel desta matrícula**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de R\$103.500,00 (Cento e três mil e quinhentos reais), que terá o prazo de amortização de 360 meses, com juros à taxa anual nominal de 4,5000% e taxa anual efetiva de 4,5939%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 30/04/2015, que é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), no valor de R\$675,62, aos prêmios de seguro, no valor de R\$21,49, sendo o valor total de R\$697,11. Época de Recálculo dos Encargos: De acordo com a Cláusula Décima Primeira do referido instrumento. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: SAC. Valor da Operação: R\$103.500,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. Valor do imóvel: R\$115.000,00. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 067/15.

AV.12/11.765 – Em 25 de novembro de 2025 - CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.

1 - Conforme Certidão nº 06199/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 12 de novembro de 2025, é feita a presente averbação para constar que o **imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 7679 e inscrito sob nº 1.03.0133.00003.02.00.000.-----**
 2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o **Código de Endereçamento Postal do Imóvel - CEP é 14883-122**. A Escrevente Autorizada:  (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 222/2025 – Prenotação nº 195.853, de 22/05/2025. Selo Digital: 120071331RUSJ1ZX03M1YF251

-segue às folhas 03-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 11.765

FOLHA

03

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

AV.13/11.765 - Em 25 de novembro de 2025 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 195.853, de 22/05/2025.

Nos termos do requerimento datado de 05 de novembro de 2025 e mediante prova do recolhimento pela credora fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, e pelo instrumento particular de financiamento com alienação fiduciária registrado sob nº 11/11.765, **fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo em vista que a requerimento prenotado sob número 195.853, de 22/05/2025, foi intimado o fiduciante **Carlos Alberto Pereira Junior**, já qualificado, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, tendo o prazo decorrido em 15/08/2025, **sem que o fiduciante purgasse a mora**. Valor da avaliação do imóvel em 10/04/2015: R\$115.000,00. Valor venal do imóvel: R\$32.447,66. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$126.738,98 (o mesmo usado como base de cálculo para recolhimento do ITBI). A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 222/2025. Selo Digital: 120071331BFK2VYTFQKD4Y259

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 195853 - MATRÍCULA: 11765	CUSTAS CONSTAM DO RECIBO
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 005 página(s), foi extraída por meio digital, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 11765, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de 26/11/2025. Último ato: AV. 13 ***** ***** *****	*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***  SELO DIGITAL 1200713C3UILD4ZNGG17CA25K Criado em: 25/11/2025 às 15:08:57h A procedência deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site https://selodigital.tjsp.jus.br com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode". A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por: JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE
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. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data de sua emissão.	
JABOTICABAL, 27 de novembro de 2025	Emitida às 13:45:59h



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: JEQVT-MUTKQ-UUBFA-LB8CB

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

JOAO CARLOS PEREIRA (CPF 090.358.448-40)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JEQVT-MUTKQ-UUBFA-LB8CB>

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

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