

5351545050

Registro de Imóveis
de Guará

CNM 143321.2.0003027-41

CNS 14.332-1

Matrícula

3.027

Folha

01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Um LOTE, situado neste município, cidade e Comarca de Guará – SP, no Loteamento “RESIDENCIAL COMERCIAL ALTO DA BOA VISTA”, designado como Lote “12”, da Quadra “21”, situado a 104,83m (cento e quatro metros e oitenta e três centímetros) do início da esquina em curva da rua ABV-03 com a rua ABV-05, na quadra completada pela avenida José Landin (prolongamento) e rua ABV-06, com frente para o lado “ÍMPAR” da RUA ABV-03, medindo e confrontando: pela **frente**, no sentido de quem da rua ABV-03 olha para o imóvel, mede 10,00m (dez metros), confrontando com a rua de sua situação; pelos **fundos** mede 10,00m (dez metros), confrontando em 7,00m (sete metros) com o Lote “20”, e em 3,00m (três metros) com o Lote “21”; pelo **lado esquerdo** mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontado com o Lote “13”; e, pelo **lado direito** mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o Lote “11”; perfazendo uma área de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros, quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 210.155.110. **PROPRIETÁRIO:** NICODEMOS RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 08.484.281/0001-07, sociedade empresária Ltda., com sede na avenida Professor João Fiusa, n. 2.080, Bairro Jardim Canadá, na cidade e Comarca de Ribeirão Preto - SP. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro 6, na Matrícula 1.421, datado de 08 de janeiro de 2012, Livro “2” deste Oficial. Guará – SP, 25 de agosto de 2014. A Oficial *11/30/2023* (Rita Denise Bochetti Silva).

AV. 1 – Prenotação n. 16.725, de 31 de maio de 2023 – Procede-se a esta averbação, a requerimento da parte interessada, para constar que a empresa NICODEMOS RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, teve o endereço da sede alterado para a avenida Professor João Fiusa, n. 1.901, Loja 03, Jardim Canadá, na cidade de Ribeirão Preto – SP, conforme Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Contrato Social, datado de 29 de janeiro de 2013, devidamente registrado na JUCESP sob n. 99.007/13-7, em 12 de março de 2013. Guará – SP, 07 de junho de 2023. A Oficial *11/30/2023* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 14332133100000000315590236

R. 2 – Prenotação n. 16.725, de 31 de maio de 2023 – Por INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MÚTuo PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, n. 1.4444.2086469-8, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, datado de 18 de maio de 2023, a proprietária NICODEMOS RESENDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **TRANSMITIU** o imóvel objeto desta matrícula a GILBERTO OLIVEIRA DA MATTA GONÇALVES, RG 49.876.181-2 SSP/SP, CPF 455.409.178-39, brasileiro, solteiro, maior, gerente, residente e domiciliado na rua Santo Gonçalves Vilarinho, n. 36, Parque das Andorinhas, na cidade e Comarca de Ituverava - SP, pelo preço de **R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais)**. FORMA DE PAGAMENTO: O valor total do contrato é de R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais), que será integralizado e pago em conformidade com o disposto no mesmo, que fica digitalizado e microfilmado nesta serventia: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 204.000,00; recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$ 51.000,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: não se aplica. Base de cálculo para ITBI lançado pela municipalidade local para o corrente exercício: R\$ 26.194,50. Guará – SP, 07 de junho de 2023. A Oficial *11/30/2023* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213210000000031593232

R. 3 – Prenotação n. 16.725, de 31 de maio de 2023 – Por INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MÚTuo PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, n. 1.4444.2086469-8, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, datado de 18 de maio de 2023, o proprietário GILBERTO OLIVEIRA DA MATTA GONÇALVES, 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\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais)**, com prazo total de 366 meses, amortização: 360 meses; construção: 6 meses; pelo Sistema de Amortização: PRICE; índice de atualização do saldo devedor: TR; enquadramento: SFH; taxa de juros anual:(continua no verso)

Mod. 01

Página: 0001/0003

Matrícula

3.027

Folha

01

Verso

CNM 143321.2.0003027-41

taxa de juros Balcão: nominal: 10,1630%; efetiva: 10,6500%; taxa de juros reduzida: nominal: 10,0262%; efetiva: 10,5000%; taxa de juros mensal: taxa de juros Balcão: nominal: 0,8436%; efetiva: 0,8469%; taxa de juros reduzida: nominal: 0,8323%; efetiva: 0,8355%; vencendo-se o primeiro encargo mensal em 20 de junho de 2023; com taxa de juros Balcão: R\$ 1.892,59; com taxa de juros reduzida: R\$ 1.871,92. Origem dos recursos: SBPE. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 255.000,00; a garantia fiduciária abrange acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Guará – SP, 07 de junho de 2023.....

A Oficial *[assinatura]* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213210000000031594230

AV. 4 – Prenotação n. 16.725, de 31 de maio de 2023 – Procede-se a esta averbação, de ofício, para constar que, conforme Lei Municipal n. 1.726, de 18 de fevereiro de 2015, a **RUA ABV-03** passou a denominar-se **RUA GERALDO EURIPEDES DE ALMEIDA**, e, conforme Lei Municipal n. 1.719, de 03 de novembro de 2014, a RUA ABV-05 passou a denominar-se RUA OSMAR MACHADO; e, a RUA ABV-06 passou a denominar-se RUA ZENAIDE CHAUD COELHO”. Guará – SP, 07 de junho de 2023.....

A Oficial *[assinatura]* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 1433213E1000000003159523A

AV. 5 – Prenotação n. 17.631, de 05 de abril de 2024 – Procede-se a esta averbação, a requerimento da parte interessada, datado de 04 de abril de 2024, digitalizado e microfilmado nesta serventia, juntamente com a Certidão n. 33/2024 – SMOS, e Carta de Habite-se n. 024/2024, ambas datadas de 04 de abril de 2024, emitidas pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal local, e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União – aferição n. 90.014.58489/62-001, emitida em 05 de abril de 2024, válida até 02 de outubro de 2024, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, para constar que foi **CONSTRUÍDO** no imóvel objeto desta matrícula um **PRÉDIO RESIDENCIAL**, com a área de **62,54m²** (sessenta e dois metros e cinquenta e quatro centímetros, quadrados), o qual recebeu o n. “125” da rua Geraldo Euripedes de Almeida, e manteve o mesmo número de cadastro municipal. A Obra foi concluída em 03 de abril de 2024. Valor da construção atualizado conforme Tabela Boletim Econômico Sinduscon – SP, para efeitos de cálculos dos emolumentos: R\$ 120.067,41. Guará – SP, 08 de abril de 2024.....

A Oficial *[assinatura]* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 143321331000000003756324V

AV. 6 – Prenotação n. 19.046, de 26 de agosto de 2025 – Procede-se a esta averbação, a requerimento do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, datado de 16 de janeiro de 2026, 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\$ 6.567,61. Valor atribuído à consolidação: R\$ 262.704,41. Valor venal para o corrente exercício: R\$ 29.158,07. Guará – SP, 28 de janeiro de 2026.....

A Oficial *[assinatura]* (Rita Denise Bochetti Silva). Selo Digital n. 143321331000000005079626H

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 16:15:25. A presente certidão tem validade de **30 dias** após a sua expedição. **Guará-SP, 29 de janeiro de 2026.** Assinado de forma digital por JOÃO VITOR RIBEIRO LOPES - ESCRIVENTE AUTORIZADO.

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: 19046

Controle:



49560

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:

1433213C3000000005079726V



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 27UDB-C5QCA-ZWAXJ-TWMFZ

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/27UDB-C5QCA-ZWAXJ-TWMFZ>

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

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