



Valide aqui
este documento

CNM: 120329.2.0103860-38

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		103.860	05/fevereiro/2020	1

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Busso - OFICIAL

IMÓVEL: UM TERRENO, com a área de 948,58m² (novecentos e quarenta e oito vírgula cinquenta e oito metros quadrados), situado no lado ímpar da Rua Frei Luciano Wagner, distante 34,00m (trinta e quatro metros) da Rua Benedita de Godoy Torricelli, no Bairro Mutirão I, no Município e Comarca de Pinhalzinho, deste Estado, apresentando a seguinte descrição: "tem início junto ao marco 1; do vértice 1 segue em direção até o vértice 2, no azimuth 339°47'53", em uma distância de 21,09m (vinte e um metros e nove centímetros), confrontando com a Rua Frei Luciano Wagner, por divisa com alambrado; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3, no azimuth 76°30'45", em uma distância de 39,28m (trinta e nove metros e vinte e oito centímetros), confrontando com Robson Pinheiro Monteiro, por divisa com muro; do vértice 3 segue em direção até o vértice 4, no azimuth 173°03'55", em uma distância de 19,55m (dezenove metros e cinquenta e cinco centímetros), confrontando com Antonio Adaude Bueno, por divisa com muro; do vértice 4 segue em direção até o vértice 5, no azimuth 171°14'15", em uma distância de 12,63m (doze metros e sessenta e três centímetros), confrontando com Antonio Adaude Bueno, por divisa com muro; do vértice 5 segue em direção até o vértice 6, no azimuth 264°10'03", em uma distância de 14,69m (catorze metros e sessenta e nove centímetros), confrontando com Sidnei Pinheiro Monteiro, por divisa com muro; do vértice 6 segue em direção até o vértice 7, no azimuth 337°18'11", em uma distância de 7,11m (sete metros e onze centímetros), confrontando com Paulo Reis de Souza, por divisa com muro; finalmente do vértice 7 segue até o vértice 1 (início da descrição), no azimuth 263°10'02", na extensão de 17,97m (dezessete metros e noventa e sete centímetros), confrontando com Paulo Reis de Souza, fechando assim o perímetro". Deixamos de noticiar na descrição do imóvel aqui em trato a quadra (quarteirão) em que está ele a se situar, como exigido pelo "caput", do art. 225, da Lei dos Registros Públicos, uma vez haver a Prefeitura de Pinhalzinho informado não ser possível tal elemento, devido às características do local, como se nota de documento que fica arquivado junto a este Oficial Imobiliário.

PROPRIETÁRIOS: Os titulares de direitos que envolvem a área objeto da abertura desta matrícula, encontram-se identificados na transcrição número 50.031, livro número 3-AL.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição número 50.931, livro número 3-AL, deste Serviço Registral, feita em 21 de agosto de 1972. Bragança Paulista, 05 de fevereiro de 2020. Eu, M. A. F. (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).

AV.1/M – 103.860 – CADASTRO – Bragança Paulista, 05 de fevereiro de 2020. Conforme elementos constantes em requerimento datado e assinado, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 261.655, em data de 24 de janeiro de 2020, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Pinhalzinho, sob inscrição de contribuinte número **300002473**. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$17,26; ao Estado: R\$4,90; a Secretaria da Fazenda: R\$3,36; ao Sinoreg: R\$0,91; ao Tribunal de Justiça: R\$1,18; Ministério Público: R\$0,83; ISSQN: R\$0,52 - total: R\$28,96. Eu, M. A. F. (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo digital número: 120329331000AX1M10386020S

R.2/M – 103.860 – USUCAPIÃO – Bragança Paulista, 05 de fevereiro de 2020. Conforme elementos constantes no expediente devidamente protocolado nesta Serventia, sob número 261.655, em data de 24 de janeiro de 2020, expedido pela Vara Única da Comarca de Pinhalzinho, deste Estado, nos autos da ação de usucapião (Processo número 1000146-85.2016.8.26.04470), é este para ficar constando que nos termos da sentença proferida em 25 de julho de 2019, pela Meritíssima Juíza de Direito, Dra. Fernanda Perez Jacomini Vicentin, que transitou em julgado, O IMÓVEL aqui descrito, foi havido por **INÊS APARECIDA LUCAS ALVES**, agente de serviços gerais, portadora da cédula de identifica-

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J7P4E-W4JMT-TC93W-SVFC4>



Valide aqui
este documento

“verso da matrícula número 103.860 – ficha número 1”

(Identida)-de (RG) número 14.728.628-1-SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob número 037.806.808-31, e seu marido, **JOSÉ ROBERTO ALVES**, pedreiro, portador da cédula de identidade (RG) número 21.490.402-7-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 107.982.478-27, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Frei Luciano Wagner, número 237, Bairro Mutirão I, em Pinhalzinho, deste Estado, a título de **usucapião**, tendo sido dado a respectiva causa judicial o valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais). Valor venal do imóvel para o exercício 2020 de R\$16.466,86 (dezesseis mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e oitenta e seis centavos). Nada se deve pela prática deste ato, que se atém ao que foi decidido em autos que tramite com os benefícios da justiça gratuita. Eu, Mauro Alves da Fonseca Júnior, Escrevente, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno. Selo digital número: 1203293E10000R2M10386020N

AV.3/M – 103.860 – EDIFICAÇÃO – Bragança Paulista, 30 de março de 2021. Conforme elementos constantes em requerimento firmado nesta Cidade, bem como demais documentos, tudo regularmente protocolado por este Serviço Registral sob número 273.134, em data de 19 de março de 2021, é esta para ficar constando que no lote de terreno objeto desta matrícula, foi edificado **UM PRÉDIO** que recebeu o número **237 (duzentos e trinta e sete)** da Rua Frei Luciano Wagner, com **190,61m² (cento e noventa vírgula sessenta e um metros quadrados)** de área construída, conforme prova a Carta de Habite-se nº 009/2020 expedida pela Prefeitura de Pinhalzinho/SP, na data de 30 de junho de 2020, estando a referida obra regularizada perante o INSS, consoante CND número 000192021-88888241. O valor de atribuição da referida construção corresponde a R\$292.399,55 (duzentos e noventa e dois mil, trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos). De acordo com o Sinduscon/SP, dita construção tem o valor da avaliação de R\$292.399,55 (duzentos e noventa e dois mil, trezentos e noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$415,08; ao Estado: R\$117,97; à Secretaria da Fazenda: R\$80,74; ao SINOREG: R\$21,85; ao Tribunal de Justiça: R\$28,49; ao Ministério Público: R\$19,92; ao ISSQN: R\$12,45 – Total: R\$696,50. Eu, Marjory Moura Campos Batista, Escrevente, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno.

Selo digital número: 120329331000AV3M10386021O

R.4/M – 103.860 – VENDA E COMPRA – Bragança Paulista, 26 de julho de 2021. Conforme elementos constantes no contrato por instrumento particular número 1.4444.1554788-4, de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, firmado na Cidade de São Paulo, Capital, em 01 de julho de 2021, protocolado nesta Serventia, sob número 276.837, na data de 08 de julho de 2021, com reingresso em 22 de julho de 2021, acompanhado de demais documentos, é este para ficar constando que os proprietários, JOSE ROBERTO ALVES, e sua esposa INES APARECIDA LUCAS ALVES, transmitiram por venda **O IMÓVEL** aqui descrito, a **JEAN RICARDO CERQUEIRA SOUZA**, brasileiro, gerente, divorciado, portador da CNH número 03931155188, expedida por Órgão de Trânsito/SP, em 05/06/2018, onde consta o RG número 38590549-SSP/SP e o CPF/MF sob número 957.830.405-68, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, à Rua Henrique Fachini, n. 158, Jardim São Jorge Raposo Tavares, pelo valor de R\$615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais), pagos do seguinte modo: com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal – CEF: R\$451.200,00 (quatrocentos e cinquenta e um mil e duzentos reais); e recursos próprios: R\$163.800,00 (cento e sessenta e três mil e oitocentos reais), sendo a origem dos recursos: SBPE; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH. O valor venal do referido imóvel para o exercício do ano de 2021 corresponde a R\$44.566,00 (quarenta e quatro mil, quinhentos e sessenta reais), e o valor de avaliação para o exercício de 2021, nos termos da Lei da Municipalidade de Pinhalzinho n. 1545/2016, é de R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), conforme certidão de valor venal, expedida aos 07 de julho de 2021, pela Prefeitura de Pinhalzinho/SP. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$1.767,06; ao Estado: R\$502,22; à Secretaria da Fazenda: R\$343,74; ao SINOREG: R\$93,00; ao Tribunal de Justiça: R\$121,28; ao Ministério Público: R\$84,82; ao ISSQN: R\$53,01 – Total: R\$2.965,13. Eu, Marjory Moura Campos Batista, Escrevente, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno.

Selo digital número: 1203293210000R4M103860217

“Continua na ficha número 2”

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J7P4E-W4JMT-TC93W-SVFC4>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J7P4E-W4JMT-TC93W-SVFC4>

CNM: 120329.2.0103860-38

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Busso - OFICIAL

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		103.860	05/fevereiro/2020	2

R.5/M – 103.860 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Bragança Paulista, 26 de julho de 2021. Conforme elementos constantes no contrato por instrumento particular devidamente noticiado no registro anterior, e demais documentos que o acompanham, é este para ficar constando que o proprietário, **JEAN RICARDO CERQUEIRA SOUZA**, já qualificado, na qualidade de devedor/fiduciante, alienou fiduciariamente **O IMÓVEL** aqui matriculado, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, em garantia de um financiamento no valor de R\$451.200,00 (quatrocentos e cinquenta e um mil e duzentos reais) destinado ao pagamento de preço de venda do imóvel, acrescido de R\$18.800,00 (dezoito mil e oitocentos reais) destinado ao pagamento de despesas acessórias ao financiamento (Custas Cartorárias: Registro e ITBI), totalizando o valor de financiamento de R\$470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais); valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais); prazo total: de amortização: 420 (quatrocentos e vinte) meses; taxa de juros % (a.a.) – Taxa de juros balcão: nominal de 6,2574 e efetiva de 6,4400 - taxa de juros reduzida: não se aplica; Taxa de juros balcão: prestação mensal inicial (a+j): R\$3.569,86 (três mil, quinhentos e sessenta e nove reais e oitenta e seis centavos); tarifa de administração de contrato mensal-TA: R\$25,00 (vinte e cinco reais); prêmios de seguros: R\$234,11 (duzentos e trinta e quatro reais e onze centavos) – total: R\$3.828,97 (três mil, oitocentos e vinte e oito reais e noventa e sete centavos); Taxa de juros reduzida: prestação mensal inicial (a+j): não se aplica; a taxa balcão anual da operação Crédito Imobiliário Poupança CAIXA, estabelecida no referido instrumento, é apurada pela soma resultante de uma taxa fixa efetiva anual de 3,9900% a.a (nominal de 3,9188% a.a.), com a taxa de remuneração adicional dos depósitos de poupança; o valor total da prestação (a+j) da taxa de juros balcão, corresponde a uma estimativa de valor, sendo que o valor efetivamente devido dependerá do fator de correção do saldo devedor vigente em cada mês e da aplicação da taxa de juros; a alteração dos rendimentos da caderneta de poupança terá implicação proporcional na variação da taxa de juros estabelecida e, conseqüentemente no valor do encargo mensal, durante a vigência do contrato; vencimento do primeiro encargo mensal: 05/08/2021; forma de pagamento: débito em conta corrente; composição de renda para cobertura securitária: Jean Ricardo Cerqueira Souza: 100%. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$1.508,88; ao Estado: R\$428,84; a Secretaria da Fazenda: R\$293,52; ao SINOREG: R\$79,41; ao Tribunal de Justiça: R\$103,56; ao Ministério Público: R\$72,43; ao ISSQN: R\$45,27 – Total: R\$2.531,91. Eu, Marjory Moura Campos Batista (Marjory Moura Campos Batista), Escrevente, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 1203293210000R5M103860216

AV.6/M – 103.860 – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – Bragança Paulista, 26 de julho de 2021. Conforme elementos constantes no instrumento particular número 1.4444.1554788-4, e demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, tudo devidamente protocolado sob número 276.838, na data de 08 de julho de 2021, com reingresso em 22 de julho de 2021, é esta para ficar constando que a credora da alienação fiduciária a que se refere o registro anterior, desta matrícula, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, de conformidade com o disposto no parágrafo 5º, do artigo 18, da Lei número 10.931/2004, emitiu, na data de 01 de julho de 2021, UMA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI, de número 1.4444.1554788-4, série de número 0721, que, além de outras, traz as seguintes informações de interesse para este ato de averbação: Condição da Emissão: integral e cartular; garantia: Tipo – Real, Modalidade - Alienação Fiduciária; data base: primeiro de julho de dois mil e vinte e um (01/07/2021); valor da garantia: R\$615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais); valor do crédito em 01/07/2021: R\$470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais); prazo total: 420 (quatrocentos e vinte) meses; amortização: 420 (quatrocentos e vinte) meses; prazo de

“Continua no verso”

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**"Verso da matrícula número 103.860 – ficha número 2"**

carência: 0; data do vencimento do primeiro encargo: cinco de agosto de dois mil e vinte e um (05/08/2021); parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$3.828,97 (três mil, oitocentos e vinte e oito reais e noventa e sete centavos), com vencimento no dia cinco (05) de cada mês; seguro morte e invalidez permanente: R\$146,17 (cento e quarenta e seis reais e dezessete centavos); seguro de danos físicos ao imóvel: R\$87,94 (oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos); taxa de juros nominal de 6,2574% ao ano e efetiva de 6,4400% ao ano; forma de reajuste: mensal; taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso; taxa de juros remuneratórios: 6,2574% ao ano; atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; local de pagamento: São Paulo/SP. Demais condições, cláusulas e obrigações constantes do título. As despesas com os emolumentos devidos pela prática deste ato, bem como do registro da alienação fiduciária objeto do registro anterior, estão importando em apenas um cálculo, como se fossem apenas um ato, por incidência do artigo 18, §6º, da Lei 10.931/2004, já precisamente discriminado no final do ato anterior a este. Eu, Maíry Moura Campos Batista, Escrevente, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno, (Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 1203293E1000AV6M10386021Z

AV.7 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Bragança Paulista, 1º de julho de 2025. Conforme elementos constantes no requerimento de consolidação da propriedade, assinado digitalmente e firmado na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, aos 16 de junho de 2025, acompanhado de demais documentos, recebidos e arquivados por esta Serventia através do "sistema on-line" (oficioeletronico.com.br), tudo devidamente protocolado sob número 326.102, em data de 16 de junho de 2025, é esta para ficar constando a consolidação da propriedade referente ao imóvel objeto desta matrícula em nome do requerente, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3-4, em Brasília - DF, CNPJ/MF número 00.360.305/0001-04, o que se faz pelo valor R\$645.486,25, com sustentação ao ditado pelo §7º, do artigo 26, da Lei Federal número 9.514/97. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$528,23; ao Estado: R\$150,13; a Secretaria da Fazenda: R\$102,75; ao Sinoreg: R\$27,80; ao Tribunal de Justiça: R\$36,25; ao Ministério Público: R\$25,36; ao ISSQN: R\$15,85 - Total: R\$886,37. Eu, Carolina Aparecida Cesilla Leme de Assis Gonçalves, Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno, (Edmilson Rodrigues Bueno).- **Selo Digital n. 120329331000103860000725F**

AV.8 – BAIXA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – Bragança Paulista, 1º de julho de 2025. Conforme elementos constantes no requerimento, e demais documentos noticiados na averbação anterior, nesta matrícula, é esta para ficar constando a **baixa da cédula de crédito imobiliário em trato na averbação número 6 (seis)**, desta matrícula, tendo em vista que a mesma não foi objeto de transferência a terceiros, sendo a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, credora custodiante. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$23,14; ao Estado: R\$6,58; a Secretaria da Fazenda: R\$4,50; ao Sinoreg: R\$1,22; ao Tribunal de Justiça: R\$1,59; ao M.P.: R\$1,11; ISSQN: R\$0,69 – Total: R\$38,83. Eu, Carolina Aparecida Cesilla Leme de Assis Gonçalves, Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno, (Edmilson Rodrigues Bueno).- **Selo Digital n. 120329331000103860000825D**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP
SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19, § 1º, da Lei 6.015/73), tendo sido extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Assinado digitalmente por DANIELE APARECIDA LEMES - ESCRIVENTE - 02/07/2025 às 11:57:04

Ao Oficial.....: R\$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 12,56	Bragança Paulista 02 de julho de 2025
Ao IPESP.....: R\$ 8,60	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,33	Protocolo: 326102
Ao Trib.Just.: R\$ 3,03	Nº Selo: 120329391000326102000025O
Ao Municipio R\$ 1,33	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP....: R\$ 2,12	
Total.....: R\$ 74,17	

