

Validate this

document here

CNS: 121095.2.0022614-20

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE
LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.

CNS 12.109-5

Matrícula

22.614

Ficha

1

C. César, 07 de Abril de 2020

IMÓVEL: Um lote de terreno sob n. 21 (vinte e um) da quadra 14 (quatorze), com frente para a Avenida Rio Iguape medindo 18,50 metros, delimita-se à direita com o lote nº 22 medindo 61,40 metros; à esquerda faz divisa com o lote nº 20 medindo 63,80 metros; nos fundos confronta-se com os lotes nº 11, 12 medindo 18,70 metros, perfazendo uma área de 1.120,00 metros quadrados, situado no loteamento denominado **PARQUE DOS LAGOS**, na cidade de Águas de Santa Barbara, Estado de São Paulo.

CONTRIBUINTE:-

PROPRIETÁRIO:- SOCIEDADE IMOBILIARIA E AGRO PASTORIL ALVORADA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 45.912.623/0001-79, com sede na Rua Francisco Dias Batista, nº 26, Centro na cidade de Águas de Santa Barbara-sp.

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro n. 01- (um) da matrícula n. 1.181 de 11 de outubro de 1.978, deste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Eu,

Joel Antunes Marcusso

Oficial Substituto

Selo Digital:1210953E10A0000009844120Z

Av.1-Alteração de Cadastro

Em data de 24 de Agosto de 2020 – (Protocolo sob n. 75738 de 20/08/2020).

Da Escritura Pública de Venda e Compra, referido R.2, e conforme Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Negativa sob n. 597/2020, expedida em 19 de Agosto de 2020, pela Prefeitura Municipal da Cidade de Águas de Santa Bárbara/SP, consta que o imóvel encontra-se inscrito no cadastro municipal sob n. 0.01.01.05.0009.0225.01.00.0. O referido é verdade e dou fé. Eu,

Joel Antunes Marcusso

Oficial Substituto

Selo Digital:1210953310A0000010100320H

R.2-Venda e Compra

Em data de 24 de Agosto de 2020 – (Protocolo sob n. 75738 de 20/08/2020).

Pela Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 24 de Janeiro de 2020, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Manduri, Comarca de Piraju/SP, no livro 104, páginas 335/336, **SOCIEDADE IMOBILIÁRIA E AGRO-PASTORIL ALVORADA LTDA.**, retro qualificada, vendeu o imóvel pelo valor de R\$1.000,00 (um mil reais), a **SIRLENE RICCI COBAIS**, brasileira, do lar, absolutamente capaz, portadora da Cédula de Identidade RG n. 27.374.354-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 382.197.488-50, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 28 de Abril de 1990 (na vigência da Lei 6.515/77), conforme registro de casamento n. 367, fls. 61, do Livro B-3, do Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade de Águas de Santa Bárbara/SP, com **BENEDITO**

Continua no verso.

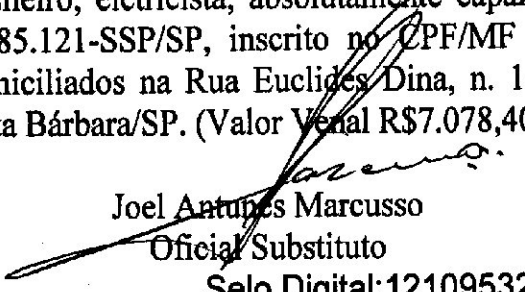
Matrícula

22.614

Ficha

1

COBAIS FILHO, brasileiro, eletricitista, absolutamente capaz, portador da cédula de identidade RG n. 16.185.121-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n. 026.900.578-16, ambos residentes e domiciliados na Rua Euclides Dina, n. 145, Bairro CDHU 2, na cidade de Águas de Santa Bárbara/SP. (Valor Venal R\$7.078,40). O referido é verdade e dou fé. Eu,

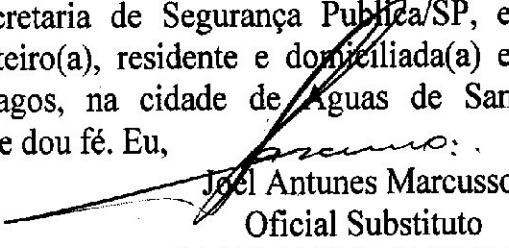

Joel Antunes Marcusso
Oficial Substituto

Selo Digital:1210953210A0000010100420H

R.3- Venda e compra

Em data de 09 de Fevereiro de 2021 – (Protocolo sob n. 76.557 de 05/02/2021).

Pelo Contrato de Venda e Compra de Terreno, mútuo para obras com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor (es), com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/1964, sob número **1.4444.1392627-6**, datado de 29 de Janeiro de 2021, **BENEDITO COBAIS FILHO**, e sua cônjuge **SIRLENE RICCI COBAIS**, retro qualificados, venderam o imóvel pelo valor de R\$25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais), a **ANA MARIA RICCI**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/11/1987, auxiliar de escritório e assemelhados, portador(a) de CNH nº 35465884878, expedida por órgão de trânsito/SP, em 10/05/2018, e do CPF nº 354.658.848-78, solteiro(a) residente e domiciliado(a) em Avenida Rio Columbia 550, Parque dos Lagos, em Águas de Santa Bárbara/SP, e **ALEXANDRE APARECIDO FERREIRA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 28/10/1975, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador(a) de carteira de identidade nº 26320764-X, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SP, em 26/06/1990 e do CPF nº 195.461.898-04, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Avenida Rio Columbia 550, Parque dos Lagos, na cidade de Águas de Santa Bárbara/SP. (R\$7.392,00). O referido é verdade e dou fé. Eu,


Joel Antunes Marcusso
Oficial Substituto

Selo Digital:1210953210A0000010445921P

R.4-Alienação Fiduciária

Em data de 09 de Fevereiro de 2021 – (Protocolo sob n. 76.557 de 05/02/2021).

Pelo Contrato de Venda e Compra de Terreno, mútuo para obras com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor (es), com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/1964, sob número **1.4444.1392627-6**, datado de 29 de Janeiro de 2021, **ANA MARIA RICCI**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/11/1987, auxiliar de escritório e

Continua na ficha n.º 2

Validate this document here

CNS: 121095.2.0022614-20

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula
22.614Ficha
2OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE
LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.

CNS 12.109-5

C. César, 09 de Fevereiro de 2021

Continuação da ficha nº01.

assemelhados, portador(a) de CNH nº 35465884878, expedida por órgão de trânsito/SP, em 10/05/2018, e do CPF nº 354.658.848-78, solteiro(a) residente e domiciliado(a) em Avenida Rio Columbia 550, Parque dos Lagos, em Aguas de Santa Barbara/SP, e **ALEXANDRE APARECIDO FERREIRA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 28/10/1975, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador(a) de carteira de identidade nº 26320764-X, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SP, em 26/06/1990 e do CPF nº 195.461.898-04, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Avenida Rio Columbia 550, Parque dos Lagos, na cidade de Aguas de Santa Barbara/SP, alienaram fiduciariamente o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - Instituição financeira constituída 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 em Brasília - DF, no setor Bancário Sul, quadra 4 lote 3 / 4, em Brasília - DF, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, **para garantia da importância de R\$140.000,00-(Cento e Quarenta Mil Reais)**. B-Condições do financiamento. B.1-Origem dos recursos. SBPE. Modalidade. Aquisição de terreno e construção. B.2-Sistema de amortização. PRICE. B.2.1-Índice de atualização do saldo devedor. TR. B.3-Enquadramento. SFH. B.4-Valor de venda e compra do terreno e construção e composição dos recursos. O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo. Financiamento CAIXA. R\$140.000,00. Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra. R\$25.000,00; Recursos da conta vinculada do FGTS R\$20.000,00. Do valor total descrito acima, R\$25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais), correspondem ao valor de venda e compra do terreno. B.5-Valor de financiamento para despesas acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI). Não se aplica. B.6-Valor total da dívida (financiamento). R\$140.000,00. B.7-Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão. R\$230.000,00. B.8-Prazo total (meses). 373. B.8.1-Amortização (meses). 360. B.8.2-Construção (meses). 13. B.9-Taxa de Juros. Nominal% (a.a); Efetiva % (a.a) B.9.1-Taxa de Juros de Balcão:- 7,7208; 8,0000; B.9.2-Taxa de Juros Reduzida: 7,5343; 7,80; B.10-Encargo mensal inicial; B.10.1-Taxa de Juros Balcão; B.10.2- Taxa de Juros Reduzida:- Prestação (a+j); R\$1.000,15; R\$982,19; Prêmios de seguros; R\$49,39; R\$49,39; Tarifa de administração de contrato mensal - TA; R\$25,00; R\$25,00; Total; R\$1.074,54; R\$1.056,58; B.11-Vencimento do primeiro encargo mensal. 05/03/2021. B.12-Reajuste dos encargos. De acordo com item 6. B.13-Forma de pagamento na data da contratação: Débito em conta corrente; Composição de renda:- ANA MARIA RICCI; Renda R\$6.557,85 % Composição para fins de Indenização Securitária:- 66,68%; ALEXANDRE APARECIDO FERREIRA Renda R\$3.276,57 Composição de Renda para fins de indenização Securitária:- 33,32%.

Continua no verso.Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CPJA4-WJQNN-C3235-C37XC>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Matrícula

22.614

Ficha

2

Demais condições constantes de cópia do Instrumento que fica arquivada neste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Eu,

Joel Antunes Marcusso

Oficial Substituto

Selo Digital:1210953210A00000104460216

Av.5-Averbação de Construção com CND.

Em data de 11 de Novembro de 2022 - (Protocolo sob n. 80.314 de 07/11/2022).

Pelo requerimento datado de 07 de novembro de 2022, com firmas devidamente reconhecidas, consta a construção de um prédio residencial com a **área construída de 78,55m²** (avaliada em R\$16.383,06), localizado na **Avenida Rio Iguape, n. 90**, conforme Certidão de Valor Venal, expedida em 04 de Novembro de 2022, pela Prefeitura Municipal da Cidade de Águas de Santa Bárbara/SP, tendo sido apresentada e arquivada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, sob número de aferição: 60.032.58768/63-001, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil em 03/11/2022. (Custo da construção de acordo com o índice Sindunscon R\$137.761,77). O referido é verdade e dou fé. Eu,

Diego Maza dos Reis

Oficial Interino

Selo Digital:1210953310A0000011742822L

Av.6 - ESPECIALIDADE OBJETIVA - (Protocolo nº 87.419 de 02/10/2025):

Por requerimento referido na Av.7, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no CEP 18772-268, conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Águas de Santa Bárbara-SP em 23/01/2026. Averbação feita em 10/02/2026, por (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953E10A0000014449026X - (Documentos digitalizados). 18772-268

Av.7 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - (Protocolo nº 87.419 de 02/10/2025):

Procede-se a esta averbação com fundamento no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97, nos termos do requerimento de 27/01/2026, acompanhado da guia de recolhimento do ITBI devido ao Município e da Certidão expedida por este Oficial de Registro de Imóveis em 10/12/2025, nos autos do Procedimento de Execução Extrajudicial (autos nº 20/2025), para constar que os devedores fiduciários **ANA MARIA RICCI** e **ALEXANDRE APARECIDO FERREIRA**, qualificados no R.3, não atenderam a intimação para a purgação da mora decorrente das dívidas garantidas pela alienação fiduciária registrada sob nº 04 nesta matrícula, motivo pelo qual a propriedade do imóvel desta matrícula fica **CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.4 A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Averbação feita em 10/02/2026, por

Continua na Ficha nº 3.

Validate this
document here

CNM: 121095.2.0022614-20

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Matrícula

22.614

Ficha

3

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE
LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.
CNS 12.109-5

C. César, 10 de Fevereiro de 2026

Continuação da Ficha nº 2.

(Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital:
1210953310A0000014449126H - (Documentos digitalizados).

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula 22614, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus, ações reais, pessoais ou reipersecutórias além dos eventuais noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 – Protocolo no dia útil anterior à presente data. A Comarca de Cerqueira César foi desmembrada da Comarca de Avaré e instalada em 12/09/1965.	Emolumentos : 44,20 Estado : 12,56 Sec. Fazenda : 8,60 Registro Civil : 2,33 Trib. Justiça : 3,03 Ministério Público : 2,12 Imposto Municipal : 2,21 TOTAL : 75,05
Nº Pedido/Nº Prenotação: 87419 Cerqueira César, 10 de fevereiro de 2026	 DIEGO MAZZA DOS REIS Escrevente



SELO DIGITAL

1210953C30A0000014449226V

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do
QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CPJA4-WJQNN-C3235-C37XC>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital