



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SERTÃOZINHO - SP
Avenida. Antonio Paschoal nº 175 - Nova Sertãozinho - Fone (16) 3942-5618
Sertãozinho - SP - CEP 14160-005
CNPJ: 51.797.629/0001-45
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNM n° 120386.2.0097588-56

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS n° 12.038-6

- MATRÍCULA

97.588

- FOLHA

01

Oficial: José Antonio Rodríguez Francisco

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Distrito	SERTÃOZINHO	Urbano (☒) C.P.M.
Município	SERTÃOZINHO	Rural () INCRA
Situação	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "LAR FLORIANÓPOLIS" - (M. 91.022/UR 90 - FC 250)	
Denominação	RUA R1 Nº 600 - UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL Nº 90	

MATRÍCULA N°

Protocollo n° 204.720 (15/06/2022)

11 DE JULHO DE 2022

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial nº 90 do empreendimento em fase de construção, denominado Condomínio "LAR FLORIANÓPOLIS", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, na RUA R1 Nº 600, com área privativa de construção de 43,030 metros quadrados, área privativa livre de 34,350 metros quadrados, dentro de uma área de uso exclusivo de terreno de 77,380 metros quadrados, assim descrita: considerando quem de dentro da unidade olha para a área de circulação, mede 7,55 metros de frente para via de circulação; 10,25 metros do lado direito, onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 91; 10,25 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 89; 7,55 metros nos fundos onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 55. Cabendo à referida unidade uma área de uso comum de divisão não proporcional de 25,720 metros quadrados (incluindo nesta, circulação e 01 vaga de garagem indeterminada), uma área de uso comum de 65,711 metros quadrados, perfazendo uma área total de 168,811 metros quadrados, correspondente à fração ideal de 0,006990427 do terreno e das áreas de uso comum, cabendo a essa unidade o direito ao uso de uma (01) vaga de garagem indeterminada, para estacionamento de veículo do tipo passeio, considerada como área comum do condomínio, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O empreendimento destina-se ao uso exclusivamente residencial, e está edificado em um lote com 24.455,61 metros quadrados, devidamente descrito na matrícula nº 91.022. Cadastrado na Prefeitura Municipal local em área maior sob nº 02.8003.1.0002.000, código 50236030.

PROPRIETÁRIA: LAR FLORIANÓPOLIS INCORPORADORA SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob nº 43.103.397/0001-50, NIRE 35237616156, com sede na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1465, Sala 217-AL.

REGISTROS ANTERIORES: R.1/91.022, de 23 de novembro de 2021; e, Incorporação de Condomínio registrada sob nº R.2/91.022, em 17 de janeiro de 2022, ambos do Livro 2 - Registro Geral deste Ofício. Ficha complementar aberta em conformidade com o disposto no item 221.1 do Capítulo XX, das Normas de Serviço Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado. Selo Digital: 1203863E1000000006185422X

Sertãozinho, 11 de julho de 2022. O Oficial:

Vide Av.3 Den.Rua

José Antonio Rodríguez Francisco

Av.1 – 11 DE JULHO DE 2022 - Prot. 204.720 (15/06/2022) - **(transp. patrimônio afetação)**
 Procede-se a esta averbação *ex officio* para constar que, a LAR FLORIANÓPOLIS INCORPORADORA SPE LIMITADA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento denominado "LAR FLORIANÓPOLIS", submeteu a incorporação registrada sob nº R.2/91.022, ao regime do patrimônio de afetação imobiliária, nos termos do artigo 31-A da Lei Federal nº 4.591/64, conforme **Av.3/91.022**.

Selo Digital: 1203863E1000000006185522V

Sertãozinho, 11 de julho de 2022. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

(continua no verso)



Validate this document here

CNM nº 120386.2.0097588-56

MATRÍCULA
97.588

FOLHA
01
VERSO

Av.2 - 11 DE JULHO DE 2022 - Prot. 204.720 (15/06/2022) - (transporte de ônus)
Procede-se a esta averbação *ex officio* para constar que, existe gravando o imóvel desta ficha complementar, além de outros, a **Hipoteca de 1º Grau**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e NIRE 53500000381, originada pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças de nº 1.7877.0174081-2, objeto do **R.4/91.022**, no valor de **R\$ 13.700.093,00**, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar do dia correspondente ao término do prazo de carência, que é de até 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, sendo o prazo para a construção de 30 meses, contados a partir da data da realização do primeiro desembolso.
Selo Digital: 1203863E10000000061769220
Sertãozinho, 11 de julho de 2022. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

Vide Av.4 Liberado

Microfilme 8.974/AC/ES----

Av.3 - 21 DE DEZEMBRO DE 2022 - Prot. 208.936 (13/12/2022) - (denominação de rua)
Em conformidade da Lei Municipal arquivada neste Ofício às fls. 1.422, averba-se de ofício para constar que a Rua R1, passou a denominar **RUA FRANCISCO OLIVEIRA**.
Selo Digital: 1203863E1000000008880822J.
Sertãozinho, 21/12/2022. A Substituta do Oficial:

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

Av.4 - 21 DE DEZEMBRO DE 2022 - Prot. 208.936 (13/12/2022) - (cancelamento)
Procede-se a esta averbação nos termos da quitação dada no Instrumento Particular de Venda e Compra de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS de nº 8.7877.1554380-0, com força de Escritura Pública nos termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, e suas alterações, firmado nesta cidade, aos 29 de novembro de 2022, para constar que, fica **liberado** o imóvel desta ficha complementar da hipoteca objeto do **R.4/91.022**, transportada para a **Av.2**, a favor da Caixa Econômica Federal.
Selo Digital: 1203863310000000088809223.
Sertãozinho, 21/12/2022. A Substituta do Oficial:

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

R.5 - 21 DE DEZEMBRO DE 2022 - Prot. 208.936 (13/12/2022) - (COMPRA E VENDA)
Nos termos do Instrumento Particular mencionado na Av.4, a proprietária LAR FLORIANÓPOLIS INCORPORADORA SPE LIMITADA, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta ficha complementar a **1) JOÃO PEDRO DE MORAES**, RG nº 56.891.444-2/SP e CPF nº 530.956.228/13, brasileiro, solteiro, maior, porteiro, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Martinelli nº 108, e; **2) ISABELA DE SOUZA AGUIAR**, RG nº 62.698.920-6/SP e CPF nº 518.181.738/67, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativo, residente e domiciliada na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Rua Antonio Corral Milena nº 365, pelo preço de **R\$ 17.528,17** (dezessete mil, quinhentos e vinte e oito reais e dezessete centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 185.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 36.382,00** com recursos próprios; **R\$ 2.618,00** com recursos concedidos pelo FGTS/União em forma de desconto; e; **R\$ 146.000,00** financiado pela CAIXA. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 17.528,17** à aquisição da fração ideal do terreno; e, **R\$ 167.471,83** à aquisição de futura unidade autônoma. Foi apresentada e microfilmada junto ao título a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União da transmitente, abrangendo inclusive as contribuições sociais, código 036A.ACCF.E241.8D78 de 13/07/2022, (continua em folhas 02)



Validate this document here

CNM nº 120386.2.0097588-56

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA
97.588

LIVRO Nº 2 FC 250

FOLHA
02

REGISTRO GERAL

válida até 09/01/2023, expedida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 02.8003.1.0002.090, código 50236397. Valor Venal: R\$ 16.612,59.

Selo Digital: 120386321000000008881022M.

Sertãozinho, 21/12/2022. A Substituta do Oficial: *Andréia Cristina Corbo Mussin Storto*

R.6 - 21 DE DEZEMBRO DE 2022 - Prot. 208.936 (13/12/2022) - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Nos termos do Instrumento Particular mencionado na Av.4, os proprietários **JOÃO PEDRO DE MORAES** e **ISABELA DE SOUZA AGUIAR**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, nos termos da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/97, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta ficha complementar a favor da **CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, em garantia da dívida no valor de **R\$ 146.000,00** (cento e quarenta e seis mil reais), que será paga em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, vencendo a primeira prestação no dia 25 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 922,82, com juros à taxa nominal de 6,00% e à efetiva de 6,1677% anuais, amortização pelo Sistema de Amortização PRICE, atualização do saldo devedor descrita no contrato. O prazo de carência para expedição da intimação por inadimplência é de 30 dias; e, para efeitos do artigo 24, Inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto desta ficha complementar foi avaliado em R\$ 195.000,00, comprometendo-se as partes ao integral cumprimento das demais cláusulas e condições constantes do título.
Selo Digital: 120386321000000008881122K.

Sertãozinho, 21 de dezembro de 2022. A Substituta do Oficial:

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

Microfilme 9.086-RC/IM

Av.7/ 97.588 - 11 DE MARÇO DE 2024 - Prot. 218.137 (30/01/2024) - (conclusão de obra)
Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, firmado nesta cidade aos 25 de janeiro de 2024, recepcionado eletronicamente sob nº AC003262951, para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado "**LAR FLORIANÓPOLIS**", que recebeu o nº **600 da Rua Francisco Oliveira** (Av.6/91.022) e a instituição do respectivo condomínio (R.7/91.022), esta ficha complementar passa a constituir a **matrícula nº 97.588**, referindo-se a unidade autônoma objeto desta matrícula já concluída.

Selo Digital: 1203863E1000000016848124W. Sertãozinho, 11 de março de 2024.

O Escrevente Autorizado:

O Oficial:

Alexandre José Carmona

José Antonio Rodrigues Francisco

Av.8/ 97.588 - 11 DE MARÇO DE 2024 Prot. 218.137 (30/01/2024) - (convenção de condomínio)
Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, firmado nesta cidade aos 25 de janeiro de 2024, recepcionado eletronicamente sob nº AC003262951, para constar que a Convenção do Condomínio "**LAR FLORIANÓPOLIS**", foi registrada nesta data, no Livro 3 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº **13.333**.

Selo Digital: 1203863E1000000016848224U. Sertãozinho, 11 de março de 2024.

O Escrevente Autorizado:

O Oficial:

Alexandre José Carmona

José Antonio Rodrigues Francisco

(continua no verso)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6TDCL-FH6ML-HC795-JVVR5>



Validate this document here

CNM nº 120386.2.0097588-56

MATRÍCULA
97.588

FOLHA
02
VERSO

R.9/ 97.588 - 11 DE MARÇO DE 2024 - Prot. 218.137 (30/01/2024) - (ATRIBUIÇÃO)
Nos termos do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio mencionado na Av.7, procede-se a este registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado "LAR FLORIANÓPOLIS", a unidade autônoma objeto desta matrícula, avaliada em **R\$ 167.471,83** teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a: **1) JOÃO PEDRO DE MORAES**; e, **2) ISABELA DE SOUZA AGUIAR**; e os **direitos de credora fiduciária** atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, todos já qualificados.
Selo Digital: 120386321000000016848324G. Sertãozinho, 11 de março de 2024.
O Escrevente Autorizado: O Oficial:

Alexandre José Carmona

José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 9.385 ES/AC/IM-----

Av.10/ 97.588 - 23 DE FEVEREIRO DE 2026 - Prot. 234.334 (14/10/2025) (consolidação/propriedade)
Faço esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 06 de fevereiro de 2026, recepcionado eletronicamente sob o nº IN01470005C para declarar **consolidada a propriedade** do imóvel desta matrícula pelo valor de **R\$ 204.006,60** (duzentos e quatro mil, seis reais e sessenta centavos), em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/1997, e tendo em vista que, foram os devedores fiduciantes **JOÃO PEDRO DE MORAES** e **ISABELA DE SOUZA AGUIAR**, já qualificados, devidamente notificados a saldarem os débitos em atraso, oriundo de prestações do financiamento referido no R.6/97.588, deixando entretanto de purgarem a mora no prazo legal. **CONDIÇÃO:** A fiduciária deverá cumprir as obrigações de promoção de público leilão na forma prevista no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/1997, bem como da cláusula 22 e seguintes do contrato, posteriormente, tais obrigações (certidão de leiloeiro + quitação da dívida passada aos devedores), deverão ser noticiadas ao registrador (parágrafo 6º, do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997), quando então, o imóvel ficará livre para nova alienação. CEP: 14178-306. Valor Venal: R\$ 42.498,06. *Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Murilo Lopes Lavagnini*
Selo Digital: 1203863310000000030936226P. Sertãozinho, 23 de fevereiro de 2026.
O Escrevente Habilitado: A Substituta do Oficial:

Murilo Lopes Lavagnini

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

-----Microfilme 9.864-TL/ML/VH-----

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6TDCL-FH6ML-HC795-JVVR5>



Validate this document here

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que, além do certificado na matrícula, não consta ainda, quaisquer outros ônus ou registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias abrangendo o imóvel. CERTIFICO finalmente que, a presente certidão digital foi extraída por meio eletrônico, conforme art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73.

Último ato: AV.10
Conferido por: Bruna Niebas
Sertãozinho-SP, 23 de fevereiro de 2026.

Assinado digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, por:
DANIELA ELIAS FRANCISCO
ESCREVENTE

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao SEFAZ....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Ao Município..	R\$	0,88
Total.....	R\$	73,72

Certidão de ato praticado protocolo nº: 234334

Controle:



Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
1203863C30000000309363263

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6TDCL-FH6ML-HC795-JYVRS>