

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE PIRATININGA - SP**

MATRÍCULA

FOLHA

5.571**01****Piratininga , 19 de setembro de 2.001.**

IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitoria, de formato geométrico regular, com a área superficial de 600,00 metros quadrados, correspondente ao lote número 04 da quadra E, do Loteamento denominado *Vale Florido*, situado em zona de expansão urbana desta cidade, Comarca e única circunscrição imobiliária da Comarca de Piratininga, do Estado de São Paulo, localizado na lateral direita, lado par, da Rua das Tulipas, distante 48,81 metros do cruzamento desta com a lateral esquerda, lado ímpar da Rua dos Gerânios, medindo 15,00 metros na frente onde confronta com a lateral direita, lado par, da Rua das Tulipas; medindo 40,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote número 03; medindo 40,00 metros do lado esquerdo, de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote número 05; medindo 15,00 metros nos fundos, onde confronta com terras de João Ferreira Filho; cadastrado na Prefeitura Municipal de Piratininga sob nº 5.532.

PROPRIETÁRIA: SANTA ALZIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Piratininga SP., na Rua Dr. José Lisboa Júnior, nº 154, CNPJ nº 03.678.880/0001-13.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº R-3/4.953, de 23 de maio de 2.000 (incorporação) e Registro nº R-4/4.953, de 19/09/2.001 (loteamento), ambos deste Registro de Imóveis. O Of. Intº, Elio Rodrigues Martins.

Av-1 - Em 06 de novembro de 2019. Protocolo nº 42.163 de 01 de novembro de 2019. Conforme autorização contida na Escritura que a seguir é registrada sob nº 2, é procedida a presente averbação para ficar constando que a proprietária Santa Alzira Negócios Imobiliários Ltda alterou a sua denominação social para **ÁVILA URBANISMO LTDA**, com sede atualmente na Avenida Eleazar Correa de Moraes, nº 116, no Loteamento Jardim Panorama, nesta cidade de Piratininga-SP, conforme Instrumento Particular de 6ª Alteração de Contrato Social, firmado nesta cidade de Piratininga-SP, aos 30 de dezembro de 2014, registrado na JUCESP sob nº 62.750/15-0, aos 14 de março de 2014, do qual uma via encontra-se arquivada anteriormente nesta Serventia Registral sob nº 277/2015. O Oficial, PN (Pedro Walter De Pretto).

R-2 - Em 06 de novembro de 2019. Protocolo nº 42.163 de 01 de novembro de 2019. Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 30 de outubro de 2019, Livro nº 168, folhas nºs 207/208, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Piratininga-SP, a proprietária **Ávila Urbanismo Ltda**, já qualificada, vendeu o imóvel pelo valor de R\$120.000,00, a **GUSTAVO FERNANDO DEMARCHI**, brasileiro, divorciado, representante comercial, RG nº 27.176.550-1-SSP/SP e CPF (MF) nº 219.342.018-12, residente e domiciliado na cidade de Bauru-SP, na Rua Santo Antonio nº 14-030. O ITBI foi recolhido conforme guia anexa. Valor Venal/2019: R\$105.813,33. Documentos arquivados nesta Serventia Registral sob nº 759/2019. O Oficial, PN (Pedro Walter De Pretto).

Av-3 - Em 06 de novembro de 2019. Protocolo nº 42.164 de 01 de novembro de 2019. Conforme requerimento firmado nesta cidade de Piratininga-SP, aos 30 de outubro de 2019, juntamente com Certidão de Construção, Habite-se nº 76/2019 e CND-INSS, arquivados nesta Serventia Registral sob nº 760/2019, é procedida a presente averbação para ficar constando que no imóvel objeto desta matrícula, foi concluída em 07 de outubro de 2019, a construção de uma residência, construída em alvenaria de tijolos, coberta com telhas metálicas, correspondente a: residência com 115,88 metros quadrados e garagem com área de 51,60 metros quadrados, perfazendo um total de 167,48 metros quadrados de área construída, que na **Rua das Tulipas**, recebeu o nº 42, tendo sido expedido o Habite-se em de 07 de outubro de 2019. CND-INSS sob nº 002142019-88888315, expedida em 22/10/2019 (CEI: 90.001.82315/68). O Oficial PN (Pedro Walter De Pretto).

R-4 - Em 03 de dezembro de 2019. Protocolo nº 42.277 de 03 de dezembro de 2019. Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 28 de novembro de 2019, Livro nº 1.520, páginas nºs 133/136, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru-SP, o proprietário **Gustavo Fernando Demarchi**, já qualificado, vendeu o imóvel pelo valor de R\$620.000,00, a **RITA DE CASSIA FERNANDES DE SOUZA**, brasileira, divorciada, capaz, advogada, RG nº 8.575.484-SSP/SP e CPF (MF) nº 006.833.068-55, residente e domiciliada nesta cidade de Piratininga-SP, na Rua das Hortências nº 492, Residencial Primavera. O ITBI foi recolhido conforme guia anexa. Valor Venal/2019: R\$105.813,33. Documentos arquivados nesta Serventia Registral sob nº 857/2019. O Oficial, PN (Pedro Walter De Pretto).

(continua no verso)

MATRÍCULA

5.571

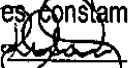
FOLHA

01v

Av-5 - Em 22 de novembro de 2021. Protocolo nº 44.873 de 17 de novembro de 2021. Conforme requerimento firmado nesta cidade de Piratininga-SP, aos 17 de novembro de 2021, é procedida a presente averbação para ficar constando que a proprietária **Rita de Cássia Fernandes de Souza** é portadora do **RG nº 8.575.464-X-SSP/SP**. Documentos arquivados nesta Serventia Registral sob nº 1101/2021. A Oficiala Substituta  (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 120642331000000002849621S.

R-6 - Em 22 de novembro de 2021. Protocolo nº 44.806 de 27 de outubro de 2021 e reingressado aos 19 de novembro de 2021. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, firmado na cidade de Bauru-SP, aos 13 de outubro de 2021, a proprietária **Rita de Cássia Fernandes de Souza**, já qualificada, vendeu o imóvel pelo valor de R\$813.000,00, à **MARIA OLGA FIGUEROA FAUNDEZ**, chilena, solteira, administradora, Identidade Estrangeiro nº F0660060, expedida por Polícia Federal/DF e CPF (MF) nº 241.320.358-32, residente e domiciliada na cidade de Bauru-SP, na Rua Tenente Jose Leite Sampaio Netto nº 01140, Tp Plena Ap 1401, Residencial Parque Granja Cecilia B. Consta do contrato que do valor da venda e compra, a quantia de R\$163.000,00 refere-se a recursos próprios e a quantia de R\$650.000,00 refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA. O ITBI foi recolhido conforme guia anexa. Valor Venal/2021: R\$113.967,73. Uma via do contrato ficou arquivada nesta Serventia Registral sob nº 1102/2021, juntamente com demais documentos. A Oficiala Substituta,  (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 1206423210000000028512218.

R-7 - Em 22 de novembro de 2021. Protocolo nº 44.806 de 27 de outubro de 2021 e reingressado aos 19 de novembro de 2021. Conforme contrato referido no Registro nº 6 acima, a devedora **Maria Olga Figueroa Faundez**, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ (MF) nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4 - Lotes 3/4, para garantia da dívida de R\$650.000,00, com prazo de amortização de 360 meses, com encargo mensal inicial observando a taxa de juros balcão no valor de R\$6.279,02 (sendo que o valor do encargo mensal inicial com taxa de juros reduzida é de R\$6.076,76). Vencimento do primeiro encargo mensal: 12/11/2021. Taxa de juros balcão nominal de 7,7208%a.a. e efetiva de 8,0000%a.a. A devedora manifestou a opção pela taxa de juros nominal reduzida de 7,3474%a.a. e efetiva de 7,5999%a.a. Juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. Multa moratória de 2%. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$813.000,00. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** Para fins previstos no parágrafo 2º, Artigo 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual a devedora está constituída em mora. Consta do contrato que a origem dos recursos é o SBPE e, que o Sistema de Amortização é o SAC. Enquadramento: SFH. A devedora declarou se tratar de primeiro financiamento para fins do benefício previsto no art. 290 da Lei nº 6.015/73 e nos termos do item 112, capítulo XX, da NSCGJE. As demais cláusulas e condições constam do contrato do qual uma via ficou arquivada nesta Serventia Registral sob nº 1102/2021. A Oficiala Substituta,  (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 1206423210000000028513216.

Av-8 - Em 22 de novembro de 2021. Protocolo nº 44.806 de 27 de outubro de 2021 e reingressado aos 19 de novembro de 2021. Procede-se a presente averbação para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi dado em garantia ao Instrumento Particular objeto dos Registros nºs 6 e 7 acima, tendo sido emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, série 1021, Número 1.4444.1638304-4, tendo o crédito e valor de emissão de R\$650.000,00, como **credora: Caixa Econômica Federal**, já qualificada, e como **devedora: Maria Olga Figueroa Faundez**, já qualificada, sendo que o imóvel desta matrícula é objeto do crédito imobiliário, o qual foi dado em Alienação Fiduciária no Registro nº 7, e a presente cédula representa integralmente o crédito imobiliário, emitida sob forma integral e cartular nos termos do Parágrafo 4º do artigo 18 e do inciso VII do artigo 19 da Lei nº 10.931/2004, em Bauru-SP, aos 13 de outubro de 2021, sendo que as demais cláusulas e condições constam do título, que fica uma via arquivada nesta Serventia Registral sob nº 1102/2021. A Oficiala Substituta,  (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 1206423F1000000002851421E.

(continua na ficha nº 02)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

5.571

FOLHA

02**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE PIRATININGA - SP**
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.064-2**Piratinunga - SP, em 29 de dezembro de 2025.**

Av-9 - Em 29 de dezembro de 2025. Protocolo nº 51.907 de 26 de setembro de 2025. A Cédula de Crédito Imobiliário - CCI objeto da **averbação nº 8**, da presente matrícula, fica **CANCELADA** em virtude da autorização da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, nos termos do Requerimento firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 18 de dezembro de 2025, por via de sua representante Daniele Fydryszewski Vilasfam. Documentos arquivados nesta Serventia Registral sob nº 1965/2025. A Oficial Substituta,  (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 1206423E1ZCQFXIPZS5TTT25C

Av-10 - Em 29 de dezembro de 2025. Protocolo nº 51.907 de 26 de setembro de 2025. Conforme Ofício nº 330849/2025 - CESAV/BU, expedido na cidade de Bauru-SP, aos 25 de setembro de 2025 e Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 18 de dezembro de 2025, apresentados via INC01462531C, nos termos do artigo nº 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, tendo em vista a Alienação Fiduciária objeto do Registro nº 7, **ficou consolidada a propriedade**, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ (MF) nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra nº 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, pelo valor de R\$862.297,63, em virtude da não purgação da mora por parte da devedora Maria Olga Figueroa Faundez, já qualificada, junto à credora fiduciária. O ITBI foi recolhido conforme guia anexa. Valor Venal/2025: R\$146.512,83. Valor de Mercado: R\$862.297,60. Documentos arquivados nesta Serventia Registral sob nº 1965/2025. A Oficial Substituta,  (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 120642331GIAZMVOCL3V3D255

CERTIDÃO**EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS****CONSTAM DO RECIBO**

Protocolo nº 51907 - Valor da certidão: 74,17

Emitida às 07:39:50 - Relação nº 3106

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS

Para efeitos exclusivamente Notariais

(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)

SELO: 1206423C3N00WTP28D0FR255

Pedro Walter De Pretto, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de PIRATININGA - SP, CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alienação e ônus além do que consta da presente matrícula.
Último ato: AV. 10

PIRATININGA, 29 DE DEZEMBRO DE 2025

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

