



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE NOVO HORIZONTE - SP

Oficial: Henrique Rabelo Quirino

CERTIDÃO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

Nova Horizonte - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120683.2.0009898-59

MATRÍCULA

9.898

FICHA

1

Data:- 8.3.85.

Imovel:- Um lote de terreno, sem benfeitorias, situado no -
Jardim Mangalarga, nesta cidade, sob nº 27, da quadra F, com
250 m2. do lado ímpar do logradouro, distante 62 m. da rua -
mais próxima que é a Avenida de Contorno Sul, medindo 10m.
de frente para a rua nº 3, por 25 m. do lado direito confron-
tando com o lote 26, 25 m. do lado esquerdo confrontando com
o lote 28 e 10 m. nos fundos confrontando com o lote 7.- --

Proprietária:- ALPHA- Empreendimentos Imobiliários S/C --
Ltda. com sede nesta cidade. CGC 49.139.793/0001-13.-

Reg. Ant. M- 7.785.-

R-1- 9.898.- Prot. nº 33.043.- 8.3.85.- **Transmitente:-** a
proprietária supra mencionada.- **ADQUIRENTE:-** Otaviano Girot-
to, brasileiro, químico industrial, casado no regime da com-
munião de bens, antes da lei 6515/77, com Zenaide Alves Ri-
beiro Girotto, residente neste município. RG 5.050.254 CIC-
710.315.709/20.- **COMPRA E VENDA.-** Esc. Púb. de 8.2.85, do of-
maior do 1º tab. local, José Renato Torres. Lº 154 fls.122.
VALOR:- R\$83.560,00.- Lançado na PM local sob nº 5908/85. As
partes são solidárias quanto aos impostos.- Doufe. 0 Of. --
Maior:- *Henrique Rabelo Quirino*

R-2- 9.898.- Prot. nº 58.517-13.06.96.- Nos termos do mandado
de inscrição de penhora, extraído aos 15 de maio de 1996, pe-
lo Esc. Diretor, Julio Ranieri Ravini, devidamente assinado-
pela M. Juíza de Direito desta comarca, Dra. Regina Maria Cor-
rea Carmesini, expedido nos autos de Execução de Título Extra-
judicial nº 1055/95, requerido pelo BANCO DO BRASIL S/A com
sede no Distrito Federal e Ag. local, contra OTAVIANO GIROTO,
já qualificado nesta matrícula, e MAURILIO ANGELO RONCOLETA,
brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nes-
ta cidade, á rua Julio Gotrim, 880, RG 7.689.405 8 CPF 785.-
180.838/34; procede-se a este registro para ficar constando-
que 50% do imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos
autos supra mencionados, juntamente com 50% de outros 13 imó-
veis, cujas matrículas constam do aludido mandado. A presen-
te ação tem o valor da causa de R\$61.236,49.- Auto de penho-
ra e depósito lavrado aos 28 de dezembro de 1995, tendo como
depositário o sr. Otaviano Girotto.- Doufe. O Substº do Ofi-
cial:- *Henrique Rabelo Quirino*

AV-3- 9.898.- Prot. nº 37.676.- 21.12.2009.- Pela Certidão de Objeto e Pé, datada de
15 de dezembro de 2009, assinada pelo Escrivão Diretor do 1º Ofício Judicial desta
comarca, Luis Antonio Lima de Castro, expedida nos autos de Execução de Título Extraju-
dicial, ordem nº 1055/1995, tendo como requerente o Banco do Brasil S/A e como reque-
rido MAURILIO ANGELO RONCOLETA, em cumprimento ao acórdão transitado em julgado
em 29.08.2002 e despacho de 09.12.2009, é feito o **LEVANTAMENTO DA PENHORA OBJETO
DO REGISTRO Nº 2** desta matrícula.- O Substº do Oficial:- *J. Rodriguez* V. p/
Cálculo R\$ 4.374,03.- D.R\$ 153,58.- GUIA: 211209.-



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE NOVO HORIZONTE – SP

Oficial: Henrique Rabelo Quirino

MATRÍCULA

9.898

FICHA

1

VERSO

CNM: 120683.2.0009898-59

AV-4- 9.898.- Prot.nº 103.204.- 17/03/2023.- Por requerimento datado de 03 de março de 2023, firmado pelo proprietário, firma reconhecida, procede-se a esta averbação para ficar constando o CPF correto do proprietário desta matrícula, sendo a numeração correta, **CPF: 710.315.708-10**, e não como constou do registro nº 1 desta matrícula, como prova as cópia autenticadas dos documentos pessoais ora arquivados.- **N.Horizonte, 24 de Março de 2023.-** O Oficial Interino: *[Assinatura]* D.R\$ 36,37.- GUIA: 2023058.- **Selo Digital: 1206833310A00000136962238.-**

AV-5- 9.898.- Prot.nº 104.092.- 14/06/2023.- Procede-se a esta averbação para ficar constando que a **Rua 03**, atualmente denomina-se **RUA JOÃO MENDES THEOTONIO.- N.Horizonte, 04 de Julho de 2023.-** O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* D.Nihil.- GUIA: 2023123.- **Selo Digital: 1206833E10A00000139021237.-**

R-6- 9.898.- Prot.nº 104.092.- 14/06/2023.- Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - Contrato nº 8.4444.2953542-3, com caráter de escritura pública, firmado em Novo Horizonte-SP, aos 19 de Maio de 2023, pelas partes, duas testemunhas, e a Caixa Econômica Federal - CAIXA, os proprietários, já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula à **LEANDRO FRANCA**, nacionalidade brasileira, nascido em 01/02/1983, motorista de veículos de transporte de carga, filho de Maria Aparecida de Franca e Lucio Franca, e-mail: leandrofrannccaa@gmail.com, portador do RG: 34.666.889-X-SSP/SP e do CPF: 316.491.448-22, solteiro, residente e domiciliado à Rua Derville Serafim, nº 148, Jardim Mangalarga, Novo Horizonte-SP.- O valor destinado ao pagamento do objeto deste contrato é de R\$ 159.500,00 (cento e cinquenta e nove mil e quinhentos reais), composto pela integralização dos valores: Financiamento CAIXA: R\$ 122.600,00; Recursos Próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$ 36.900,00.- Do valor total descrito acima, R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno.- Imóvel cadastrado na P.M. de Novo Horizonte sob nº 000590800.- As partes são solidárias quanto aos impostos.- Ficou arquivada em Cartório a Certidão Negativa de Débito Trabalhista.- Foi realizada a consulta à Central de Indisponibilidade.- **N.Horizonte, 04 de Julho de 2023.-** O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* D.R\$ 684,25 (conf. Art. 7º da M.P.V. nº 1.162/2023).- GUIA: 2023123.- **Selo Digital: 1206833210A0000013902223T.-**

R-7- 9.898.- Prot.nº 104.092.- 14/06/2023.- Pelo mesmo instrumento particular constante do registro nº 6 desta matrícula, o proprietário doravante designado DEVEDOR FIDUCIANTE, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais **aliena** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA** - CNPJ. nº 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, e mediante este registro estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o **DEVEDOR FIDUCIANTE** *possuidor direto* e a **CAIXA** *possuidora indireta* do imóvel objeto da garantia fiduciária.- Agência responsável pelo Contrato: 801 Novo Horizonte, SP. **B-Condições do Financiamento:** Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção.- Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: Price. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: R\$ 5.000,00.- Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$ 127.600,00. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel pra fins de venda em público leilão: R\$ 159.500,00. Prazo Total (meses): 370.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE NOVO HORIZONTE – SP

Oficial: Henrique Rabelo Quirino

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE - SP

MATRÍCULA

9.898

FICHA

2

CNM:120683.2.0009898-59

Livro n.º 2 - Registro Geral

Amortização: 360. Construção: 10.- **Taxa de Juros ao ano:** Sem desconto: Nominal (a.a.): 7,6600%, Efetiva (a.a.): 7,9347%, Nominal (a.m.): 0,6364%, Efetiva (a.m.): 0,6383%; Com desconto: Nominal (a.a.): *Não se aplica*, Efetiva (a.a.): *Não se aplica*, Nominal (a.m.): *Não se aplica*, Efetiva (a.m.): *Não se aplica*; Redutor 0,5% FGTS: Nominal (a.a.): 7,1600%, Efetiva (a.a.): 7,3997%, Nominal (a.m.): 0,5950%, Efetiva (a.m.): 0,5967%; Taxa Contratada: Nominal (a.a.): 7,1600%, Efetiva (a.a.): 7,3997%, Nominal (a.m.): 0,5950%, Efetiva (a.m.): 0,5967%.- **Encargo Mensal Inicial:** Prestação (a+j): R\$ 862,68. Prêmios de Seguros: R\$ 30,08. Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 = Total: R\$ 917,76.- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 16/06/2023.- Forma de Pagamento na data da contratação: Débito em Conta Corrente.- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de Administração: R\$ 0,00(zero). Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00(zero).- **Composição de Renda:** Renda 1 % Composição de Renda para fins de Indenização Securitária: Leandro Franca: R\$ 5.619,45 | 100,00%.- Condições Específicas Aplicáveis: As constantes do item L do instrumento.- *Demais condições constam do contrato.*- Ficam arquivados em Cartório uma via dos Anexos: Direitos e Deveres do seu Contrato; e, Proposta, Opção de Seguro e demais condições para vigência do seguro.- **N.Horizonte, 04 de Julho de 2023.** O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* **D.R\$ 873,35 (conf. Art. 7º da M.P.V. nº 1.162/2023).**- **GUIA: 9023123.- Selo Digital: 1206833210A0000013902323R.-**

AV-8-9.898. Prenotação nº. 114.233, de 21/08/2025. **QUALIFICAÇÃO:** Por requerimento datado de 20/01/2026, procedo à presente averbação para fazer saber que **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no **R-7**, acima, é uma empresa pública, com atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Distrito Federal sob o NIRE nº 53500000381, com sede e domicílio no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 - Brasília - DF, CEP:70092-900. Os documentos pertinentes ficam arquivados. Dou fé. Oficial: R\$ 23,14. Estado: R\$ 6,58. SEF: R\$ 4,50. TJSP: R\$ 1,59. Registro Civil: R\$ 1,22. MPSP: R\$ 1,11. ISS: R\$ 1,16. Total: R\$ 39,30. **N.Horizonte, 23 de Janeiro de 2026.** O Escrevente: *[Assinatura]* (Matheus Moreira Meinel Schmiedt). **Selo Digital: 1206833310A0000016918726X.**

AV.9-9.898. Prenotação nº. 114.233, de 21/08/2025. **CEP:** Por requerimento datado de 20/01/2026, procedo à presente averbação para fazer saber que o imóvel possui o Código de Endereçamento Postal - CEP nº. **14960-000**. Os documentos pertinentes ficam arquivados. Dou fé. Oficial: R\$ 0,00. Estado: R\$ 0,00. SEF: R\$ 0,00. TJSP: R\$ 0,00. Registro Civil: R\$ 0,00. MPSP: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00. **Novo Horizonte, 23 de Janeiro de 2026.-** O Escrevente: *[Assinatura]* (Matheus Moreira Meinel Schmiedt). **Selo Digital: 1206833E10A00000169188269.-**

AV.10-9.898.- Prenotação nº. 114.233, de 21/08/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Por requerimento datado de 20/01/2026, procedo à presente averbação para fazer saber que, após as formalidades previstas nos arts. 26 e 26-A da Lei nº. 9.514/97, não tendo havido a purgação da mora nem a convalescença do contrato de alienação fiduciária, **cessou-se o caráter resolúvel da propriedade da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada no R-7 e na AV-8, acima, a qual passou a ser titular definitiva do domínio.** Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 165.503,69 (cento e sessenta e cinco mil, quinhentos e três reais e sessenta e nove centavos). **ITBI:** Foi recolhido o ITBI, no valor de R\$ 3.304,67 (três mil, trezentos e quatro reais e sessenta e sete centavos), apurado sobre o valor de R\$ 165.233,70 (cento e sessenta e cinco mil, duzentos e trinta e três reais e setenta centavos),
--- continua no verso ---



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE NOVO HORIZONTE – SP

Oficial: Henrique Rabelo Quirino

MATRÍCULA

9.898

FICHA

2

VERSO

CNM:120683.2.0009898-59

conforme Guia nº. 16102, do Município de Novo Horizonte-SP, e comprovante bancário apresentado. Os documentos relativos ao presente ato ficam arquivados neste Oficial, em meio eletrônico. Dou fé. Oficial: R\$ 332,73. Estado: R\$ 94,56. SEF: R\$ 64,72. TJSP: R\$ 22,84. Registro Civil: R\$ 17,51. MPSP: R\$ 15,97. ISS: R\$ 16,64. Total: R\$ 564,97.- **Novo Horizonte, 23 de Janeiro de 2026.** O Escrevente: Matheus Moreira Meinl Schmiedt (Matheus Moreira Meinl Schmiedt).-
Selo Digital: 1206833310A0000016918926T.-

CERTIDÃO - Pedido: 114233	CUSTAS
CERTIFICADO E DOU FÉ que a presente certidão corresponde ao inteiro teor da matrícula n.º 9898 , e foi extraída sob a forma de documento eletrônico de longa duração, com assinatura digital qualificada, nos termos do art. 4º, inciso III, da Lei nº. 14.063/2020, e art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº. 6.015/73. A sua autenticidade pode ser confirmada no portal www.ridigital.org.br . Este documento público contém dados pessoais, nos termos da Lei nº. 13.709/2018, ficando o destinatário ciente da responsabilidade por seu adequado tratamento. CERTIFICO , por fim, que a presente certidão representa a situação jurídica do imóvel até a data e hora de sua expedição.	Oficial R\$ 44,20 Estado R\$ 12,56 Sec. Fazenda R\$ 8,60 Registro Civil R\$ 2,33 Trib. de Justiça R\$ 3,03 Ministério Público R\$ 2,12 Imposto Municipal R\$ 2,21 TOTAL R\$ 75,05
PRAZO DE VALIDADE	Os repasses acima especificados são recolhidos por guia, nos prazos legais.
	Certidão emitida por:
A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, contados da sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) MATHEUS MOREIRA MEINL SCHMIEDT ESCREVENTE
Novo Horizonte, 27 de janeiro de 2026	



SELO DIGITAL

1206833C30A00000165778256

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do
QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>