REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM 114728.2.0086821-72

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Valo Gaetti
Oficiala

Matrícula nº 75.449 – Apartamento nº 302 – Bloco 13

Matrícula	Folha
86.821	01F

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8

FICHA COMPLEMENTAR

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: **Apartamento nº 302, localizado no 3º Pavimento ou 2º Andar, do Bloco 13, Vaga de Garagem nº 301 e 302**, do Condomínio denominado **PARQUE BOSQUE DAS AZALÉAS**, situado na Via de Acesso A, sem número, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, e terá área real privativa coberta de 39,300 metros quadrados, área real de estacionamento de divisão não proporcional de 21,600 metros quadrados, área real comum de 39,206 metros quadrados e área real total de 100,106 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 0,2769470%. O terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 21.195,66 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida Professor Mario Werneck nº 621, 1º andar, Bairro Estoril.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 75.449 local de 09/09/2015 e R.4 local de 20/02/2017 (Incorporação).

CADASTRO MUNICIPAL: Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 04.02.047.0001 (área maior).

Birigui/SP, 02 de Julho de 2.018.
REF: Prenotação nº 235.805 de 15/06/2018.

Fabiana Batista Dias Gemelnder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

R. 1 - 02 de Julho de 2.018.
REF: Prenotação nº 235.805 de 15/06/2018.
COMPRA E VENDA
ADQUIRENTE: **JOSÉ MILTON DA COSTA**, brasileiro, industriário, solteiro, CNH nº 01836399268-Detran/SP e CPF nº 213.111.838-41, residente e domiciliado na Rua José Amin Haddad nº 452, Nucleo Habitacional Thereza Maria Barbie, Birigui-SP.
FORMA DO TITULO: Pelo Instrumento Particular datado de 18/05/2018, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/2009 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, a proprietária, já qualificada, transmitiu por venda a fração ideal acima mencionada, correspondente ao presente apartamento, ao ora adquirente, pelo valor de R$ 12.326,40 equivalente ao valor de R$ 122.000,00 para aquisição da unidade em construção, desse valor: valor do financiamento concedido pela CAIXA: R$ 97.600,00; valor dos recursos próprios: R$ 6.112,00; valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R$ 0,00; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R$ 18.288,00.
REGISTRADO POR:

Fabiana Batista Dias Gemelnder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

VIDE VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Birigui - SP
114728 AA 0410797 1125

Digitalizado com CamScanner

LIVRO Nº 2 **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

CNM 114728.2.0086821-72

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficiala

Matrícula nº 75.449 – Apartamento nº 302 – Bloco 13

Matrícula	Folha
86.821	01V

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 114728

FICHA COMPLEMENTAR — REGISTRO GERAL

R. 2 - 02 de Julho de 2.018.
REF: Prenotação nº 235.805 de 15/06/2018.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DEVEDOR: JOSÉ MILTON DA COSTA, já qualificado.
CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios.
FORMA DO TITULO: Pelo Instrumento Particular datado de 18/05/2018, referido no R.1 acima, alienou fiduciariamente a fração correspondente ao presente apartamento, para garantia da dívida no valor de R$ 97.600,00, referente ao financiamento da construção, pagável no prazo de 360 meses, tendo prazo para término da construção/legalização de 37 meses, com taxa anual de juros: nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a., Origem dos Recursos: FGTS – Sistema de Amortização: PRICE, com o vencimento da primeira prestação mensal: 18/06/2018, no valor de R$ 539,53. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. Valor de avaliação do imóvel: R$ 122.000,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97.
REGISTRADO POR: Fabiana Batista Dias Gemelnder — Escrevente Autorizada; Silvio Antonio Bagio — Escrevente Substituto

Av. 03 – 18 de junho de 2019.
Ref: Prenotação nº 262.953 de 02/05/2019.
CONCLUSÃO DE CONDOMÍNIO
FORMA DO TITULO:- Tendo em vista a conclusão do condomínio PARQUE BOSQUE DAS AZALÉAS, situado à Via de Acesso A, Estrada Municipal BGI 352 nº 78, Anexo a Vila Giampietro, Birigui-SP, conforme construção averbada sob nº 408 da matricula 75.449 nesta data, a ficha complementar da presente unidade autônoma é **convertida em matricula** recebendo o numero acima indicado no quadro de matrícula, nos termos do requerimento datado de 22/04/2019. Selo: 1147283310000000010303519N
AVERBADO POR: Fabiana Batista Dias Gemelnder — Escrevente Autorizada; Silvio Antonio Bagio — Escrevente Substituto

Av. 04 – 18 de junho de 2019.
Ref: Prenotação nº 262.953 de 02/05/2019.
ATRIBUIÇÃO
FORMA DO TÍTULO:- Pelo Instrumento Particular de Especificação e Instituição e Atribuição de Unidades do Condomínio PARQUE BOSQUE DAS AZALÉAS, assinado e datado de 22/04/2019, procede-se a presente averbação para ficar constando que a proprietária, já qualificada, de pleno e comum acordo, procedeu à atribuição da unidade autônoma do empreendimento denominado "PARQUE BOSQUE DAS AZALÉAS", situado à Via de Acesso

cont. fls.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO
Digitalizado com CamScanner

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2

CNM 114728.2.0086821-72

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Valo Gaetti
Oficiala

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8

Matrícula	Folha
86.821	02F

REGISTRO GERAL

A, Estrada Municipal BGI 352 nº 78, Anexo a Vila Giampietro, Birigui-SP, ao titular da fração ideal (qualificado no registro de aquisição da mesma) pelo valor de R$136.493,13. Selo: 1147283E1000000010303619Z.
AVERBADO POR:

Fabiana Batista Dias Gemelnder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

Av.05 - 09 de outubro de 2024.
REF: Prenotação nº 303.281 de 26/01/2024.
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
Pelo procedimento de consolidação de propriedade fiduciária, instruído com requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 03 de setembro 2024, pela credora da alienação fiduciária Caixa Econômica Federal, já qualificada, assinado eletronicamente pelo procurador Milton Fontana, inscrito no CPF nº 575.672.049-91, acompanhado com a respectiva guia de ITBI, procedo à presente averbação para constar que, realizado o procedimento previsto no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997, em face do devedor Jose Milton da Costa, já qualificado, o qual foi regularmente notificado, transcorrido o prazo sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF. O ITBI foi recolhido conforme guia de recolhimento que instruiu o referido procedimento e o valor base utilizado para o recolhimento foi de R$126.726,55. O procedimento de consolidação, autuado sob o nº 303.281, fica arquivado nesta Serventia.
O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo: 11472833100000000375598245.

Av.06 - 17 de junho de 2025.
REF: Prenotação nº 315.599 de 20/05/2025.
QUITAÇÃO
Pelo Requerimento para averbação dos Autos de Leilões Negativos e Quitação da Dívida, datado de 09/05/2025, procede-se a presente averbação nos termos do Artigo 27, § 6º da Lei 9.514/97, para constar a quitação da dívida registrada sob o R.02 acima.
O Oficial, _____, Guilherme Streit Carraro. Selo:1147283G10000000412152252.

Av.07 - 17 de junho de 2025.
REF: Prenotação nº 315.599 de 20/05/2025.
LEILÕES NEGATIVOS
Pelo Requerimento para averbação dos Autos de Leilões Negativos e Quitação da Dívida, datado de 09/05/2025, assinado digitalmente por representante da proprietária Caixa Econômica Federal, já qualificada, juntamente com os autos dos leilões públicos e respectivas publicações no Diário Oficial da União, realizados por Giovano Ávila Alves, Leiloeiro Oficial, matriculado na Junta

VIDE VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Birigui - SP
114728 AA 0410798 1125

Digitalizado com CamScanner

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS CNM 114728.2.0086821-72
BIRIGUI - SP
Elizabete Josina Vicentin Valo Gaetti
Oficiala

Matrícula	Folha
86.821	02V

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8
REGISTRO GERAL

Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº AARC/237, dando conta da realização do 1º Leilão Público nº 0012/0225, datado de 28/04/2025, e do 2º Leilão Público nº 0012/0225, datado de 05/05/2025, procede-se à presente averbação para constar que os referidos leilões resultaram em **leilões negativos**. O requerimento, bem como os documentos que o instruíram ficam arquivados nesta Serventia em meio eletrônico e em pasta própria.
O Oficial, Guilherme Streit Carraro. Selo:1147283310000000041215325Q.

Av.08 - 03 de fevereiro de 2026.
REF: Prenotação nº 322.583 de 20/01/2026.
CADASTRO DE MUNICIPALIDADE
Pelo Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, nº. 1.4444.2633967-6, de 14/01/2026, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado nesta municipalidade sob nº **04-02-047-0206**, conforme Certidão, expedida aos 23/01/2026, pela Prefeitura Municipal de Birigui/SP.
O Oficial, Guilherme Streit Carraro. Selo:1147283310000000045007126M.

R.09 - 03 de fevereiro de 2026
REF: Prenotação nº 322.583 de 20/01/2026.
VENDA E COMPRA
ADQUIRENTES: **1) VALDOMIRO GARCIA RAFAEL JUNIOR**, CNH 01591359155 DETRAN/SP, CPF 293.746.908-61, brasileiro, militar, e seu cônjuge **NATALIA FERREIRA RAFAEL**, CNH 04660126116 DETRAN/SP, CPF 361.054.408-20, brasileira, administradora, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua José Bonifácio, nº 993, Centro, Andradina-SP; e **2) ARGEMIRO DANTAS COSTA JUNIOR**, RG 322625737 SSP/SP, CPF 213.443.788-03, brasileiro, servidor público estadual, e seu cônjuge **THALITA ELIENAI TRINDADE COSTA ROVERE**, CNH 05381809984 DETRAN/SP, CPF 390.356.798-14, brasileira, advogada, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Homero Rodrigues Silva, nº 2241, Centro, Andradina-SP.
TRANSMITENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada.
FORMA DO TÍTULO: Pelo Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCSBPE, nº 1.4444.2633967-6, de 14/01/2026, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula aos ora adquirentes. O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R$ 83.428,47, constituído da seguinte forma: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R$ 79.256,47; Valor dos recursos próprios: R$ 4.172,00; Valor total da dívida (Financiamento): R$ 79.256,47.
O Oficial, Guilherme Streit Carraro. Selo:1147283210000000045007226M.

cont. fls.____

Digitalizado com CamScanner

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM 114728.2.0086821-72

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE BIRIGUI - SP — CNS N.º 11472-8

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

Guilherme Streit Carraro
Oficial Registrador

Matrícula	Folha
86.821	03F

R.10 - 03 de fevereiro de 2026.
REF: Prenotação nº 322.583 de 20/01/2026.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DEVEDORES FIDUCIANTES: 1) **VALDOMIRO GARCIA RAFAEL JUNIOR** e seu cônjuge **NATALIA FERREIRA RAFAEL** e 2) **ARGEMIRO DANTAS COSTA JUNIOR** e seu cônjuge **THALITA ELIENAI TRINDADE COSTA ROVERE**, já qualificados.
CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF.
FORMA DO TÍTULO: Pelo Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, nº 1.4444.2633967-6, de 14/01/2026, citado no registro acima, os proprietários (devedores fiduciantes) Valdomiro Garcia Rafael Junior, Natalia Ferreira Rafael, Argemiro Dantas Costa Junior e Thalita Elienai Trindade Costa Rovere, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula à credora fiduciária Caixa Econômica Federal, pelo valor de **R$ 79.256,47**, o qual deverá ser pago através de prazos em meses de amortização em 360 meses, taxa anual de juros (%), nominal de 10,4724 e efetiva de 10,9900, com vencimento do primeiro encargo mensal em 16/02/2026, no valor de R$ 780,92. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de carência para os fins previstos no § 2º do artigo 26 da lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Foi atribuído ao imóvel para fins de leilão o valor de R$ 150.000,00. Demais cláusulas e condições constam do título.
O Oficial, Guilherme Streit Carraro. Selo:1147283210000000045007326K.

Av.11 - 03 de fevereiro de 2026.
REF: Prenotação nº 322.583 de 20/01/2026.
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Pelo Instrumento Particular, com Caráter de Escritura Pública, nº 1.4444.2633967-6, de 14/01/2026, citado no registro acima, procede-se a presente averbação para ficar constando que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2633967-6, série 0126, em Andradina/SP, aos 14/01/2026, tendo como Instituição Custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, Asa Sul, Brasília/DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04.
O Oficial, Guilherme Streit Carraro. Selo: 1147283E1000000045007426U.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

VIDE VERSO

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor da MATRÍCULA 86821, em forma reprográfica autêntica, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e se refere aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Certifico que não existem hipotecas, ônus reais, constrições Judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórios com relação ao imóvel, além dos nela contidos.
Birigui - SP, terça-feira, 3 de fevereiro de 2026

Maycon Narvaes Doná
Escrevente Autorizado

EMOLUMENTOS:	R$ 45,88
ESTADO:	R$ 13,04
SEC. FAZENDA:	R$ 8,92
REG. CIVIL:	R$ 2,41
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 3,15
IMP. MUNICIPAL:	R$ 1,84
MIN. PÚBLICO:	R$ 2,20
TOTAL:	R$ 77,44

Selo Digital: 1147283C3000000045018

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Birigui - SP
114728 AA 0410799 1125

Digitalizado com CamScanner