CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE - SP

MATRÍCULA 30.123 | FICHA 1 | **CNM: 120683.2.0030123-09**

Livro n.º 2 - Registro Geral

Data:- 18 de junho de 2012

Imóvel:- **Parte A** - **UM LOTE DE TERRENO**, sem benfeitorias, constituído de **parte do lote 26**, da **quadra "F"**, **Jardim Manga Larga**, nesta cidade, medindo 8,00 metros de frente para a **Rua João Mendes Theotonio**; 25,00 metros do lado direito de quem da rua para o terreno olha, confrontando com a parte B; 25,00 metros do outro lado, confrontando com o lote 27; 8,00 metros nos fundos, confrontando com parte do lote 08, perfazendo uma área superficial de **200,00 metros quadrados**.-

Proprietária:- **BOSCHEZI - INCORPORADORA EIRELI - EPP**, com CNPJ. nº 15.392.302/0001-20, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 910, centro, nesta cidade.-

Reg. Ant.:- M- 30.122 de 18.06.2012.-

AV-1- 30.123.- Prot.nº 53.652- - 18.06.2012.- A presente matrícula foi aberta a requerimento datado de 10 de junho de 2012, firmado pela proprietária, com firma reconhecida, em virtude do **desdobro** do imóvel objeto da matrícula anterior.- O Substº do Oficial:- D.R$ 18,44. GUIA: 2012113

R-2- 30.123.-Prot. nº 54.710 .17.09.2012.- Por Instrumento Particular de compra e venda, quitado, elaborado nos termos do artigo 108 do CCB. firmado nesta cidade aos 10 de setembro de 2012, pelas partes, duas testemunhas, com firmas reconhecidas, e pelo valor de R$ 18.000,00, a proprietária vendeu o imovel desta matricula à JOÃO ALBERTO PEREZ THEOTONIO, brasileiro, solteiro, maior, func. pub. estadual, RG 7.345.-342 O SP CPF 732.410.088-00, residente nesta cidade, na rua São José nº 365.-Cadastrado na PM sob nº 5907 00 2012.- O ITBI foi pago junto a PM local. A certidão negativa de debitos trabalhista ficou arquivada em cartorio.- A vendedora apresentou as certidão negativas de debitos relativos aos tributos Federais e à Divida Ativa da união nº OAA5.2327.DE-21.1703 valida até 20.01.2013; CND da Receita Federal sob nº 000602012-21036302 emitida em 11.09.2012.- O Substº do Oficial:- D.R$ 622,36 GUIA 2012176 Foi feita consulta a central de indisponibilidade

AV-3-/30.123.-Prot. nº 55.599 .05.12.2012.- Por doc. part. datado de 22 de novembro de 2012, firmado pelo proprietário, firma reconhecida, procede-se a esta averbação para ficar constando a construção no terreno desta matricula de UM PREDIO RESIDENCIAL, com 65,59 m2. de área construida, o qual recebeu o nº 175 da rua João Mendes Theotonio, com o valor estimado de R$ 78.000,00, como prova a certidão nº 242/2012 e o Habite-se nº 238/12 expedidos pela P.M. local, e a CND da Receita Federal sob nº 000532012 21036386 datada de 03.12.12 O Substº do Oficial:- D.R$ 265,18 GUIA2012229

R-4- 30.123.- Prot.nº 56.720.- 11.03.2013.- Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH – Contrato nº 1.4444.0227408-6, com caráter de escritura pública, firmado nesta cidade, aos 06 de março de 2013, pelas partes, duas testemunhas, e a Caixa Econômica Federal – CEF, o proprietário, ***vendeu*** o imóvel desta matrícula à **JOSÉ LEANDRO PASSONE**, nacionalidade brasileira, nascido em 18/10/1982, destilador, portador do RG: ***(vide verso)***

RG: 42.022.611-4-SSP/SP e do CPF: 296.740.158-76, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **VANDA CRISTINA DE AGUIAR PASSONE**, nacionalidade brasileira, nascida em 02/10/1976, professora, portadora do RG: 26.894.309-6-SSP/SP e do CPF: 259.363.398-07, residentes e domiciliados na Rua José Ribeiro Pardinha, 848, Bela Vista, nesta cidade; pelo valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) pago da seguinte forma:- Valor do Financiamento para Compra e Venda: R$ 82.700,00 e Recursos da conta vinculada do FGTS: R$ 17.300,00.- Cadastrado na P.M. sob nº 590700.- As partes são solidárias quanto aos impostos.- Ficaram arquivadas em Cartório as Certidões Negativas de Débito Trabalhista.- Foram feitas as consultas à Central de Indisponibilidades.- O Substº do Oficial: D.R$ 1.119,02. GUIA: 2013048

R-5- 30.123.- Prot.nº 56.720.- 11.03.2013.- Pelo mesmo instrumento particular constante do registro **nº 4** desta matrícula, os proprietários doravantes designados **DEVEDORES FIDUCIANTES**, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais ***ALIENAM*** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** - 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 **CEF**, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando os **DEVEDORES FIDUCIANTES** *possuidores diretos* e a **CEF** *possuidora indireta* do imóvel objeto da garantia fiduciária.- Mútuo/Resgate/Prestações/Datas/Demais Valores/Condições:- Origem dos Recursos: SBPE.- Valor Total da Dívida/Financiamento: R$ 82.700,00.- Financiamento do Imóvel: R$ 82.700,00.- Valor da Garantia Fiduciária: R$ 100.000,00.- Sistema de Amortização: SAC.- Prazo em meses: Amortização: 420.- Taxa de Juros ao ano: Nominal: 8,5101% Efetiva: 8,8500%.- Os Devedores/Fiduciantes manifestam a opção pela taxa de juros reduzida, declarando-se cientes que, somente e enquanto, forem mantidas as condições da conta corrente com Cheque Especial, cartão de crédito, conta salário – assim entendida como a conta aberta na CAIXA para crédito do salário dos devedores/fiduciantes, débitos dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente na CAIXA ou em folha de pagamento, e adimplência do contrato, a taxa de juros reduzida será mantida.- Taxa de Juros Nominal Reduzida: 7,5343% ao ano. Taxa de Juros Efetiva Reduzida: 7,8000% ao ano.- Encargo Inicial: Prestação: R$ 783,39 - Prêmios de Seguros: R$ 22,75 - Taxa de Administração: R$ 25,00 – TOTAL: R$ 831,14.- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 06/04/2013.- Composição de Renda Inicial Para Pagamento do Encargo Mensal:- Vanda Cristina de Aguiar Passone – Comprovada: R$ 1.684,76 e José Leandro Passone - Comprovada: R$ 2.723,26. Composição da Renda para Fins de Indenização Securitária: Vanda Cristina de Aguiar Passone – 38,22% e José Leandro Passone – 61,78%.- Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 100.000,00 (cem mil reais). Demais condições constam do contrato.- O Substº do Oficial: D.R$ 465,27. GUIA: 2013048

AV-6- 30.123.- Prot.nº 56.720.- 11.03.2013.- Procede-se a esta averbação para ficar constando a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0227408-6 Série 0313, emitida nos termos da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004.- **1-Credor:** Razão Social: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Endereço: Setor Bancário Sul. Complemento: Quadra 04, lotes 3/4. Bairro: Asa Sul. Cidade: Brasília-DF. CEP: 70.092.900. CNPJ: 00.360.305/0001-04.- **2-Devedores:** Nome: **VANDA CRISTINA DE AGUIAR PASSONE**. CPF: 259.363.398-07. Endereço: Rua José Ribeiro Pardinha, 848, Bela Vista. Cidade: Novo Horizonte-SP. CEP: 14960-000.- Nome: **JOSÉ LEANDRO PASSONE**. CPF: 296.740.158-76. Endereço: Rua José Ribeiro Pardinha, 848, Bela Vista. Cidade: Novo Horizonte-SP. CEP: 14960-000.- **3-Custodiante:** Razão Social: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Endereço: Setor Bancário Sul. Complemento: Quadra 04, lotes 3/4. Bairro: Asa Sul. Cidade: Brasília-DF. CEP: 70.092.900. CNPJ: 00.360.305/0001-04.- **4-Identificação do Imóvel Vinculado ao Crédito Imobiliário:** Endereço: Rua João Mendes Theotonio, 175, Jardim Mangalarga. Cidade: Novo Horizonte-SP. CEP: 14960-000.- Matrícula: 30.123. Livro: 2. Serviço de Registro de Imóveis: Cartório de Registro de Imóveis de Novo Horizonte/SP.- **5-Garantia:** Tipo: Real. Modalidade: Alienação Fiduciária. Nº registro: 5 da matrícula nº 30.123.- **6-Valor do Crédito:** R$ 82.700,00. Data Base: 06/03/2013.- **7-Condições da Emissão:** Integral e Cartular.- **8-Condições Gerais da Dívida:** Prazo inicial: 420 meses. Prazo ***(continua à Fl. 2)***

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE - SP

MATRÍCULA 30.123 | FICHA 2 | **CNM: 120683.2.0030123-09**

Livro n.º 2 - Registro Geral

Prazo remanescente: 420 meses. Prazo de amortização: 420 meses. Data do vencimento do primeiro encargo: 06/04/2013. Valor total da dívida: R$ 82.700,00. Valor da garantia: R$ 100.000,00. Valor total da parcela: R$ 831,14. Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: R$ 13,57. Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R$ 9,18. Taxa de juros: nominal: 8,5101% a.a. efetiva: 8,8500 a.a.- Forma de reajuste: Anual. Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso. Taxa de juros remuneratórios: 8,5101% a.a.. Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao do aniversario do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança no dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de pagamento: Novo Horizonte-SP.- O Substº do Oficial:_____

AV.7-30.123. Prenotação nº. 114.098, de 11/08/2025. **CADASTRO MUNICIPAL E CEP:** Por requerimento datado de 05/02/2026, procedo à presente averbação para fazer saber que: **a)** O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Novo Horizonte-SP sob o nº. **590700**; e **b)** O imóvel possui o Código de Endereçamento Postal - CEP nº. **14960-038**. 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. **Novo Horizonte, 13 de Fevereiro de 2026**. O Escrevente: _____ (Matheus Moreira Meinl Schmiedt). **Selo Digital: 1206833310A00000170208268.**

AV.8-30.123.- Prenotação nº. 114.098, de 11/08/2025. **ATOS CONSTITUTIVOS:** Por requerimento datado de 05/02/2026, procedo à presente averbação para fazer saber que **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R-5, acima, tem seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº. 53500000381, em 15/05/1970, conforme certidão simplificada expedida pelo registro do comércio em 13/02/2026, a qual fica arquivada. 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. **Novo Horizonte, 13 de Fevereiro de 2026**. O Escrevente: _____ (Matheus Moreira Meinl Schmiedt). **Selo Digital: 1206833310A00000170209266.**-

---

AV.9-30.123.- Prenotação nº. 114.098, de 11/08/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Por requerimento datado de 05/02/2026, 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-5 e AV-8, acima, a qual passou a ser titular definitiva do domínio.** Foi atribuído ao imóvel o valor de R$ 110.105,88 (cento e dez mil, cento e cinco reais e oitenta e oito centavos). **ITBI:** Foi recolhido o ITBI, no valor de R$ 2.244,82, apurado sobre o valor de R$ 112.241,00, conforme Guia nº. 16165, 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$ 298,72. Estado: R$ 84,90. SEF: R$ 58,11. TJSP: R$ 20,50. Registro Civil: R$ 15,72. MPSP: R$ 14,34. ISS: R$ 14,94. Total: R$ 507,23. **Novo Horizonte, 13 de Fevereiro de 2026**. O Escrevente: _____ (Matheus Moreira Meinl Schmiedt). **Selo Digital: 1206833310A0000017021026N.**

---

matrícula 30.123 | ficha --- verso

CERTIDÃO - Pedido: 114098	**CUSTAS**
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão corresponde ao inteiro teor da matrícula n.° **30123** , e foi extraída sob a forma de documento eletrônico de longa duração, com assinatura digital qualificada, nos termos do art. 4°, inciso III, da Lei n°. 14.063/2020, e art. 19, §§ 1° e 5°, da Lei n°. 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 n°. 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, 18 de fevereiro de 2026	

SELO DIGITAL

1206833C30A00000167021251

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

>