OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto - Oficial
REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 2 - Registro Geral

LIVRO Nº 2 (DOIS)
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA NÚMERO	52.421	FICHA NÚMERO	01	CNS/CNJ: 12.037-8

Oficial

Capivari, 02 de setembro de 2.015.

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO n.º 29 (vinte e nove), da quadra "B", do loteamento denominado **"RESIDENCIAL VILLA DI CAPRI"**, situado no Bairro Paulino Galvão, perímetro urbano deste município de CAPIVARI, Estado de São Paulo, com a área superficial de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados), com frente para a Rua 4, lado par, onde mede 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros); igual metragem nos fundos, onde divide com o lote de terreno n.º 15, objeto da matrícula n.º 52.407, deste Registro; por 24,00 m (vinte e quatro metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote de terreno n.º 28, objeto da matrícula n.º 52.420, deste Registro; e do lado esquerdo, no mesmo sentido, com o lote de terreno n.º 30, objeto da matrícula n.º 52.422, deste Registro; sendo que o imóvel dista 36,10 m (trinta e seis metros e dez centímetros) do ponto de intersecção da esquina formada pela Rua 4, e a Rua 3, lado ímpar, na quadra completada pela Rua 1 e o alargamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima.

PROPRIETÁRIA: CASTELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 07.146.238/0001-79, com sede na cidade de Piracicaba-SP, na Avenida Carlos Botelho, n.º 275, sala n.º 2, São Dimas.

REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 28, de 02 de julho de 2.014; e registro do loteamento n.º 29, de 02 de setembro de 2.015, ambos da matrícula n.º 30.426, deste Registro. PROTOCOLO: n.º 135.744, de 01 de julho de 2.015. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.

R-1 – HIPOTECA.

Capivari, 07 de março de 2.016.

Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, n.º 855553571226, de 11 de janeiro de 2.016, retificado por instrumento particular de 02 de março de 2.016, ambos firmados nesta cidade, com caráter de escritura pública, na forma do paragrafo 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380/64, a proprietária CASTELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, juntamente com outros imóveis, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei n.º 759/69, alterado pelo Decreto-Lei n.º 1.259/73, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 00.360.305/0001-04, por sua agência local, para garantia de uma dívida no valor de R$ 9.037.240,00 (nove milhões, trinta e sete mil, duzentos e quarenta reais). Consta ainda do título, além de outras cláusulas e condições de interesse das partes, o seguinte: 1) Origem dos Recursos: FGTS/PMCMV; 2) Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante – SAC; 3) Prazo total em meses: de construção/legalização: 16 - de amortização: 24; 4) Taxa de Juros: Nominal: 8,0000% ao ano - Efetiva: 8,3001% ao ano; e, 5) Valor da Garantia Hipotecária: R$ 11.748.412,00 (onze milhões, setecentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e doze reais). PROTOCOLO: n.º 137.211, de 12 de fevereiro de 2.016. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.

(CONTINUA NO VERSO)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SUAYB-4TS3Y-6UAQA-3QNLB.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto
Oficial
Livro Nº 2 - Registro Geral

VERSO

AV-2 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Capivari, 13 de junho de 2.016.
Conforme item 1.2, do Instrumento Particular aludido no R-3, procede-se a presente para constar que em virtude de autorização expressa feita pela credora Caixa Econômica Federal, já qualificada, fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do registro n.º 1. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.

R-3 – VENDA E COMPRA.
Capivari, 13 de junho de 2.016.
Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos do FGTS - com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, n.º 855553636912, de 04 de maio de 2.016, firmado nesta cidade, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61, da Lei n.º 4.380/64, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei n.º 11.977/09, o imóvel desta matricula foi adquirido por **WILLIAM FLAVIO ALVES GUARNIERI**, brasileiro, solteiro, maior, montador, portador da Carteira Nacional de Habilitação – CNH n.º 03863518504, emitida pelo DETRAN/SP, em 18 de julho de 2.014, inscrito no CPF/MF. sob n.º 336.649.168-08, residente e domiciliado neste município, no Sítio São Carlos, Bairro Rio Acima, por compra feita a CASTELLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, pelo preço de R$ 39.723,43 (trinta e nove mil, setecentos e vinte e três reais e quarenta e três centavos). Valor venal: R$ 4.410,00. PROTOCOLO: n.º 138.172, de 01 de junho de 2.016. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibáo), Substituto da Oficial, subscrevo.

R-4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Capivari, 13 de junho de 2.016.
Pelo Instrumento Particular aludido no R-3, o proprietário WILLIAM FLAVIO ALVES GUARNIERI, já qualificado, deu o imóvel desta matrícula, **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759/69, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 00.360.305/0001-04, por sua agência local, para garantia de uma dívida no valor de **R$ 112.333,36** (cento e doze mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e seis centavos). Consta ainda do título, o seguinte: 1) Os recursos correspondentes ao somatório dos valores relativos ao financiamento, de R$ 112.333,36 (cento e doze mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e seis centavos), e dos valores do desconto complemento concedido pelo FGTS de R$ 17.310,00 (dezessete mil, trezentos e dez reais), acrescido dos valores dos recursos próprios de R$ 32.674,88 (trinta e dois mil, seiscentos e setenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), e dos valores dos recursos da conta vinculada do FGTS, de R$ 2.681,76 (dois mil, seiscentos e oitenta e um reais e setenta e seis centavos), totalizam o valor de R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), cuja importância destina-se ao pagamento do preço do terreno no valor de R$ 39.723,43 (trinta e nove mil, setecentos e vinte e três reais e quarenta e três centavos), e da construção residencial no valor de R$ 125.276,57 (cento e vinte e cinco mil, duzentos e setenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), a ser realizada no imóvel objeto desta matrícula, destinada à moradia do devedor fiduciante e de seus familiares; 2) Origem dos Recursos: FGTS; 3) Valor da garantia fiduciária: R$ 165.000,00; 4) Valor do Imóvel para fins de .....(continua na ficha n.º 02).....

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SUAYB-4TS3Y-6UAQA-3QNLB.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto - Oficial
REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA NÚMERO	52.421	FICHA NÚMERO	02

CNS/CNJ: 12.037-8

LIVRO Nº 2 (DOIS)
REGISTRO GERAL

Oficial

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01 - VERSO

Leilão público: R$ 165.000,00; 5) Sistema de Amortização: TP – Tabela Price; 6) Prazos, em meses: de construção/legalização: 17; de amortização: 360; 7) Taxa de Juros ao ano: Nominal: 4,5000% - Efetiva: 4,5941%; 8) Encargo Inicial: R$ 892,45, incluindo seguro; e, 9) Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: **04/06/2016**. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

AV-5 – CONSTRUÇÃO.
Capivari, 23 de novembro de 2.016.
Pelos requerimentos de 08 e 18 de novembro de 2.016, firmados nesta cidade, por Castelli Empreendimentos Imobiliários Ltda, instruídos com a Carta de Habite-se e Visto de Conclusão n.º 246/2016, de 19 de agosto de 2.016, expedida pela Prefeitura Municipal local; e com a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 002282016-88888045, emitida em 27 de setembro de 2.016, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, procede-se a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi construído, no ano de 2.016, **UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com a área de **45,75 m²** (quarenta e cinco metros e setenta e cinco decímetros quadrados), o qual recebeu o n.º 46 (quarenta e seis) da Rua 04. Valor atribuído: R$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil e quinhentos reais). Valor do Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, fornecido pelo SINDUSCON: R$ 64.776,97. PROTOCOLO: n.º 140.141, de 08 de novembro de 2.016. Eu, , (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, , (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.

AV-6/M.52.421 – DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA E CEP.
Capivari, 26 de Maio de 2026.
Conforme consta das Leis nºs 5.064/2016, 5.065/2016 e 5.067/2016, da municipalidade de Capivari-SP, cujas cópias encontram-se arquivadas em pasta própria, neste Registro, procede-se a presente, de ofício, para constar que as Ruas 4, 3 e 1, mencionadas na abertura desta matrícula, receberam as denominações de **RUAS "NIVALDO NASCIMENTO SOUZA", "JOANA PALISARI BRUGNARO" e "FELÍCIO BRUGNARO"**, respectivamente, e o Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel é **13369-474**, conforme consulta realizada em www.correios.com.br.
Selo Digital: 1203783E10A00000391495265.
O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibão).

AV-7/M.52.421 – CADASTRO MUNICIPAL.
Capivari, 26 de Maio de 2026.
Pelo requerimento aludido na AV-8, instruído com a certidão de valor venal expedida pela Prefeitura Municipal de Capivari-SP, em 18 de maio de 2026, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na referida municipalidade sob nº **2448200 – Zona 6, Setor 6, Quadra 135, Lote 267**.
Selo Digital: 1203783310A0000039149626P.

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SUAYB-4TS3Y-6UAQA-3QNLB.

CNM: 120378.2.0052421-52

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CAPIVARI - SP

Aline Fiuza Cichetto
Oficial
Livro Nº 2 - Registro Geral

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibáo).

AV-8/M.52.421 – CONSOLIDAÇÃO.
Capivari, 26 de Maio de 2026.
Pelo requerimento de 12 de maio de 2026, firmado na cidade de Florianópolis-SC, pela interessada, procede-se a presente para constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** já qualificada, pelo valor de R$ 179.390,23 (cento e setenta e nove mil trezentos e noventa reais e vinte e três centavos), tendo em vista que foram cumpridos os trâmites do artigo 26-A, e seus parágrafos, da Lei Federal n.º 9.514/97. Valor venal: R$ 30.899,91. PROTOCOLO: nº 174.277, de 26 de Novembro de 2025.
Selo Digital: 1203783310A0000039149726N.

O Substituto da Oficial, , (Vitor Eduardo Quibáo).

CONTINUA NA FICHA Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SUAYB-4TS3Y-6UAQA-3QNLB.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **52421** , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. N.º Pedido / N.º Prenotação: 174277	Emolumentos . . . . . : 44,20 Estado . . . . . : 12,56 Sec. Fazenda . . . . . : 8,60 Registro Civil . . . . . : 2,33 Trib. Justiça . . . . . : 3,03 Ministério Público . . . . . : 2,12 Imposto Municipal . . . . . : 2,21 TOTAL . . . . . : 75,05
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) **VINICIUS BARBOSA** **ESCREVENTE SUBSTITUTO**
Capivari, 26 de maio de 2026	

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari – SP

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, o município de Mombuca e o município de Rafard, desde 26/08/1875, e a integraram os municípios de Monte Mor e Elias Fausto, e o distrito de Cardeal, até a data de 25/11/2009, quando se deu a instalação do Registro de Imóveis de Monte Mor, que passou a ter competência para os atos referentes a imóveis nela localizados.

Advertência: Este documento contém dados pessoais que consistem em arquivo público passível de conhecimento pela presente certidão, ficando o portador responsável civil e criminalmente pelo uso indevido das informações aqui contidas, nos termos da Lei Federal nº 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ/SP 23/2020.

SELO DIGITAL

1203783C30A00000391498261

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SUAYB-4TS3Y-6UAQA-3QNLB.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: SUAYB-4TS3Y-6UAQA-3QNLB

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Vinicius Barbosa (CPF ***.851.288-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/SUAYB-4TS3Y-6UAQA-3QNLB

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/SUAYB-4TS3Y-6UAQA-3QNLB.