

CERTIDÃO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE IGARAPAVA – ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo nesta Serventia Extrajudicial o **Livro 2 – REGISTRO GERAL**, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

Ficha N.º CNM 120816.2.0017015-30

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IGARAPAVA - SP

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

CNS 12.081-6

Fis.

Matricula n.º. 17.015

Data: 21 de agosto de 2018

Imóvel: O lote de terreno correspondente ao lote n.º.22 da quadra 39 do Loteamento denominado "Jardim Bothânico", situado nesta Cidade, com frente para a Rua 17, lado par, medindo 10,00 (dez) metros de frente para a citada rua, 20,00 (vinte) metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote vinte e tres, 20,00 (vinte) metros do lado direito, confrontando com o lote vinte e um, e 10,00 (dez) metros no fundo, confrontando com o lote nove, perfazendo uma área total de 200,00 metros quadrados, distante 55,00 metros do ponto inicial da linha curva na confluência da Rua 17 com a Rua 24, da quadra completada pela Rua 16 e Rua 22. Cadastro n.º. 268.213.251.

Proprietária: CAJOY-EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Ribeirão Preto-SP., na Avenida Saudade, n.º. 1.555, Sala A, Campos Elisios, inscrita no CNPJ sob o n.º. 12 687 229/0001-25.

N.º. do registro anterior: Reg. n.º. 013-10.142, de 08.03.2013, Livro 2.

A Escrevente, [Assinatura] (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira)

Averbação n.º. 001-17.015. (Protocolo 66.209, de 07.08.2018). A presente matrícula é aberta nesta data, a requerimento datado de 01 de agosto de 2018, assinado pela proprietária do loteamento, por seu representante Achilles Gabelline Neto, CPF 122 309 668-80 Dou fé. Igarapava, 21 de agosto de 2018. Eu, [Assinatura] (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira), Escrevente, digitei. O Oficial da Serventia, [Assinatura] (Sibélius Olivério), assina. Selos p/verba.

Averbação n.º. 002-17.015 . "EX-OFFÍCIO". Procedo nesta data, "ex-offício" à presente averbação para constar os seguintes dados relativos ao LOTEAMENTO JARDIM BOTHÂNICO de "INTERESSE SOCIAL", desta cidade, que constam da matrícula 10.142: **A)** O registro do Loteamento ocorreu em data de 08.03.2013, conforme reg.013 da matrícula 10.142, contendo o mesmo 1470 lotes, sendo que pelo Reg.014-10.142, a Loteadora deu à Municipalidade 360 lotes em hipoteca como garantia para o cumprimento das obras de infra-estrutura do Loteamento; **B)** O PRAZO de 04 anos dados à Loteadora para execução das obras venceu em 07 de março de 2017, estando as obras incompletas, nesta referida data; **C)** PELA AV. 019 da matrícula 10.142, consta que em 08 de março de 2017, a Loteadora CAJOY, por seu representante legal, Sr. Achilles Gabelline Neto, firmou um TAC (TERMO DE AJUSTE DE CONDUTA) com o MINISTÉRIO PÚBLICO desta Comarca - Promotor de Justiça, Dr. Dilson Santiago de Souza - e a Prefeitura Municipal local, por seu Prefeito, Dr. José Ricardo Rodrigues Mattar, visando a conclusão de todas as obras de infra-estrutura do Loteamento, inclusive no tocante à Eletrificação, tudo nas condições do TAC; **D)** PELA AVERBAÇÃO n.º. 020 da matrícula 10.142, de 15 de setembro de 2017, consta que foi constatado, pelo DD. Promotor de Justiça em visita ao Loteamento que está havendo a implantação gradativa e progressiva da Iluminação Pública no Loteamento, considerada satisfatória, estando ainda parte do loteamento sem iluminação pública - documentos arquivados nesta Serventia – Ofício 644/2017, do DD. Promotor de Justiça; **E)** PELA AVERBAÇÃO n.º. 021 da matrícula 10.142, feita em 06 de outubro de 2017, referente ao Termo de Verificação das Obras, expedido em 15.09.2017, assinado pelo Diretor de Obras da Municipalidade continua no verso

Averb.nº. 002-17.015 – Cont...(Municipalidade), Engenheiro Fabrício Cunha Carvalho, instruindo requerimento expedido pelo Prefeito Municipal Dr. José Ricardo Rodrigues Mattar, consta que pela Loteadora foram executados e concluídos todos os serviços de infra-estrutura do loteamento seguintes: Sistema de Coleta de Esgoto; Sistema de Abastecimento de Água; Sistema de Drenagem de Águas Pluviais; Guias; Sargetas e Pavimentação das Vias de Circulação; Arborização Urbana; Sinalização Viária, todos os itens executados e concluídos; constando mais dos documentos apresentados que quanto à ELETRIFICAÇÃO – Rede de Energia Elétrica Domiciliar e Iluminação Pública com a colocação das respectivas luminárias, ESTÁ EM ANDAMENTO SATISFATÓRIO tudo conforme o TAC (TERMO DE AJUSTE DE CONDUCTA) firmado pela Loteadora junto ao MINISTÉRIO PÚBLICO desta Comarca, E QUE AINDA ESTÁ EM ANDAMENTO. E) PELAS AVERBAÇÕES nºs. 022 e 023 da Matrícula 10.142 feitas em 06 de outubro de 2017, consta que pelo Requerimento/Ofício nº. 550/17, de 29.09.17, expedido pelo Prefeito Municipal, Dr. José Ricardo Rodrigues Mattar e tendo em vista o Termo de Verificação de Obras expedido pelo setor competente da Municipalidade, foi AUTORIZADO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA, por seu Prefeito Municipal, o Cancelamento das Hipotecas sobre 330 Lotes do Loteamento, que estavam caucionados, FICANDO MANTIDOS COMO GARANTIA à Municipalidade – em hipoteca 30 Lotes (01 a 30 da quadra 49), que somente serão liberados após a conclusão efetiva de toda a Rede de Energia Elétrica e da Iluminação Pública do Loteamento. Dou fé. Igarapava, 21 de agosto de 2018. Eu, Lucia Helena Ormenezzi Nogueira (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira), Escrevente, digitei. O Oficial da Serventia, Sibélius Olivério (Sibélius Olivério), assina. Desta: Nihil.

Averbação nº. 003-17.015. “Ex-Offício”. Consta do Contrato Padrão do Loteamento arquivado nesta Serventia, que eventual construção no terreno deverá ter no mínimo 55,00 metros quadrados, sendo vedado o desmembramento de lotes, bem como a construção de mais de uma habitação no mesmo. Dou fé. Igarapava, 21 de agosto de 2018. Eu, Lucia Helena Ormenezzi Nogueira (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira), Escrevente, digitei. O Oficial da Serventia, Sibélius Olivério (Sibélius Olivério), assina. Desta: Nihil.

Averbação nº. 004-17.015. “Ex-Offício”. Consta da averbação nº. 024 da matrícula mãe nº. 10.142 do Loteamento Jardim Bothânico, o seguinte: Pelo Ofício nº.748/2017, datado de 09.11.2017, assinado pelo Prefeito Municipal José Ricardo Rodrigues Mattar, endereçado a esta Serventia, e recebido em 20.11.2017, que atendeu solicitação da Cajoy Empreendimento Imobiliários Ltda., proprietária do Loteamento Jardim Bothânico, a Municipalidade informa que constatou que não há qualquer impedimento na atual Legislação Municipal em vigor quanto à edificação com áreas inferiores a 55,00 metros, quadrados, todavia deve o construtor respeitar as mínimas condições sanitárias e funcionais que o imóvel deve possuir (residencial ou comercial). Dou fé. Igarapava, 21 de agosto de 2018. Eu, Lucia Helena Ormenezzi Nogueira (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira), Escrevente, digitei. O Oficial da Serventia, Sibélius Olivério (Sibélius Olivério), assina. Desta: Nihil.

Averbação nº. 005-17.015. Pelo Decreto nº. 1.937, de 10.08.2017, assinado pelo Prefeito Municipal José Ricardo Rodrigues Mattar, arquivado nesta Serventia, consta que a Rua 17 passou a denominar-se “RUA JOSÉ ELIAS DA SILVA”. Dou fé. Igarapava, 21 de agosto de 2018. Eu, Lucia Helena Ormenezzi Nogueira (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira), Escrevente, digitei. O Oficial da Serventia, Sibélius Olivério (Sibélius Olivério), assina. Desta: Nihil.

Continua as fls. 002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IGARAPAVA - SP

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2.

CNS 12.081-6

Fls. 002

Registro nº. 006-17.015. (Protocolo 69.036, de 31.10.2019). Pelo Contrato por Instrumento Particular para Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel, com força de Escritura Pública, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro da Habitação nº. 1.4444.1190130-6 (Leis nºs 4.380/1964 e 9.514/97), passado nesta Cidade, na agência da CEF., aos 16 de outubro de 2019, assinado pelas partes e pelas testemunhas, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, a firma proprietária CAJOY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 12.687.229/0001-25, já qualifica da, por seus representantes legais, vendeu, pela quantia de R\$ 59.000,00, o lote de terreno objeto da presente matrícula, a compradora **MARILU DOS SANTOS DUARTE**, RG 24 163 138-5-SP e CPF 318 786 838-02, brasileira, divorciada, proprietário de estabelecimento comercial, residente e domiciliadas nesta cidade, na Rua Cel. Francisco Martins, nº. 246 Centro; sendo R\$ 148.000,00 de financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal, aquisição essa com Alienação Fiduciária nas condições do registro seguinte. Feita consulta nesta data sobre Negativas de Indisp. Hash das partes, com arquivo em pasta própria. Igarapava, 08 de novembro de 2019. Eu, Lucia Helena Ormenezzi Nogueira (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira), Escrevente, digitei. A Escrevente Substituta, Maria da Graça Vieira da Silva (Maria da Graça Vieira da Silva), assina. Custas e emolumentos c/50% = R\$ 523,62. Selo Digital: 120816321 000000001639619C

Registro nº. 007-17.015. (Protocolo 69.036, de 31.10.2019). Pelo mesmo título que deu origem ao registro anterior nº. 006-17.015, a adquirente **MARILU DOS SANTOS DUARTE**, já qualificada, efetuou, com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública, com sede em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00 360 305/0001-04, agência local, um financiamento para construção de imóvel, cujo prazo é de 6 meses-Origem dos Recursos-SBPE., e se comprometeu a pagar o mesmo, por meio de 420 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$ 1.419,36, pelo Sistema de Amortização-SAC, com os juros à taxa anual de 9,1098% (nominal) – Reduzida: 7,9536%, e 9,500% (efetiva) – Reduzida: 8,25%, vencendo-se a primeira prestação em 14.11.2019, constando mais do título no item B4 que o valor destinado a compra e venda do terreno e construção é de R\$ 186.000,00, composto pela seguinte integralização: Financiamento pela credora Caixa: R\$ 148.000,00, Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$ 38.000,00, sendo que para garantia do cumprimento das obrigações, a Devedora Fiduciante transfere **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (propriedade resolúvel) à Credora, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado para fins de venda em público: leilão em R\$ 186.000,00. Critério para revisão constante no título. Igarapava, 08 de novembro de 2019. Eu, Lucia Helena Ormenezzi Nogueira (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira), Escrevente, digitei. A Escrevente Substituta, Maria da Graça Vieira da Silva (Maria da Graça Vieira da Silva), assina. Custas e emolumentos c/50% = R\$ 812,73. Selo Digital: 120816321000000001639719A

Averbação nº. 008-17.015. (Protocolo 69.917, de 25.03.2020). **CONSTRUÇÃO.** Por requerimento datado de 25.03.2020, assinado pela proprietária Marilu dos Santos Duarte, instruído com a certidão nº. 066/2020 e Habite-se nº. 029/2020, expedidos pela Prefeitura Municipal local, em data de 02.03.2020, consta que a mesma fez construir no lote de terreno objeto da presente matrícula **UMA CASA RESIDENCIAL** situada nesta Cidade, com frente para a Rua José Elias da Silva, nº. 386 contendo dois banheiros, com a área construída de 99,92 metros quadrados, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débito-CND para com o INSS, nº. 000632020-88888244, cujos dados conferem com os do INSS, sendo o valor da obra R\$ 141.424,76, sendo feita a averbação para s fins legais. Dou fé. Igarapava, 26 de março de 2020. Eu, Lucia Helena Ormenezzi Nogueira (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira), digitei. O Oficial da Serventia, Sibélius Olivério (Sibélius Olivério), assina. Selo digital 120816331000000002187320S

Averbação nº. 009-17.015. (Protocolo 83.861, de 20.07.2026). Por requerimento datado de 20 de julho de 2026, passado em Florianópolis, expedido pela Caixa Econômica Federal, através da Cesav-CN Suporte à Adimplência/FL, por seu representante legal, foi requerido para os fins legais, a averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade em favor da Credora nos termos do Artigo 26, Parágrafo 7º. da Lei 9.514/97, referente ao imóvel da presente matrícula, tendo em vista a inadimplência da devedora, obedecidos os trâmites legais. Foi apresentada a Guia de ITBI recolhida à Prefeitura Municipal local, que fica arquivada juntamente com os demais documentos. Dou fé. Igarapava, 28 de julho de 2026. Eu, _____ (landry Garcia Lemos Ramos), Escrevente, digitei e assino. O Oficial da Serventia, _____ (Sibélius Olivério), assina. Valor: R\$ 199.057,97 (constante da Guia de ITBI). Selo digital 120816331000000012417426O

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IGARAPAVA/SP
OFICIAL – SIBÉLIUS OLIVÉRIO

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída em meio digital, de acordo com os itens 146-G, 146-G.1 e 146-G.2, da subseção I, da seção IV, do Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, de acordo com o Provimento CG nº 32/2007, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. A verificação pelo programa da assinatura digital encontra-se disponível no endereço: <http://www.registradores.org.br/AssinadorDigital/ajuda/index.aspx>.

CERTIFICO ainda, nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, que a presente é cópia digital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a presente data.

Selo Digital 1208163C3000000012433126A

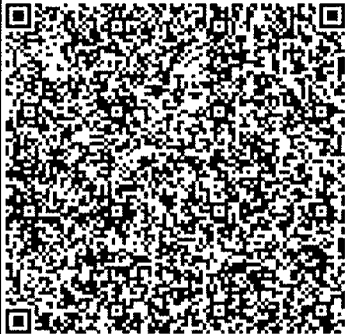
Igarapava, 31/07/2026 13:43:00

EMOLUMENTOS:	RS 45,88
ESTADO:	RS 13,04
SEC.FAZ	RS 8,92
REG. CIVIL:	RS 2,41
TRIB. JUSTIÇA:	RS 3,15
IMP. MUNICIPAL:	RS 2,20
MIN. PÚBLICO:	RS 2,29
TOTAL:	RS 77,89

sexta-feira, 31 de julho de 2026.

Maria da Graça V. Silva
Substituta do Oficial

PROTOCOLO Nº 44592
Selo Digital 1208163C3000000012433126A





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YJ28H-S446H-EVKC6-Z2VBC

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

MARIA DA GRACA VIEIRA DA SILVA (CPF ***.049.608-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/YJ28H-S446H-EVKC6-Z2VBC>

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

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