

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

9.737

FOLHA

01**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE PIRATININGA - SP**
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.064-2

Piratinunga - SP, em 04 de dezembro de 2017.

IMÓVEL: Um terreno de formato geométrico irregular, com a área superficial de 490,27 metros quadrados, compreendendo o **lote nº 11 da quadra "O"**, do Loteamento denominado **Residencial Villa de León**, localizado nesta cidade e comarca de Piratinunga-SP, no lado Ímpar da Rua 10, na confluência entre a Rua 04 e a Rua 10, com as seguintes características e confrontações: "medindo 19,08 metros, em curva com raio de 9,00 metros, de frente para a confluência entre a Rua 04 e a Rua 10; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 28,20 metros, confrontando com a Rua 04; do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno mede 35,88 metros, confrontando com o Lote nº 12; nos fundos mede 13,70 metros, confrontando com o Lote nº 10".

CADASTRO: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Piratinunga sob nº 8.450.

PROPRIETÁRIA: **VILLA DE LEÓN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede na cidade de Bauru-SP, na Rua Francisco de Souza Barbosa nº 1-60, Sala 01-A, Vila Monlevade; inscrita no CNPJ (MF) nº 28.498.927/0001-12.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 1, aos 17 de outubro de 2017 e Registro nº 2, aos 04 de dezembro de 2017 (Loteamento), ambos na Matrícula nº 9.113; Livro 02, de Registro Geral, desta Serventia Registral. O Oficial Pedro Walter De Pretto (Pedro Walter De Pretto).

R-1 - Em 26 de dezembro de 2023. Protocolo nº 48.232 de 30 de novembro de 2023 e reingressado aos 19 de dezembro de 2023. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, firmado na cidade de Bauru-SP, aos 17 de novembro de 2023, a proprietária **Villa de León Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, já qualificada, vendeu o imóvel pelo valor de R\$230.000,00, a **AZIS MACEDO PEDRO FILHO**, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, CNH nº 01483970797, expedida por Órgão de Trânsito/SP e CPF (MF) nº 269.589.608-58, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ISABELLA NOGUEIRA MACEDO**, brasileira, administradora, CNH nº 04634629721, expedida por Órgão de Trânsito-SP e CPF (MF) nº 402.031.108-03, residentes e domiciliados na cidade de Bauru-SP, na Rua Almeida Brandão nº 040, quadra 16, apartamento 02, Vila Cardia. Consta do contrato que a vendedora exerce exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de prédios destinados à venda, declara, sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente transação não faz, nem nunca fez, parte integrante do seu ativo permanente, estando contabilmente lançado em seu ativo circulante e enquadrado na dispensa da Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União - CND. Consta ainda do contrato que o valor total da operação é de R\$1.230.000,00, destinados à venda e compra e construção, composto pela integralização dos seguintes valores: a quantia de R\$246.000,00, refere-se a recursos próprios aplicados/aplicar na obra e a quantia de R\$984.000,00, refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA. O ITBI foi recolhido conforme guia anexa. Valor Venal/2023: R\$18.749,36. As demais cláusulas e condições constam do contrato do qual uma via ficou arquivada nesta Serventia Registral sob nº 1.437/2023. A Oficial Substituta, Regiane Carrilho Paes (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 120642321000000005458523P

R-2 - Em 26 de dezembro de 2023. Protocolo nº 48.232 de 30 de novembro de 2023 e reingressado aos 19 de dezembro de 2023. Conforme contrato referido no registro nº 1-acima, os devedores **Azis Macedo Pedro Filho** e seu cônjuge **Isabella Nogueira Macedo**, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ (MF) nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4 - Lotes 3/4, para garantia da dívida de R\$984.000,00, com prazo de amortização de 393 meses e de construção de 17 meses, com encargo mensal inicial observando a taxa de juros balcão no valor de R\$11.306,78. Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/12/2023. Taxa de juros balcão nominal de 10,1630%a.a. e efetiva de 10,6500%a.a. (sendo que o valor do encargo mensal inicial com taxa de juros reduzida é de R\$11.194,61). Os devedores manifestaram a opção pela taxa de juros nominal reduzida de 10,0262%a.a. e taxa de juros efetiva reduzida de 10,5000%a.a.. Juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. Multa moratória de 2%. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$1.380.000,00. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO:** Para fins previstos no parágrafo 2º, Artigo 26, da Lei nº 9.514/97, fica

(continua no verso)

MATRÍCULA

9.737

FOLHA

01

VERSO

estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual os devedores estão constituídos em mora. Consta do contrato que a origem dos recursos é o SBPE e, que o Sistema de Amortização é o SAC. Enquadramento: SFH. A devedora declarou tratar-se de primeiro financiamento e o devedor declarou não tratar-se de primeiro financiamento para fins do benefício previsto no art. 290 da Lei nº 6.015/73 e nos termos do item 112, capítulo XX, da NSCGJE. As demais cláusulas e condições constam de contrato do qual uma via ficou arquivada nesta Serventia Registral sob nº 1.437/2023. A Oficial Substituta, [Assinatura] (Regiane Carrilho Paes). Selo Digital: 120642321000000005458623N

Av-3 - Em 25 de fevereiro de 2026. Protocolo nº 51.898 de 25 de setembro de 2025. Conforme requerimento firmado na cidade de Florianópolis-SC, aos 09 de fevereiro de 2026, e nos termos do artigo nº 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, tendo em vista a Alienação Fiduciária objeto do Registro nº 2, **fica consolidada a propriedade**, em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ (MF) nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, pelo valor de R\$1.418.326,00, em virtude da não purgação da mora por parte dos devedores fiduciários Azis Macedo Pedro Filho e seu cônjuge Isabella Nogueira Macedo, já qualificados, junto ao credor fiduciário. O ITBI foi recolhido conforme guia anexa. Valor Venal 2026: R\$21.344,50. Documentos arquivados nesta Serventia Registral sob nº 200/2026. O Oficial, [Assinatura] (Pedro Walter De Pretto). Selo digital: 120642331LINK8A2NETQHF269

C E R T I D ã O

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS

CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 51898 - Valor da certidão: 74,17

Emitida às 14:24:37 - Relação nº 3114

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS

Para efeitos exclusivamente Notariais

(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)

SELO: 1206423C3OWYJ0H6J7RXBS266

Pedro Walter De Pretto, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de PIRATININGA - SP, CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa a alienação e ônus além do que consta da presente matrícula.

Último ato: AV. 03

PIRATININGA, 25 DE FEVEREIRO DE 2026

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

