

## LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA

FOLHA

Nº 42.330

01

**Data: 20 de janeiro de 2012.**

**IMÓVEL:** Um terreno de formato regular, indicado como **Lote nº 09, da Quadra 05**, do loteamento denominado "**MONTERREY II**", situado na **Rua Raphael Felippelli**, lado par, distante a 17,78 metros da Rua Elaine Cristina Bernal, **nesta cidade e Comarca de Jaboticabal**, que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: De quem de frente da Rua Raphael Felippelli olha para o imóvel, mede 12,00 metros (doze metros), para a mencionada via pública; do lado direito da frente aos fundos mede 30,00 metros (trinta metros), confrontando com o lote nº 08; do lado esquerdo da frente aos fundos mede 30,00 metros (trinta metros), confrontando com o lote nº 10 e finalmente na linha dos fundos mede 12,00 metros (doze metros), confrontando com o lote nº 06, **perfazendo o terreno uma área de 360,00 metros quadrados (trezentos e sessenta metros quadrados)**. (Loteamento registrado em 20/01/2012, sob nº 02/39.789, do livro 2-RG, deste Serviço Registral).

**PROPRIETÁRIA:** **MONTERREY INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SPE LTDA**, com sede e foro nesta cidade, na Praça Dom José Marcondes Homem de Mello, número 155, Sala 06, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.128.321/0001-40.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula número 39.789, de 22 de junho de 2010, do livro 2-RG, deste Serviço Registral.

O OFICIAL:

ALVARO BENEDITO TORREZAN

(Prenotação nº 126.994)

**AV.01/42.330** - Em 20 de janeiro de 2012 - **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS**.

1 - Consta do modelo do Contrato Padrão de Promessa de Compra e Venda de lotes do loteamento Monterrey II, arquivado nesta Serventia, que o lote desta matrícula destina-se ao **USO RESIDENCIAL**.

2 - Consta dos Decretos Municipais números 5.553, de 14 de dezembro de 2010 e 5.655, de 29 de agosto de 2011, que aprovaram o loteamento e do modelo do Contrato Padrão arquivado nesta Serventia, que é vedado o desmembramento dos lotes, assim como a construção de mais de uma habitação no mesmo. Os lotes bem como o loteamento **não poderão ter destinação alterada ou utilização modificada a não ser por lei**. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior).

**AV.02/42.330** - Em 22 de maio de 2012 - **CADASTRO**.

Conforme Certidão nº 0984/2012, processo nº 92550/2012, expedida em 03 de abril de 2012, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 01.02.0274.00009.02. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes).

**R.03/42.330** - Em 22 de maio de 2012 - **VENDA E COMPRA**.

Prenotação nº 130.731, de 16/05/2012.

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, datado de 03 de abril de 2012, nos termos do parágrafo 6º do artigo 26 da Lei nº 6.766/79 e artigo 221, inciso II, da Lei 6.015/73, **Monterrey Incorporadora Imobiliária - SPE Ltda**, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$48.600,00 (Quarenta e oito mil e seiscentos reais), a **ANDRÉ RIBEIRO FERREIRA**, RG nº 22.758.104-0-SSP/SP, CPF nº 218.096.348/30, Oficial de Registro e sua mulher **JULIANA NOGUEIRA RIBEIRO FERREIRA**, RG nº 35.327.786-1-SSP/SP, CPF nº 303.830.208/24, arquiteta, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Bonfim Paulista-SP, na Estrada Municipal Professor José de Almeida, nº 500, Condomínio Alto do Bonfim Paulista. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 096/12.

**R.04/42.330** - Em 17 de março de 2014 - **VENDA E COMPRA**.

Prenotação nº 139.716, de 11/03/2014.

Pela escritura lavrada às páginas 093/096, do livro nº 452, em 28 de fevereiro de 2014, no 1º Tabelião de Notas desta cidade, **André Ribeiro Ferreira** e sua mulher **Juliana Nogueira Ribeiro Ferreira**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$70.000,00 (setenta mil reais), a **FÁBIO ENRIQUE LEMOS BUDIÑO**, RG 9042871047-SSP/RS, CPF nº 173.967.568/12, zootecnista, e sua mulher **ENEIDA BENELLI BUDIÑO**, RG nº 19.266.533-9-SSP/SP, CPF nº 167.087.458/36, funcionária pública estadual, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Nova Odessa-SP, na Rua Heitor Penteado, número 56, centro. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 051/14.

**R.05/42.330** - Em 12 de dezembro de 2018 - **VENDA E COMPRA**.

Prenotação nº 163.539, de 30/11/2018.

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e outras avenças (Contrato nº 000932118 - 7), datado de 31 de outubro de 2018, com força de escritura pública, legalmente constituído na forma do artigo 45 da Lei 11.795 de 08 de outubro de 2008 e do artigo 23, combinado com o artigo 38, ambos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, **Fábio**

-segue no verso-

MATRÍCULA

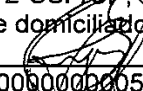
42.330

Nº

FOLHA

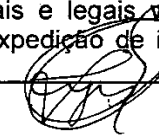
01

VERSO

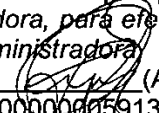
**Enrique Lemos Budino** e sua mulher **Eneida Benelli Budino**, escriturária, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), a **JÚLIO CÉSAR KAPP PEREIRA**, RG nº 40062898-SSP/SP, CPF nº 333.667.428/01, pedagogo e **PAULA ROBERTO**, RG nº 32.920.395-2-SSP/SP, CPF nº 350.280.918/62, fisioterapeuta, ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Sylvio Vantini, nº 7, bairro Jardim Santa Rita. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 233/18. Selo digital: 120071321000000005911187

#### **R.06/42.330 - Em 12 de dezembro de 2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

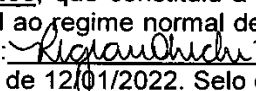
Prenotação nº 163.539, de 30/11/2018.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 05, **JÚLIO CÉSAR KAPP PEREIRA** e **PAULA ROBERTO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, ao **BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 52.568.821/0001-22, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas no instrumento e no respectivo contrato de adesão ao Grupo de consórcio, sendo o valor do débito de R\$62.412,88 (sessenta e dois mil, quatrocentos e doze reais e oitenta e oito centavos), subscritores da cota 48, do grupo 0712, tendo sido contemplados na Assembleia do dia 14/06/2018, prazo de reembolso de 088 meses, em parcelas mensais e sucessivas, equivalente cada parcela, da Cota/Grupo em referência, ao percentual para amortizar o saldo remanescente de 63,137% e do percentual da prestação de 0,717% e percentual da última prestação de 0,723%, vencendo-se a primeira prestação em 10/11/2018, no valor de R\$1.129,40 (mil, cento e vinte e nove reais e quarenta centavos) e vencimento da última prestação em 10/02/2026. O saldo devedor remanescente será reajustado anualmente na forma prevista no contrato de adesão, pelo INCC (Índice Nacional do Custo da Construção) da FGV (Fundação Getúlio Vargas), sobre o qual também incidirá as taxas contratuais, inclusive taxa de administração, não havendo a incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor, exceto os juros e multas no caso de inadimplemento das parcelas vincendas, contratualmente previstos, salvo se tiverem ocorrido antecipações de parcelas. A Garantia Fiduciária ora contratada vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os devedores/fiduciantes cumpram integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. Recursos Próprios: R\$2.460,48. Prazo de carência para expedição de intimação: 60 (sessenta) dias. Avaliação do imóvel: R\$85.000,00. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 233/18. Selo digital: 1200713G1000000000591218D

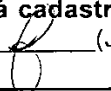
#### **AV.07/42.330 - Em 12 de dezembro de 2018.**

Procedo esta averbação para constar que: *Os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: não integram o ativo da administradora; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito da administradora conforme dispõe o § 5º, do art. 5º, da Lei n. 11.795/2008.* O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Prenotação nº 163.539, de 30/11/2018. Selo digital: 1200713G1000000000591318B

#### **AV.08/42.330 - Em 19 de janeiro de 2022 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (R.06 e AV.07).**

De conformidade com o Instrumento Particular de Liberação de Imóvel Alienado Fiduciariamente em Garantia e outras avenças da credora Bradesco Administradora de Consórcios Ltda, datado de 06/01/2022, **ficam cancelados o R.06**, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, **e a AV.07**, voltando referido imóvel ao regime normal de propriedade, nos termos do artigo 25, da Lei nº 9.514/97. A Escrevente Autorizada:  (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 013/2022 - Prenotação nº 179.368, de 12/01/2022. Selo digital: 120071331000000010898922P

#### **AV.09/42.330 - Em 06 de agosto de 2024 - CADASTRO.**

Conforme Certidão nº 04610/2024, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 10 de julho de 2024, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 033577 e inscrito sob nº 1.02.0274.00009.02.00.000**. O Escrevente Autorizado:  (João Nilson Ribeiro Lima). Selo Digital: 1200713G1VO470JGK2A3LX24J

-segue às folhas 02-

## LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 42.330

FOLHA

02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

**R.10/42.330** - Em 06 de agosto de 2024 - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 191.544, de 18/07/2024.

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel residencial, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema Financeiro Imobiliário nas condições - CCSBPE, datado de 26 de junho de 2024, na forma do art. 38, da Lei nº 9.514/1997, **Paula Roberto**, administradora, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Sylvio Vantini, nº 7, apto 8, bairro Jardim Santa Rita, e **Júlio César Kapp Pereira**, auxiliar geral, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sylvio Vantini, número 7, apto 02, Jardim Santa Rita, já qualificados, **venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$200.000,00 (duzentos mil reais)**, a **DANIEL MASSA CONSTANT**, RG nº 44471152-SSP/SP, CPF nº 325.211.568/92, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, e sua mulher **FERNANDA ALVES SANCHES CONSTANT**, RG nº 442350612-SSP/SP, CPF nº 353.916.038/89, auxiliar geral, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dr. Braguita, número 75, Jardim Santa Rita. Valor venal do imóvel: R\$44.060,36. O Escrevente Autorizado: João Nilson Ribeiro Lima (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 148/2024. Selo digital: 1200713210RS72AM5NHITO24U

**R.11/42.330** - Em 06 de agosto de 2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 191.544, de 18/07/2024.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 10, os proprietários **DANIEL MASSA CONSTANT** e sua mulher **FERNANDA ALVES SANCHES CONSTANT**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, **no valor de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**, que terá o prazo de amortização de 240 meses, com juros à taxa anual balcão nominal de 11,1610% e efetiva de 11,7500%, taxa mensal balcão nominal e efetiva de 0,9301%, e taxa de juros anual reduzida nominal de 10,7085% e efetiva de 11,2500%, e taxa de juros mensal reduzida nominal e efetiva 0,8924% (O devedor/fiduciante optou pela taxa de juros reduzida com a aquisição até a data da assinatura do contrato, dos produtos/serviços: a) Débito dos encargos do financiamento em conta corrente na CAIXA; b) crédito de salário/conta salário na CAIXA, podendo esta última condição ser atendida em até 30 dias após a assinatura do contrato, comprometendo-se os devedores a garantir a condição de envio e crédito do salário na CAIXA junto à instituição pagadora. Os produtos/serviços contratados, citados acima, devem ser mantidos durante a vigência do financiamento e, enquanto atendidas as condições acima e os devedores estiverem adimplentes é concedido um redutor à taxa de juros informada na letra "B9.1 - Balcão, passando a ser aplicada a letra "B9-2 - Taxa reduzida"), vencendo-se o primeiro encargo mensal, em 25/07/2024, que é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), com a taxa de juros balcão, no valor de R\$2.154,79, aos prêmios de seguros MIP e DFI, no valor de R\$24,64, sendo o valor total de R\$2.179,43; **no caso de taxa de juros reduzida**, é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), no valor de R\$2.094,46, aos prêmios de seguros MIP e DFI, no valor de R\$24,64, sendo o valor total de R\$2.119,10. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 4 do referido instrumento. Forma de Pagamento na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: SBPE. Sistema de Amortização: SAC. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Recursos próprios: R\$40.000,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 15 (quinze) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$200.000,00. O Escrevente Autorizado: João Nilson Ribeiro Lima (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 148/2024. Selo digital: 120071321IXDEIID4UHOQA24W

**AV.12/42.330** - Em 06 de agosto de 2024 - **Cédula de Crédito Imobiliário.**

Pelo mesmo instrumento acima registrado sob números 10 e 11, é feita a presente averbação para constar que foi emitida nesta cidade, em 26/06/2024, a Cédula de Crédito Imobiliário sob a forma cartular, integral, sob número 1.4444.2334802-0, Série 0624. O Escrevente Autorizado: João Nilson Ribeiro Lima (João Nilson Ribeiro Lima). Prenotação nº 191.544, de 18/06/2024. Selo digital: 1200713G1FYI2D23K3EHX224G

**AV.13/42.330** - Em 07 de julho de 2026 - **CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.**

1 - Conforme Certidão nº 03775/2026, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 01 de julho de 2026, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 33577 e inscrito sob nº 1.02.0274.00009.02.00.000.**

2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o **Código de Endereçamento Postal do Imóvel - CEP é 14887-498.** A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 126/2026

- Prenotação nº 200.348, de 08/04/2026. Selo Digital: 120071331HMC0ZOTHVZLLP262

-segue no verso-





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2MWW8-ETEEP-2W2CK-MAB4C

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

Joao Carlos Pereira (CPF \*\*\*.358.448-\*\*) )

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/2MWW8-ETEEP-2W2CK-MAB4C>

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

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