

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 114447.2.0012943-56

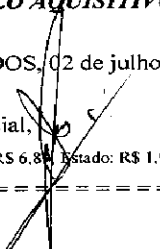
MATRÍCULA N.º	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS AGUDOS - SP JOSÉ GUILHERME FRANZINI DELEGADO	DATA	REGISTRO GERAL
12.943	- 01 -		02-07-2012	LIVRO 2

IMÓVEL:- O LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, de formato irregular, correspondente ao lote nº 14 (quatorze), da quadra "R", do loteamento "Residencial Bem Viver", localizado no lado ímpar da Rua 21 (vinte e um), esquina com a Rua Cezar de Conti, na cidade de Agudos, estado de São Paulo; medindo 3,85 metros de frente para a mencionada Rua 21 (vinte e um) e 14,08 metros em curva de 9,00 metros de raio na esquina desta com a Rua Cezar de Conti; 11,06 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com a Rua Cezar de Conti; 20,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 15; e, 12,91 metros nos fundos, onde confronta com os lotes nºs 01 e 02, encerrando a área de 239,90 metros quadrados.-----

PROPRIETÁRIO(s):- JARDIM AEROPORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Frei Caneca, nº.1.407, 8º Andar, Conjunto 809, Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ sob nº.10.764.235/0001.-----

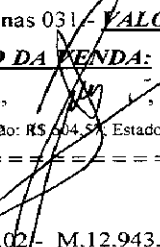
TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº.03 e nº.06 da Matrícula nº.7.774, deste cartório.-----

AGUDOS, 02 de julho de 2.012.-----

O Oficial, , (José Guilherme Franzini).-----
Oficial: R\$ 6,88; Estado: R\$ 1,97; Carteira: R\$ 1,45; Reg.Civil: R\$ 0,36; T.J.: R\$ 0,36; Total: R\$ 11,03.-----

REG.nº.01.- M.12.943.- Agudos, 22 de março de 2.018.- **TRANSMITENTE(s):** JARDIM AEROPORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de Barra Bonita-SP, na Avenida Pedro Ometto, nº.1.376, Vila Narcisa, inscrita no CNPJ sob nº.10.764.235/0001, com seu contrato social datado de 23.03.2009., registrado na JUCESP. sob nº.35223213381, e alteração contratual, sendo esse consolidação, datado de 17.05.2012., registrado na JUCESP. sob nº.192.114/12-8, neste ato representado por seus diretores qualificados, mencionados na Escritura ora registrada.- **ADQUIRENTE(s):** MARCONE CHAVES COUTINHO, brasileiro, divorciado, pedreiro, portador da cédula de identidade RG nº. 27.734.512-1-SSP-SP., e inscrito no CPF sob nº. 250.303.508/61, residente na Cidade de Barra Bonita/SP, na Rua Antonio Bressan, nº. 421, Residencial Casagrande.- **TÍTULO:** Venda e Compra.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública, lavrada aos 24 de janeiro de 2.017, no Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barra Bonita/SP, livro 235, páginas 031.- **VALOR:** R\$ 53.983,42 (cinquenta e três mil novecentos e oitenta e três reais e quarenta e dois centavos).-----

OBJETO DA VENDA: O imóvel constante da presente matrícula.-----

O Oficial, , (José Guilherme Franzini).-----
Emol.Escrivão: R\$ 604,50; Estado: R\$ 171,83; Carteira: R\$ 117,61; Reg.Civ.: R\$ 31,82; T.J.: R\$ 41,49; M.P.: R\$ 29,02; ISS: R\$ 12,34 Total: R\$ 1.008,68.-----

REG.nº.02.- M.12.943.- Agudos, 03 de julho de 2.019.- **TRANSMITENTE(s):** MARCONE CHAVES COUTINHO, brasileiro, divorciado, trabalhador de construção civil, portador da cédula de identidade RG nº.27.734.512-1-SSP-SP, e inscrito no CPF sob nº.250.303.508/61, residente e domiciliado na cidade de Barra Bonita/SP, na Rua Antonio Bressan, nº.421, Res. Barraville.- **ADQUIRENTE(s):** VERA LUCIA BATISTA, brasileira, solteira, servidora pública federal, portadora da cédula de identidade RG nº.45.757.187-1-SSP-SP, e inscrito no CPF sob nº.312.586.378/39, residente e domiciliada nesta cidade de Agudos/SP, na Avenida Prof. Luiz Odassi Neto, nº.76, Jd. Europa.- **TÍTULO:** Venda e Compra.- **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CARTA DE

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA N.º

= 12.943 =

CONTINUAÇÃO DA

FICHA N.º - 01 -

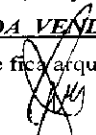
FICHA

- 01 -

VERSO

CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV – SFH. COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DOS COMPRADORES, datado de 07 de junho de 2.019, devidamente assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas.- **VALOR DA COMPRA E VENDA:** Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).- O valor destinado ao pagamento do objeto do contrato é de R\$ 145.000,00, composto pela integralização das seguintes parcelas: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 116.000,00; Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$ 900,00; Recursos próprios: R\$ 13.727,15; Recursos da CV do FGTS: R\$ 14.362,85.-

OBJETO DA VENDA E COMPRA: O imóvel constante da presente matrícula.- Condições: As demais constantes do contrato que fica arquivado em cartório, por cópia.-

O Oficial, , (José Guilherme Franzini).-

REG.nº.03.- M.12.943.- Agudos, 03 de julho de 2.019.- **DEVEDOR(es):** VERA LUCIA BATISTA, brasileira, solteira, servidora pública federal, portadora da cédula de identidade RG nº.45.757.187-1-SSP-SP, e inscrito no CPF sob nº.312.586.378/39, residente e domiciliada nesta cidade de Agudos/SP, na Avenida Prof. Luiz Odassi Neto, nº.76, Jd. Europa.- **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº.759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº.1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília/DF., inscrita no CNPJ-MF sob nº.00.360.305/0001-04, representada por Paulo Cesar Passi Zammataro, brasileiro, casado, economiário, portador da cédula de identidade RG nº.28.108.137-2-SSP-SP., e inscrito no CPF sob nº.294.124.228/73, conforme procuração lavrada às folhas 184 do Livro 1.083, em 25/05/2018, no 3º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF.- **TÍTULO:** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV – SFH. COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DOS COMPRADORES, datado de 07 de junho de 2.019, devidamente assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas.- **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/UNIÃO.- **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** TR TP – Tabela Price.- **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$ 116.000,00.- **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 145.000,00; **PRAZO TOTAL (meses):** construção: 13; carência feirão: --; de amortização: 360; Taxa de Juros % a.a.: Nominal: Sem Desconto: 8,16, Com Desconto: 7,00; Com Redutor de 0,5% FGTS: 6,50.- Efetiva: Sem Desconto: 8,4722, Com Desconto: 7,2290; Com Redutor de 0,5% FGTS: 6,6972.- Taxa de Juros Contratada: Nominal: 5,5000% a.a.; Efetiva: 5,6407% a.a.- Encargo Mensal Inicial: Prestação: (a+j): R\$ 658,63.- Taxa de Administração: R\$ 0,00.- Seguros: R\$ 29,14; **TOTAL:** R\$ 687,77.- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 07/07/2019.- Reajuste dos Encargos: de acordo com item 7.- **OBJETO DA GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, o qual mediante o registro do contrato, ora celebrado no competente Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o(s) DEVEDOR/FIDUCIANTE(S) possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. A garantia fiduciária, ao contratada, abrange o imóvel identificado no final deste instrumento e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário, à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos,

CONTINUA NA FICHA Nº.02

MATRÍCULA N.º	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS AGUDOS - SP	DATA	REGISTRO GERAL
= 12.943 =	- 02 -	JOSÉ GUILHERME FRANZINI DELEGADO	03-07-2.019.	LIVRO 2

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº.01

inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.- Demais cláusulas e condições as constantes do contrato que fica arquivado em cartório.-

O Oficial, _____, (José Guilherme Franzini).-----

AV.nº.04.- M.12.943.- Agudos, 22 de julho de 2.019.- De conformidade com o instrumento particular, passado em São Paulo aos 14 de março de 2.019, firmado pelo representante da empresa FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS – BREOF REAL ESTATE CREDIT, com firma reconhecida, instruído com CERTIDÃO DE OBJETO E PÉ, expedida aos 26 de fevereiro de 2.019 pelo Coordenador da 44ª Vara Cível do Foro Central Cível da comarca de São Paulo, procedo a presente averbação para ficar constando que o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Breof Real Estate Credit, requereu nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, para conhecimento de terceiros, na presente matrícula, o AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº.1070531-61.2018.8.26.0100 contra as empresas FATO URBANISMO LTDA, JARDIM AEROPORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e RESERVA SANTANNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, tendo como data da DISTRIBUIÇÃO 06 DE JULHO DE 2.018 e o VALOR DA CAUSA DE R\$ 7.147.417,64.-

O Oficial, _____, (José Guilherme Franzini).-----

AV.nº.05.- M.12.943.- Agudos, 03 de fevereiro de 2.020.- De conformidade com o instrumento particular, com firma reconhecida e instruído com Certidão de Construção datada de 07 de janeiro de 2.020 e HABITE-SE (vistoria de construção) nº.4.038, datado de 23 de dezembro de 2.019, documentos esses expedidos pela Prefeitura Municipal de Agudos, que ficam arquivados em cartório, é feita a presente averbação para ficar constando que foi construído um prédio residencial, de alvenaria, medindo 45,32m2., a qual recebeu o nº.115 com frente para a Rua Oswaldo Lucio da Silva.- Valor correspondente a tabela do SINDUSCON: R\$ 64.876,93 (sessenta e quatro mil, oitocentos e setenta e seis reais e noventa e três centavos).-----

O Oficial, _____, (José Guilherme Franzini).-----

AV.nº.06.- M.12.943.- Agudos, 27 de maio de 2.022.- De conformidade com o instrumento particular, passado em São Paulo/SP, aos 11 de maio de 2.022, assinado digitalmente pelo representante da empresa FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS – BREOF REAL ESTATE CREDIT, e assinado pelo representante da AF Urbanismo Ltda, Jardim Aeroporto Empreendimentos Imobiliários Ltda e Reserva Santanna Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a presente averbação para ficar constando que o de acordo com a minuta de acordo firmado entre partes, cujo aperfeiçoamento ensejou o pedido de extinção da ação de execução nº.1070531-61.2018.8.26.0100, requereu o CANCELAMENTO da averbação sob nº.04 (quatro) da presente matrícula.-

O Oficial, _____, (José Guilherme Franzini).-----

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 114447.2.0012943-56

MATRÍCULA N.º

12.943

CONTINUAÇÃO DA

FICHA N.º

- 02 -

FICHA

02

VERSO

AV.nº.07.- M.12.943.- Agudos, 03 de julho de 2026.- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE.**- De acordo com o procedimento iniciado por requerimento datado de 19 de junho de 2026, comprovante de intimação do devedor, e requerimento de consolidação acompanhado de guia de IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, nº.12.139 em favor da Prefeitura Municipal de Agudos no valor de R\$ 4.648,77, devidamente recolhida, procedo a presente averbação para ficar constando que a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula foi consolidada em favor da credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº.00.360.305/0001-04, nos termos do artigo 26 da Lei nº.9.514/97, tendo sido avaliado o imóvel em R\$ 154.958,97 (cento e cinquenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e oito reais e noventa e sete centavos).- Valor Venal: R\$ 16.351,37 sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art.27 do mesmo diploma legal, ou seja, a propriedade somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão.-----

O Oficial,

(José Guilherme Franzini).-----

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia, composta de 4. pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **12943**, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.
CERTIFICO AINDA que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.
Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

PRAZO DE VALIDADE

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 da sua emissão.

CUSTAS

Emolumentos	45,88
Estado	13,04
Sec. Fazenda	8,92
Registro Civil	2,41
Trib. Justiça	3,15
Ministério Público	2,20
Imposto Municipal	1,38
TOTAL	76,98

Conferência feita por:
(ASSINATURA DIGITAL)

JOSE GUILHERME FRANZINI
OFICIAL

Agudos, 22 de julho de 2026



SELO DIGITAL

1144473C30A0000006920026W

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>