



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
13.077

FICHA
01

CNM 119974.2.0013077-43

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VIRADOURO - S.P.

LIVRO N. 2 - *Alina* REGISTRO GERAL

Código Nacional da Serventia (CNS/CNJ): 11997-4

IMÓVEL: Um lote de terreno, sem acesso, designado sob n.º 10 (dez) da quadra n.º "06" (seis) do "Loteamento Residencial / Comercial de Interesse Social Jardim das Pratas", localizado no perímetro urbano da cidade de Terra Roxa/SP, desta comarca de Viradouro/SP, na Rua 5, entre a Rua 6 e a Rua 8, distante 75,00 m (setenta e cinco metros) da primeira, o qual possui as seguintes medidas e confrontações: - possui a área superficial de 160,00 m² (cento e sessenta metros / quadrados), - mede 8,00 m (oito metros) de frente para a Rua 5, - mede 20,00 m (vinte metros) pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote n.º 11 (onze), - mede 20,00 m (vinte metros) pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote n.º 09 (nove), - finalmente, mede 8,00 m (oito metros) de largura no fundo, onde divisa com o lote n.º 39 (trinta e nove).

PROPRIETÁRIA: SAID PRATAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, sociedade empresária de propósito específico, com sede na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Rodovia SP 255, km 4, bloco 5, zona rural, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 19.023.760/0001-42, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 3522784828-3.

REGISTRO ANTERIOR: Havido da Matrícula n.º 12.286 (aberta em 20/06/2013), estando o loteamento registrado sob n.º 07 (sete) na referida Matrícula, com origem da Matrícula n.º 5.689 (aberta em 30/07/1991).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Na Prefeitura Municipal de Terra Roxa/SP em maior área sob n.º 3.229.

DATA DE ABERTURA: em 25 de agosto de 2014.
(Prot. 62.246, de 24/07/2014).

A Oficial Delegada,

Aline A. Manfrin Molinari Buch.

Av. 01, em 25 de agosto de 2014. (LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL)

Procedo a esta averbação para constar que por força do Decreto n.º 014/2013 de 15/04/2013, o referido loteamento foi declarado de INTERESSE SOCIAL pelo Município de Terra Roxa/SP, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade de Terra Roxa, na Avenida Coronel Walter, n.º 06, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 45.709.896/0001-10. (Prot. n.º 62.246, de 24/07/2014)

A Oficial Delegada,

Aline A. Manfrin Molinari Buch.

Av. 02, em 25 de agosto de 2014. (RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS)

Procedo a esta averbação para constar que os lotes oriundos do Loteamento Residencial / Comercial de Interesse Social "Jardim das Pratas", registrado sob o n.º 07 (sete) da matrícula n.º 12.286, possuem as seguintes restrições: - 1.) o(s) lote(s) terão ocupação máxima de 80% (oitenta) por cento da área para construção comercial e de 75% (setenta e cinco) por cento para construção residencial; - 2.) é vedado o desdobro ou o fracionamento de lotes. (Prot. n.º 62.246, de 24/07/2014).

A Oficial Delegada,

Aline A. Manfrin Molinari Buch.

Av. 03 - Prenotação n.º 73.258, de 23 de dezembro de 2020. (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO). Pela Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas da cidade de Terra Roxa/SP, comarca de Viradouro/SP, aos 27 de novembro de 2020, às fls. 299/302 do livro n.º 075, por força do Decreto Municipal n.º 046/2014, de 22 de dezembro de 2014 do Prefeito Municipal de Terra Roxa/SP, e nos termos do artigo 213, I, "c", da Lei n.º 6.015/73, procedo a esta averbação para constar que: 1.) a "RUA 5" passou a denominar-se "RUA PEDRO AMADEU DOS SANTOS"; 2.) a "RUA 8" passou a denominar-se "RUA ANTONIO CARLOS CAMARGO DE ANDRADE"; e 3.) a "RUA 6" passou a denominar-se "RUA MANOEL FRANCISCO DA SILVA". Viradouro/SP, 13 de janeiro de 2021. (Selo digital n.º 1199743F1000000002124121A).

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

"continua no verso"



Valide aqui
este documento

CNM 119974.2.0013077-43

MATRÍCULA
13.077

FICHA
01
VERSO

Código Nacional da Serventia (CNS/CNJ): 11997-4

"Continuação da matrícula n. 13.077, fls. 01v..."

Av. 04 – Prenotação n. 73.258, de 23 de dezembro de 2020. **(CADASTRO MUNICIPAL)**. Pela Escritura Pública de Venda e Compra, já identificada na **Av. 03** (três), procedo a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Terra Roxa/SP sob o n.º **3.283**. Viradouro/SP, 13 de janeiro de 2021. (Selo digital n.º 1199743310000000021240210 - Custas recolhidas pela guia n.º 008/2021).

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

R. 05 – Prenotação n. 73.258, de 23 de dezembro de 2020. **(VENDA E COMPRA)**. Pela Escritura Pública de Venda e Compra, já identificada na **Av. 03** (três), a **proprietária SAID PRATAS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA**, já qualificada, representada por seu procurador Daniel Said – CPF n. 318.690.708-01, pelo preço de **R\$ 53.437,90** (cinquenta e três mil, quatrocentos e trinta e sete reais e noventa centavos), pagos pelos compradores em moeda corrente nacional, **vendeu o imóvel desta Matrícula a MARCELO AUGUSTO MACHADO**, brasileiro, mecânico, portador do RG n. 25.312.941-2-SSP/SP, inscrito no CPF n. 181.039.988-26, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **VANESSA ROCHA DOMINGUES MACHADO**, brasileira, do lar, portadora do RG n. 41.573.226-8-SSP/SP, inscrita no CPF n. 344.758.418-10, residentes e domiciliados na cidade de Terra Roxa/SP, na Rua José Demarchi, n. 252, Jardim São Paulo. Viradouro/SP, 13 de janeiro de 2021. (Selo digital n. 119974321000000002123921L - Valor venal do imóvel conforme IPTU/2020: **R\$ 10.325,44** / Valor base para fins de cálculo das custas, emolumentos e ITBI: **R\$ 53.437,90** - Custas recolhidas pela guia n.º 008/2021 – **Cobrança de emolumentos de acordo com o Item 14.06 da Tabela de Custas e Emolumentos**).

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

Av. 06 - Prenotação n.º 74.898, de 19 de janeiro de 2022. **CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL** - Atendendo ao requerimento datado e assinado nesta cidade de Viradouro/SP, aos 19 de janeiro de 2022, instruído com os seguintes documentos: **a.)** Carta de Habite-se n.º 02/2022, expedida aos 11 de janeiro de 2022, pelo Município de Terra Roxa/SP; **b.)** Alvará de Construção n.º 01/2022, expedido aos 05 de janeiro de 2022, pelo Município de Terra Roxa/SP; **c.)** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição n.º 90.009.38527/66-001, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 17 de janeiro de 2022, confirmada no endereço eletrônico <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>; e **d.)** Projeto da Construção devidamente aprovado pelo Município de Terra Roxa/SP, procedo a esta averbação para constar a construção de um **prédio residencial** sobre o imóvel objeto desta matrícula, **com frente para a Rua Pedro Amadeu dos Santos**, o qual recebeu o n.º **101 (cento e um)**, com a área construída de **60,00 m²** (sessenta metros quadrados). Viradouro/SP, 26 de janeiro de 2022. (Selo digital n.º 1199743310000000032299228 / Valor conforme tabela SINDUSCON/SP: **R\$ 105.228,06** – Custas recolhidas pela guia n.º 018/2022).

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

R. 07 - Prenotação n.º 75.674, de 15 de julho de 2022. **VENDA E COMPRA** - Pelo Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela, **Contrato n.º 8.4444.2713566-5**, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei n. 4.380, de 21/08/1964, datado e assinado na cidade de Pitangueiras/SP, aos 14 de julho de 2022, **os proprietários MARCELO AUGUSTO MACHADO e sua mulher VANESSA ROCHA DOMINGUES MACHADO**, ambos já qualificados, **venderam o imóvel desta Matrícula a EDERSON LUIZ DA SILVA SGARIONI**, brasileiro, solteiro, nascido aos 10/11/2000, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, portador do RG n.º 46.984.644-6-SSP/SP, inscrito no CPF n.º 461.896.268-23, residente e domiciliado na cidade de Terra Roxa/SP, na Rua Pedro Amadeu dos Santos, n.º 101, **pelo valor de R\$ 145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais), que serão pagos da seguinte forma: - **recursos próprios: R\$ 47.022,63**; e - **financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF: R\$ 97.977,37**. Viradouro/SP, 03 de agosto de 2022. (Selo digital n.º 1199743210000000064618224 - Redução de 50% das custas e emolumentos).

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

"continua às fls. 02..."

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TP8BV-TZGTC-Y3HDX-YE8BR>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

13.077

FICHA

02

CNM 119974.2.0013077-43
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VIRADOURO - S.P.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código Nacional da Serventia (CNS/CNJ): 11997-4

“continuação da matrícula nº. 13.077 – ficha 02...”

R. 08 - Prenotação n. 75.674, de 15 de julho de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, já identificado no **R. 07** (sete), o **proprietário EDERSON LUIZ DA SILVA SGARIONI**, já qualificado, na qualidade de **DEVEDOR FIDUCIANTE**, **ALIENOU em caráter fiduciário o imóvel desta Matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n. 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei n. 1.259, de 19/02/1973, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 00.360.305/0001-04, para garantia do pagamento da dívida **no valor de R\$ 97.977,37** (noventa e sete mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta e sete centavos), decorrente do financiamento da compra do imóvel desta matrícula, a ser paga através de **trezentas e sessenta (360) parcelas mensais e sucessivas**, sob o sistema de amortização SAC, com encargo inicial de: - prestação (a+j): R\$ 721,22, - seguros: R\$ 18,66, - total de R\$ 739,88, incidindo taxa anual de juros 5,5000% (nominal) e 5,6408% (efetiva), com vencimento do primeiro encargo mensal em **12 de agosto de 2022**. Consta do contrato o **prazo de carência de trinta (30) dias** para efeito de intimação do devedor fiduciante, contado da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; para efeito de leilão (art. 24, VI, da Lei n. 9.514/97), foi atribuído ao imóvel, o valor de **R\$ 145.000,00** (cento e quarenta e cinco mil reais). As demais cláusulas e condições, inclusive as constantes dos artigos 24 e 27 da Lei n.º 9.514/97, constam do título e são de pleno conhecimento das partes. Viradouro/SP, 03 de agosto de 2022. (Selo digital n.º 1199743210000000064619222 – Redução de 50% das custas e emolumentos).

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

Av. 09 - Prenotação n.º 81.512, de 21 de novembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Atendendo ao requerimento datado e assinado na cidade de Florianópolis/SC, aos 22 de maio de 2026, instruído com o comprovante do recolhimento do imposto de transmissão (ITBI), procedo a esta averbação para constar que, realizado o procedimento de intimação previsto no artigo 26 da Lei Federal n.º 9.514/97, em face do devedor fiduciante **EDERSON LUIZ DA SILVA SGARIONI**, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE referente ao imóvel desta matrícula na pessoa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Nos termos do artigo 27 da Lei n.º 9.514/97, a credora deverá promover leilão público para a alienação do imóvel desta matrícula. O valor da presente consolidação é de R\$ 153.592,50. Viradouro/SP, 25 de junho de 2026. (Selo digital n.º 119974331000000010763926Y - Valor base para fins de cálculo das custas, emolumentos e ITBI: R\$ 153.592,50).

O Escrevente Autorizado,

Daniel Ricardo Dalbem.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE VIRADOURO

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor do livro referido, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, com situação referente à **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS**, até o dia útil imediatamente anterior a expedição integralmente de acordo com a matrícula original, extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé.

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, em relação ao imóvel

Viradouro/SP, quinta-feira, 25 de junho de 2026.



Daniel Ricardo Dalbem - Escrevente
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05

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

Selo Digital: 1199743C3000000010764226R
Protocolo: 81512

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TP8BV-TZGTC-Y3HDX-YE8BR>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

