LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº **48.298** | FOLHA **01**

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

Data: 12 de dezembro de 2014.

IMÓVEL: Um terreno indicado como **Lote nº 28, da Quadra 10**, de formato regular, localizado na **Rua G**, lado ímpar, **loteamento denominado "PLANALTO VERDE I", nesta cidade e comarca de Jaboticabal**, que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: De quem de frente da Rua G olha para o imóvel, mede 10,00 metros para a mencionada via pública; do lado direito, da frente aos fundos, mede 20,50 metros, confrontando com o Lote de nº 27; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 20,50 metros, confrontando com o Lote nº 01 e finalmente na linha dos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o Lote nº 03, **perfazendo o terreno uma área de 205,00 metros quadrados**.----------

PROPRIETÁRIAS: CERRADINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EPP, com sede e foro em Campinas-SP, na Avenida Jânio da Silva Quadros, número 308, sala 1, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.366.552/0001-98, **proprietária de parte ideal correspondente a 60% (sessenta por cento) do imóvel; LIMARFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede e foro em São Paulo-SP, na Rua Dr. Haberbeck Brandão, número 68, apto 91, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.240.587/0001-86, **proprietária de parte ideal correspondente a 20% (vinte por cento) do imóvel**, e **ARBOR ALTIUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede e foro em São Paulo-SP, na Rua Dr. Tomas Carvalhal, número 880, apto 191, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.371.640/0001-88, **proprietária de parte ideal correspondente a 20% (vinte por cento) do imóvel**.----------

REGISTROS ANTERIORES: R.03/41.573, R.04/41.573 e R.05/41.573, todos de 20 de novembro de 2014, do livro 2-RG, deste Serviço Registral. **(Loteamento registrado em 12/12/2014, sob nº 07/41.573, do livro 2-RG, deste Serviço Registral)**.

O OFICIAL: _____
ÁLVARO BENEDITO TORREZAN

(Prenotação nº 142.718)

AV.01/48.298 - Em 12 de dezembro de 2014 – **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS**.
Consta do modelo do Contrato Padrão de Promessa de Compra e Venda de lotes do loteamento Planalto Verde I, 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).

R.02/48.298 – Em 12 de maio de 2015 - **DIVISÃO AMIGÁVEL.**
Prenotação nº 145.515, de 05/05/2015.
Pela escritura de Divisão Amigável, lavrada às fls. 260/264, do livro nº 109, em 02 de março de 2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Morungaba, Comarca de Itatiba-SP, **o imóvel desta matrícula**, coube a título de divisão a **LIMARFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, pelo valor de R$402,37 (Quatrocentos e dois reais e trinta e sete centavos). Foi apresentada a certidão de não incidência de ITBI. O Escrevente Autorizado: _____(Alex Ijanc´ Fernandes). Relação nº 086/15.

AV.03/48.298 - Em 17 de janeiro de 2020 - **CADASTRO**.
Conforme Certidão nº 00109/2020, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 08 de janeiro de 2020, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 037231 e inscrito sob nº 1.04.1546.00028.02.00.000**. O Escrevente Autorizado: _____(Alex Ijanc´ Fernandes). Selo digital: 1200713G1000000003763320M

R.04/48.298 - Em 17 de janeiro de 2020 - **VENDA E COMPRA.**
Prenotação nº 169.229, de 08/01/2020.
Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, de Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia – Carta de Crédito Individual, datado de 29 de novembro de 2019, no âmbito dos programas CCFGTS e PMCMV, na forma da Lei nº 11.977/09, com utilização do FGTS da devedora fiduciante, **Limarfe Empreendimentos Imobiliários Ltda**, NIRE 35228794152, já qualificada, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R$61.411,00 (sessenta e um mil, quatrocentos e onze reais), a **JACQUELINE SILVA DE OLIVEIRA**, RG nº 453878611-SSP/SP, CPF nº 351.623.298/60, brasileira, solteira, maior, vendedora de comércio varejista e atacadista, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida José Sanflorian, nº 10, Jardim Santa Rosa. O Escrevente Autorizado: _____(Alex Ijanc´ Fernandes). Relação nº 012/20. Selo digital: 1200713210000000037631201

-segue no verso-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AWGZK-HBCMW-K4NQA-PLQ26.

MATRÍCULA Nº 48.298 | FOLHA 01 VERSO

R.05/48.298 – Em 17 de janeiro de 2020 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**
Prenotação nº 169.229, de 08/01/2020.
Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 04, a proprietária **JACQUELINE SILVA DE OLIVEIRA**, já qualificada, **alienou 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$81.501,52 (oitenta e um mil, quinhentos e um reais e cinquenta e dois centavos), que terá o prazo de amortização de 360 meses, de construção de 6 meses, com a taxa de juros ao ano: Sem desconto: nominal 8,16% e efetiva 8,4722%, com desconto: nominal 5,50% e efetiva 5,6408% e com redutor de 0,5% FGTS: nominal 5,00% e efetiva 5,1162% e taxa de juros contratada: Nominal de 5,0000% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 24/12/2019, que é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), no valor de R$437,51; Seguros, no valor de R$19,01, sendo o valor total de R$456,52. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 7 do referido instrumento. Forma de pagamento na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R$2.980,82 e Diferencial na Taxa de Juros: R$18.019,18. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: TR TP – Tabela Price. Desconto concedido pelo FGTS (complemento): R$15.106,00. Recursos Próprios: R$20.101,06. Recursos da CV do FGTS: R$6.291,42. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$132.000,00. O Escrevente Autorizado: _____ (Alex Ijanc´ Fernandes). Relação nº 012/20. Selo digital: 1200713210000000003763220G

AV.06/48.298 - Em 09 de outubro de 2020 - **Atualização de denominação de via pública.**
Conforme Lei Municipal nº 4.630, de 09/01/2015, **a Rua G passou a denominar-se RUA VEREADOR JOSÉ MAFRA FILHO.** A Escrevente Autorizada: _____ (Regiane Antonio Chechi). Selo digital: 1200713G1000000006238720E

AV.07/48.298 - Em 09 de outubro de 2020 - **CONSTRUÇÃO**.
Pelo requerimento datado de 05 de outubro de 2020, é feita a presente averbação para constar que no terreno desta matrícula, **foi construído um prédio de USO RESIDENCIAL com área de 41,50 metros quadrados (quarenta e um metros e cinquenta centímetros quadrados), o qual recebeu o número 31 da Rua Vereador José Mafra Filho**, conforme certidão nº 292/020, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 27 de julho de 2020 e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de terceiros, nº 001822020-88888229, emitida via internet em 30/09/2020, pelo Ministério da Fazenda, através da Secretaria da Receita Federal do Brasil - CEI nº 90.002.07229/67. Valor base para cobrança de emolumentos: R$54.926,08. A Escrevente Autorizada: _____ (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 190/20 - Prenotação nº 172.573, de 05/10/2020. Selo digital: 1200713310000000062388202

AV.08/48.298 - Em 09 de outubro de 2020 - **HABITE-SE.**
Pelo requerimento datado de 05 de outubro de 2020, é feita a presente averbação para constar que a Prefeitura Municipal local, através da Secretaria de Planejamento, em 27 de julho de 2020, **concedeu o HABITE-SE número 164/2020 ao prédio situado na Rua Vereador José Mafra Filho, número 31**. A Escrevente Autorizada: _____ (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 190/20 - Prenotação nº 172 573, de 05/10/2020. Selo digital: 1200713310000000062386206

AV.09/48.298 – Em 14 de setembro de 2026 – **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.**
Prenotação nº 201.122, de 05/06/2026.
Nos termos do requerimento datado de 11 de agosto de 2026 e mediante prova do recolhimento pela credora fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, e pelo instrumento particular de financiamento com alienação fiduciária registrado sob nº 05/48.298, **fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo em vista que a requerimento prenotado sob número 201.122, de 05/06/2026, **foi intimada a fiduciante Jacqueline Silva de Oliveira**, já qualificada, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, **tendo o prazo decorrido em 07/07/2026, sem que a fiduciante purgasse a**

-segue às fls. 02-

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AWGZK-HBCMW-K4NQA-PLQ26.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

MATRÍCULA Nº **48.298** FOLHA **02**

mora. Valor da avaliação do imóvel em 17/01/2020: R$132.000,00. Valor Venal do imóvel: R$19.230,24. Valor base para cobrança de emolumentos: R$141.541,30. O Escrevente Autorizado: (Victor Carlos Abrucezzi). Relação nº 172/2026. Selo Digital: 1200713313R2ZDNVR19Y4P26O

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 201122 - MATRÍCULA: 48298	**CUSTAS CONSTAM DO RECIBO**
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de **003 página(s)**, foi extraída por meio **digital**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **48298**, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de **15/09/2026.** * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * - * *Último ato: AV. 09* * -	*** **VALOR DA CERTIDÃO: 76,52** *** SELO DIGITAL **1200713C3WUN2R0Z3DVC0F26Q** A procedência deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site https://selodigital.tjsp.jus.br com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".
PRAZO DE VALIDADE	A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por: **JOAO CARLOS PEREIRA - ESCREVENTE**
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. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é **válida por 30 (trinta) dias**, a contar da data de sua emissão.	
JABOTICABAL, 16 de setembro de 2026	Emitida às 12:51:13h

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AWGZK-HBCMW-K4NQA-PLQ26.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: AWGZK-HBCMW-K4NQA-PLQ26

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/AWGZK-HBCMW-K4NQA-PLQ26

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AWGZK-HBCMW-K4NQA-PLQ26.