



## CNPJ: 51.498.988/0001-00

**Diego Rodrigues da Silva - Oficial | Odair Orlando Farias Novaes - Oficial Substituto**

CNM: 120725.2.0023116-57

MATRÍCULA  
**23.116**

FICHA -  
001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
PIRAJUI-SP

**CNJ N° 12072-5**

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:-** LOTE 18 - QUADRA E - RESIDENCIAL VILLA BELLA, nesta cidade e comarca de Pirajuí-SP, com as seguintes medidas e confrontações: Lote com 168,88 metros quadrados com 9,89 metros de frente divididos em dois lances, um de 6,73 metros em curva confrontando com a confluência da Rua Projetada 02 com o Fundo de Saco da Rua Projetada 02, e outro de 3,16 metros em curva confrontando com o Fundo de Saco da Rua Projetada 02, do lado direito com 17,24 metros, confrontando com o lote 19, do lado esquerdo com 22,23 metros, confrontando com o lote 17 e nos fundos com 8,30 metros, confrontando com a área pertencente a Wilson Antônio Rossi.- Cadastro municipal sob n. 672785-

**MATRÍCULA ANTERIOR:** N. 21.621/R.001 datado de 03/10/2018 do livro 2-DE deste O.R.L.A.-  
**PROPRIETÁRIO:-** M ALVARENGA INCORPORADORA EIRELL, CNPJ sob nº 22.894.748/0001-18, situada à Avenida Presidente Afonso Pena nº 180, Centro, no município de Pirajui-SP, representada por MARCELO ALVARENGA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.993.391-3 SSP/SP, inscrito no CPF / MF sob o nº 136.297.248-76 // - O referido é verdade e dou fê // - Pirajui/03 de Outubro de 2018 // - Protocolo n. 38.271 de 30/08/2018 // - O Oficial Substituto.

AV.001.- (PROTOCOLO N. 42.481 de 26/08/2020).- Certifico que a requerimento de J.L. Lacerda da Rocha - EIRELI, datado de 26 de agosto de 2.020, devidamente assinado pelo procurador Sr. Rodolpho Uhirajara Soares Barbosa, reconhecido firma, juntamente com Terceira Alteração de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI, de 02 de julho de 2.020, registrada na JUCESP sob n. 274.717/20-7, em data de 28/07/2020, e Certidão de Inteiro Teor, expedida aos 04 de agosto de 2.020, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, é feita a presente averbação para constar que fica alterada a denominação da empresa M ALVARENGA INCORPORADORA EIRELI para J.L. LACERDA DA ROCHA EIRELI - NIRE: 35601078534 - CNPJ N. 22.894.748/0001-18, e que MARCELO ALVARENGA, titular da Empresa Individual de Responsabilidade Limitada M ALVARENGA INCORPORADORA EIRELI retira-se da empresa, sendo admitido neste ato o Sr. JOSE LEONARDO LACERDA DA ROCHA, RG N. 63.701.054-1- SSP/SP, CPF/ME, N. 655.364.601-53, -////- O referido é verdade, -////- Pirajuí, 08 de Setembro de 2.020. -////- Pagos Emolumentos- Grátis 16/9/2020. -////- SELO DIGITAL N. 120725331000000004669720G -////- Enc.  RAFAEL CREMONEZE DE SOUZA, Preposto aux., digitei. -////- O Oficial Interino, 

**R.002 - (Protocolo n. 43.064 de 23/11/2020). - VENDA E COMPRA**

**Pirajul, 26 de Novembro de 2.020.////-** Pelo Contrato de Venda e Compra de Terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia - Carta de Crédito individual FGTS/Programa CASA VERDE E AMARELA - PCVA, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), através do Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, no SFH, passado na cidade de Pirajul/SP, em 20/11/2020, expedido pela Caixa Econômica Federal, devidamente assinado pelas partes (contrato nº 8.4444.2415005-1), **FERNANDO SILVA DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 05/01/1991, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, portador da Carteira de Identidade nº 47.106.293-5, expedida SSP/SP em 11/06/2008 e do CPF nº 341.800.998-02, solteiro, residente e domiciliado à Rua Campos Sales, 1521, Centro em Pirajul/SP; **Adquiriu por R\$54.000,00** (cinquenta e quatro mil reais) - Valor Venal/2020 R \$7.339,10, de **JL. LACERDA DA ROCHA EIRELI**, já qualificada, representada na conformidade da Cláusula Quinta de seu contrato social registrado na Jucesp sob nº 274717/20-7, em sessão de 28/07/2020, pelo sócio José Leonardo Lacerda da Rocha, brasileiro, nascido em 06/04/1976, administrador, portador da Carteira de Identidade nº 63.701.054-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 655.364.601-53, casado, residente e domiciliado na Rua Caetés, 1.121, Centro em Tupã/SP, neste ato representada por seu procurador Rodolpho Ubirajara Soares Barbosa, brasileiro, nascido em 14/02/1974, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00164325255, expedida por DETRAN/SP em 08/08/2018, e do CPF nº 571.400.731-04, separado

*Continua no verso*

Página: 0001/0004

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YRH2-FFDHU-RNKTB-FJK8H>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YRH2-FFDHU-RNKTB-FJK8H>

MATRÍCULA  
23.116

FICHA  
001

VERSO

CNM: 120725.2.0023116:57

judicialmente, residente e domiciliado na Avenida Presidente Afonso Pena, 168, centro, em Pirajui/SP, conforme procuração lavrada no Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos de Tupã/SP, em 14/08/2020, às fls. 120/129 do livro nº 540; **O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA RETRO** ///- Cadastro Municipal do imóvel sob n. 000672785. ///- O Valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto do contrato é R\$95.000,00 (noventa e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento Caixa: R\$76.000,00; Recursos Próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$9.621,72; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$3.578,28; Desconto/Subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$5.800,00. ///- Do valor total descrito acima, R\$54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno. ///- Foi apresentado em nome das partes o Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens, com resultado negativo, emitidos via Internet, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, e em nome da vendedora, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho. ///- Foi recolhido aos Cofres da Prefeitura Municipal, a guia n. 5170 do ITBI, referente a presente transação, no valor de R\$468,00. ///- O referido é verdade. ///- Pagos Emolumentos. ///- Guia nº 222/2020. ///- **SELO DIGITAL nº 1207253210000000051354201**. ///- Eu, Leonardo Rafael Mazali Pagliaci, Preposto Auxiliar, digitei. ///- O Oficial Interino,

**R.003.-** (Protocolo n. 43.064 de 23/11/2020). - **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**  
Pirajui, 26 de Novembro de 2.020. ///- Pelo Contrato de Venda e Compra de Terreno, objeto do R.002, **FERNANDO SILVA DOS SANTOS**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto da matrícula retro à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, alterado pelo Decreto-Lei 1.259/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Marcio Baccan, brasileiro, casado, RG n. 25.490.463-4 SSP/SP, CPF n. 214.885.428-30, conforme Substabelecimento lavrado às fls. 213/220, do livro 1181, em 02/10/2020, no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Baurui/SP, substabelecido nos termos do Substabelecimento lavrado às fls. 052/056, do livro 1181, em 04/08/2020, no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Baurui/SP, advindo da Procuração lavrada às fls. 65/66, do livro 3437-P, em 16/07/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, **para garantia de dívida no valor de R\$76.000,00 (setenta e seis mil reais)**, pagáveis no Prazo total (meses): 373, amortização (meses): 360, Construção (meses): 13; segundo o sistema de amortização: PRICE; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH, Origem dos Recursos: FGTS; Agência responsável pelo contrato: 3477 Pirajui/SP; Taxa de juros: Sem Desconto % (a.a.) - Nominal: 8,1600%; Efetiva: 8,4722; Com Desconto % (a.a.): Nominal: 5,5000%; Efetiva: 5,6408%; Com Redutor de 0,5% (a.a.) - Nominal: 5,0000%; Efetiva: 5,1161%; Taxa Contratada % (a.a.): Nominal: 5,0000; Efetiva: 5,1161; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): Taxa Contratada: R\$407,98; Prêmios de Seguros: R\$20,91; Total: R\$428,89; Vencimento do primeiro encargo mensal em 20/12/2020. ///- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012); Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$4.668,99; Diferencial na Taxa de Juros: R\$16.331,01; **Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$95.000,00 (noventa e cinco mil reais)**. ///- Demais Clausulas, condições e obrigações constantes do título. ///- O referido é verdade. ///- Guia n. 222/2020. ///- **SELO DIGITAL nº 120725321000000005135620X**. ///- Eu, Leonardo Rafael Mazali Pagliaci, Preposto Auxiliar, digitei. ///- O Oficial Interino,

**AV.004.-** (Protocolo n. 45.706 - de 16/11/2021). - **EX. OFÍCIO**  
Pirajui, 22 de Novembro de 2.021. /// É feita a presente averbação para constar que de conformidade com o Decreto Legislativo sob nº 190 de 06/04/2021 da Câmara Municipal de Pirajui/SP, a antiga Rua Projetada "02 (DOIS)" do Loteamento Residencial Villa Bella, na cidade de

Continua na ficha 002

Página: 0002/0004

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui  
este documento



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE PIRAJUÍ - SP

Rua Riachuelo, 496 - Sala 4 - Centro - Fone (14) 3572-2211

CNPJ: 51.498.988/0001-00

Diego Rodrigues da Silva - Oficial | Odair Orlando Farias Novaes - Oficial Substituto

CNM: 120725.2.0023116-57

MATRÍCULA  
23.116

FICHA  
002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
PIRAJUÍ - SP

CNJ Nº 12072-5

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

Pirajuí-SP. **PASSOU A DENOMINAR-SE: "RUA MARCO AURÉLIO AMUD ZUCHIERI"**.  
- O referido é verdade e dou fé. - SELO DIGITAL n.1207253E1000000007295321W. -  
Eu, Natália (Natália C. C. Rocha), Preposta Aux., digitei. - O Oficial Interino,

**AV.005.-**(Protocolo n. 45.706 - de 16/11/2021).- **CONSTRUÇÃO**  
**Pirajuí, 22 de Novembro de 2.021.** - A requerimento do proprietário: **FERNANDO SILVA DOS SANTOS**, datado de 16 de Novembro de 2.021, assinado e reconhecido firma, é feita a presente averbação, para constar que foi **CONSTRUÍDO** no terreno objeto da matrícula retro **UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR**, em alvenaria e com a cobertura em telhas de fibrocimento, com as seguintes dependências, a saber: **01 Dormitório, 01 Banheiro, 01 Sala e 01 Cozinha; com área construída de 30,60m², e recebeu o nº 262 da Rua Marco Aurélio Amud Zuchieri, Residencial Villa Bella, Pirajuí-SP. Edificação classificada nesta municipalidade sob Padrão 03.** - Juntando para tanto - Certidão de Construção datada de 09/11/2021; Habite-se nº 2021/60331, datado de 09/11/2021; Alvará de Construção nº 57409/2020, datado de 08/11/2021; ART nº 28027230201180567, recolhida; Declaração de Isenção, enquadrando-se nas disposições da Ordem de Serviços nº 207 de Abril de 1999, do Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, datado de 09/11/2021, assinado e com firma reconhecida; Planta e Memorial Descritivo devidamente aprovados; e Certidão Negativa de Imposto e Valor Venal. - O referido é verdade. - Guia n. 216/2021. - SELO DIGITAL n.120725331000000007295421G. - Eu, Natália (Natália C. C. Rocha), Preposta Aux., digitei. - O Oficial Interino,

**AV.006.-** (PROTOCOLO Nº 56.207 de 25/05/2026) -

**Pirajuí, 03 de setembro de 2026.** - À requerimento da Caixa Econômica Federal, expedido aos 20 de Agosto de 2.026, em Florianópolis-SP, assinado digitalmente por Milton Fonatana, Gerente de Centralizadora - CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, e, tendo decorrido o prazo para purgação de mora do devedor fiduciante, objeto do R.003, sem que o mesmo apresentasse o pagamento do débito contabilizado, fica a propriedade do imóvel desta matrícula **CONSOLIDADA, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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. 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto Vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/ME. n. 00.369.305/0001-04, à mostra do recolhimento do respectivo ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis), n. 7646, recolhido junto a tesouraria da Prefeitura Municipal de Pirajuí-SP. - O referido é verdade. - SELO DIGITAL N. 1207253310000000177761269. - Eu, Diego (PEDRO LUIS FOLHAR), Preposto Escrevente, digitei. - Eu, Diego (DIEGO RODRIGUES DA SILVA), Oficial Subscreevo.



Valide aqui  
este documento

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 23116 , em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Pirajuí-SP, 03 de setembro de 2026. Eu, DIEGO RODRIGUES DA SILVA, Oficial, Procedi as verificações, conferi e assino digitalmente. A presente certidão tem validade de 30 dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2YRH2-FFDHU-RNKTB-FJK8H>

|                |     |       |
|----------------|-----|-------|
| Ao Oficial.... | R\$ | 45,88 |
| Ao Estado....  | R\$ | 13,04 |
| Ao IPESP.....  | R\$ | 8,92  |
| Ao Reg. Civil: | R\$ | 2,41  |
| Ao Trib. Just: | R\$ | 3,15  |
| Ao Município.. | R\$ | 0,92  |
| Ao Min.Púb.... | R\$ | 2,20  |
| Total.....     | R\$ | 76,52 |

Certidão de ato praticado protocolo nº: 56207

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1207253C3000000037776226H

Controle:   
196469