

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO MANUEL - SP
(CNS/CNJ: 12.066-7)

LIVRO Nº 9

- REGISTRO GERAL -

Matrícula

23.624

Ficha

1ª

São Manuel, 2 de setembro de 2016.

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO de forma regular, sob Nº 05 da QUADRA "D" do loteamento denominado "VILLA OITIS", no Distrito de Aparecida de São Manuel, deste Município e Comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, circunscrição única, situado na RUA MARIA PEDROSO MADOGLIO com a área total de **180,00 metros quadrados**, distante 40,97 metros da esquina da Rua Maria Pedroso Madoglio com a Rua Belarmino Cadorin, medindo 10,00 metros de frente; 18,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 06; 18,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 04; e, nos fundos mede 10,00 metros, confrontando com o lote nº 24.-///

PROPRIETÁRIA: OITIS 006 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresarial, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.035.413/0001-04, com sede à Avenida Santo Antônio, nº 2.449, sala 01, Bairro São Miguel, no Município de Marília/SP.-///

REGISTROS ANTERIORES: Registro nº 6 na matrícula nº 62 (Aquisição), em 23/04/2014, e Registro nº 10 na matrícula nº 62 (Loteamento), em 15/04/2016, ambas do Livro 2 - Registro Geral deste Registro de Imóveis.-///

DESIGNAÇÃO CADASTRAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Pratânia, em maior área, sob nº 1.3.200.0001-7.-///

José Maurício Sampaio Castro
Oficial de Registro

AVERBAÇÃO Nº 01 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E CONVENCIONAIS

Em 2 de setembro de 2016.- Procedeu-se à presente para constar que, conforme o contrato padrão arquivado na oportunidade do registro do loteamento (REG. 10/62), foi vedado o desmembramento, desdobro ou qualquer fracionamento do lote de terreno, podendo haver apenas unificação.

José Maurício Sampaio Castro
Oficial de Registro

(CONTINUA NO VERSO)

Matrícula
23.624

Ficha
1ª
Verso

AVERBAÇÃO N° 02 – HIPOTECA

Em 2 de setembro de 2016.- Procedeu-se de ofício, nos termos dos artigos 230 e 237-A da Lei n. 6.015/1973, à presente para constar que, conforme o **REG. 13** da **Matrícula n° 62** deste Registro de Imóveis, realizado em 16 de agosto de 2016, o imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado juntamente com outros 47 (quarenta e sete) lotes, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul – Quadra 4 – Lotes 3/4, inscrita no **CNPJ/MF n° 00.360.305/0001-04**, para garantia de dívida no valor R\$-3.677.400,00 (três milhões, seiscentos e setenta e sete mil e quatrocentos reais), contraída para financiamento de construções a serem efetuadas no loteamento que integra (“Villa Oitis”). O valor do financiamento é oriundo dos recursos do FGTS/PMCMV (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço/Programa Minha Casa Minha Vida), cuja amortização deverá ser feita em 24 (vinte e quatro) meses, pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa anual de juros nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3001%. Figura como devedora, no mencionado instrumento, a sociedade ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., CNPJ/MF n° 11.943.710/0001-71, com sede na Rua Getúlio Vargas, 46, QD 18, Jardim Europa, Bauru-SP, responsável por concluir as obras no prazo de 25 (vinte e cinco) meses, conforme cronograma físico-financeiro aprovado e arquivado pela credora. Com fundamento no artigo 1.484 do Código Civil, as partes fixaram o valor de R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) para os lotes hipotecados.

José Maurício Sampaio Castro
Oficial de Registro

AV. 03 – RETIFICAÇÃO “EX-OFFICIO”

Em 16 de dezembro de 2016. Nos termos do artigo 213, I, “a”, da Lei n° 6.015/1973, procede-se, de ofício, à presente averbação para constar que à época da abertura desta matrícula o imóvel dela objeto encontrava-se cadastrado na **Prefeitura Municipal de São Manuel**, em maior área, sob n° 13.200.0001-7, e não como anteriormente constou (Prefeitura Municipal de Pratânia). **[Protocolo 67254 – 24/11/2016].**

Pedro Vitorio Sacco
Oficial Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO MANUEL - SP
(CNS/CNJ: 12.066-7)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL -

Matricula
= 23.624 =

Ficha
2ª.

AV. 04 - CADASTRO

Em 16 de dezembro de 2016. À vista do título a seguir registrado (**R. 06**), procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se inscrito individualmente no Cadastro Imobiliário Urbano sob nº ~~1.3.203.0066-5~~ conforme Guia de Recolhimento do ITBI nº 4128/2016 emitida pelo setor competente da Prefeitura Municipal de São Manuel. **[Protocolo 67254 - 24/11/2016].**

Pedro Vitorio Sacco
Oficial Substituto

AV. 05 - CANCELAMENTO

Em 16 de dezembro de 2016. Nos termos da autorização expressa na Cláusula 1.7 do Instrumento Particular a seguir registrado (**R. 06**), procede-se à presente para constar o cancelamento parcial do registro de hipoteca noticiado na averbação nº 02 supra, ficando o imóvel desta matrícula liberado do ônus que o gravava. Base de cálculo (valor proporcional da dívida): R\$-76.612,50. **[Protocolo 67254 - 24/11/2016].**

Pedro Vitorio Sacco
Oficial Substituto

R. 06 - VENDA E COMPRA

Em 16 de dezembro de 2016. Pelo Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos do FGTS sob nº 855553775931, com força de escritura pública na forma do artigo 61, § 5º, da Lei 4.380/1964, celebrado nesta Cidade, aos 03 de novembro de 2016, entre partes e na presença de duas testemunhas, **Oitis 006 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de 23.000,00 (vinte e três mil reais), a **JOÃO CARLOS ALVES TEODORO (RG. 15.934.438-4/SSP/SP - CPF/MF 020.938.498-01)**, brasileiro, separado, nascido em 25/07/1960, estivador/carreg./embalador, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua José Liberatti, nº 251 – Jardim Melita. **[Protocolo 67254 - 24/11/2016].**

Pedro Vitorio Sacco
Oficial Substituto

[CONTINUA NO VERSO]

Matrícula

= 23.624 =

Ficha

2ª.

Verso

R. 07 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 16 de dezembro de 2016. Pelo mesmo instrumento particular objeto do R. 06, retrofetuado, **João Carlos Alves Teodoro**, já qualificado, **alienou fiduciariamente**, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/1997, o **imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no **CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04**, com sede em Brasília(DF), no Setor Bancário Sul, Quadra 4 – Lotes 3/4, para garantia do financiamento no valor total de R\$-80.000,00 (oitenta mil reais), pagável em 261 (duzentos e sessenta e um) meses, à taxa de juros anual nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, amortizáveis pelo SAC – Sistema de Amortização Constante Novo, com encargo mensal inicial no valor total de R\$-905,31 (novecentos e cinco reais e trinta e um centavos), vencendo-se a primeira prestação em 1º de dezembro de 2016, financiamento esse concedido com recursos originários do FGTS, no âmbito do PMCMV – Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo que o valor total destinado ao pagamento do objeto deste contrato é de R\$-100.000,00 (cem mil reais), composto mediante a integralização dos seguintes valores: **(a)** R\$-80.000,00 referentes ao financiamento concedido pela CAIXA; **(b)** R\$-0,00 referentes aos recursos próprios dos compradores/devedores; **(c)** R\$-20.000,00 referentes aos recursos da conta vinculada do FGTS; e, **(d)** R\$-0,00 referentes ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS, sendo certo que o saldo remanescente do financiamento destina-se à construção a ser erigida no terreno retrodescrito no prazo de 25 (vinte e cinco) meses. **Valor da Garantia:** R\$-100.000,00 (cem mil reais), estimado pelas partes para os efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/1997. **Prazo de Carência:** Para os fins previstos no artigo 26, § 2º, da Lei 9.514/1997, ficou estabelecido o prazo de **30 (trinta)** dias corridos, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. [Protocolo 67254 – 24/11/2016].

Pedro Vitorio Sacco
Oficial Substituto

AVERBAÇÃO Nº 08 - CONSTRUÇÃO

Em 14 de agosto de 2018. Em atenção ao requerimento formulado nesta cidade, aos 09 de maio de 2018 por OITIS 006 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, representada por Jorge Luís Bragion, com a firma reconhecida, procede-se à presente para constar a **construção do Prédio nº 50, da RUA MARIA PEDROSO MADOGLIO**, com a área construída de **44,04 metros quadrados**, conforme "Habite-se" nº 033/18, expedido em

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SÃO MANUEL - SP
(CNS/CNJ: 12.066-7)

LIVRO Nº 2

- REGISTRO GERAL -

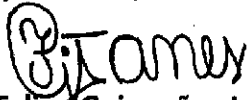
Matrícula

23.624

Ficha

3ª

04 de abril de 2018 pelo Departamento de Obras deste Município de São Manuel/SP. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito nº 000862018-88888131 (CEI nº 51.235.77131/73), emitida em 20/04/2018 pela Secretaria da Receita Federal, válida até 17/10/2018. Base de Cálculo (CUB SindusCon-SP/julho.2018):R\$59.092,87. (Protocolo 71.220, em 30/07/2018).-///


Felipe Guimarães Janes
Escrivente Autorizado

AV. 09 - RETIFICAÇÃO

Em 14 de abril de 2021. Procede-se, de ofício, com fundamento no disposto pelo artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, e tendo em vista os documentos que ensejaram o **R. 10** da matrícula nº 62 deste Oficial de Registro, efetuado aos 15 de abril de 2016, à presente para constar que o loteamento denominado "**Villa Oltis**", aprovado pelo Decreto Municipal nº 3.254, de 25 de agosto de 2015, do qual faz parte o imóvel descrito nesta matrícula, foi definido como de "**INTERESSE SOCIAL**" nos termos de Certidão expedida aos 29 de fevereiro de 2016 pelo Prefeito do Município de São Manuel, sendo que a Política de Habitação de Interesse Social é regida pela Lei Municipal nº 736, de 4 de novembro de 2009.-///


Pedro Vitorio Sacco
Oficial Substituto

AVERBAÇÃO Nº 10: CADASTRO MUNICIPAL

Em 30 de janeiro de 2026. À vista do título mencionado na Averbação nº 11, infraefetuado, instruído com a guia de recolhimento de ITBI nº 10281/2025, emitida em 23/12/2025 pela Prefeitura Municipal de São Manuel/SP, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário de Contribuintes do Município sob o nº **1.3.203.0066-5** (Cadastro: 35221). **Protocolo 88.564, de 24/10/2025.**

Selo Digital: 1206673310A0000014845726T

Josileine Vidal
Oficial Substituta

AVERBAÇÃO Nº 11: CONSOLIDAÇÃO

Em 30 de janeiro de 2026. À vista do requerimento formulado na Cidade de

(Continua no verso)

Matrícula

23.624

Ficha

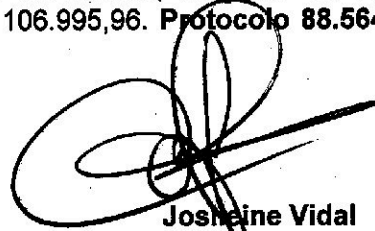
3ª

Verso

CNM: 120667.2.0023624-17

Florianópolis/SC, em 02/01/2026 pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, representada por sua procuradora, Daniele Fydryszewski Vilasfam (CPF: 986.180.590-72), procede-se à presente para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária supramencionada, tendo em vista que, a seu requerimento protocolizado sob o nº 88.564, foi procedida a intimação do devedor fiduciante e transcorreram os prazos previstos no artigo 26, § 1º, e 26-A, ambos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do artigo 26, § 7º do mesmo diploma legal. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento, pela credora fiduciária, do imposto de transmissão "**inter-vivos**", realizado junto à Prefeitura deste Município de São Manuel/SP, em 30/12/2025, no valor de R\$ 2.139,92. Foi atribuído à consolidação o valor de R\$ 106.995,96. **Protocolo 88.564, de 24/10/2025.**

Selo Digital: 1206673310A0000014845826R



Joseline Vidal
Oficial Substituta

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula ficha

CERTIDÃO - Pedido: 88564	CUSTAS																
<p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula n.º 23624 foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 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. Esta certidão retrata integralmente a situação jurídica do imóvel sobre o qual não há qualquer alienação, ônus real ou registro de citação de ação real ou de ação pessoal reipersecutória além do que nela contém até o último dia útil anterior à data de expedição.</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Emolumentos</td><td style="text-align: right;">44,20</td></tr> <tr><td>Estado</td><td style="text-align: right;">12,56</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td style="text-align: right;">8,60</td></tr> <tr><td>Registro Civil</td><td style="text-align: right;">2,33</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td style="text-align: right;">3,03</td></tr> <tr><td>Ministério Público</td><td style="text-align: right;">2,12</td></tr> <tr><td>Imposto Municipal</td><td style="text-align: right;">1,33</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td style="text-align: right;">74,17</td></tr> </table>	Emolumentos	44,20	Estado	12,56	Sec. Fazenda	8,60	Registro Civil	2,33	Trib. Justiça	3,03	Ministério Público	2,12	Imposto Municipal	1,33	TOTAL	74,17
Emolumentos	44,20																
Estado	12,56																
Sec. Fazenda	8,60																
Registro Civil	2,33																
Trib. Justiça	3,03																
Ministério Público	2,12																
Imposto Municipal	1,33																
TOTAL	74,17																
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:																
<p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.</p>	<p style="text-align: center;"><u>(ASSINATURA DIGITAL)</u></p> <p style="text-align: center;">Josileine Vidal Oficial Substituta</p>																
São Manuel, 30 de janeiro de 2026																	



SELO DIGITAL

1206673C30A0000014733125S

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6T6MX-NCTJM-RLFE9-UJ24W

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

Josileine Vidal (CPF ***.701.658-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/6T6MX-NCTJM-RLFE9-UJ24W>

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

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