



CNM: 120667.2.0025917-25

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

LIVRO Nº 2

- REGISTRO GERAL -

Matrícula

25.917

Ficha

1ª

São Manuel, 30 de agosto de 2017.

IMÓVEL: Um **TERRENO**, localizado com frente para **RUA JOSE LUIZ DA MOTA MACEDO**, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, Circunscrição Única, cuja descrição perimétrica se inicia no ponto A, distante a 45,00 metros do cruzamento da Rua José Luiz da Mota Macedo, lado ímpar, e a Rua Jose Túlio Gomes, onde há confrontação com o lote designado Lote B (desmembrado) da Matrícula nº 2.098 deste Registro de Imóveis, e a Rua Jose Luiz da Mota Macedo, deste segue confrontando com a referida Rua, no seguinte azimute e distância; com azimute de 301°19'24" e distância de 20,00 metros até o ponto 01; deste deixa a referida Rua, e segue confrontando com a Prefeitura Municipal de São Manuel/SP, agora com Matrícula nº 17.546 deste Registro de Imóveis, no seguinte azimute e distância; com azimute de 31°27'23" e distância de 50,00 metros até o ponto C, deste passa a confrontar com o lote designado Lote B (desmembrado) da Matrícula 2.098 deste Registro de Imóveis, no seguinte azimute e distância; com azimute de 121°19'26" e distância de 20,00 metros até o ponto B; com azimute de 211°27'23" e distância de 50,00 metros até o ponto A, início desta descrição, encerrando uma **área de 1.000,00 metros quadrados.**-///

PROPRIETÁRIA: **MARIA GABRIELA JOSÉ DE ALMEIDA CINCOTTO**, brasileira, farmacêutica, **RG nº 34.932.829/SSP/SP, CPF/MF sob nº 329.329.338-76**, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, no dia 22 de janeiro de 2016, com **FERNANDO HENRIQUE CINCOTTO**, brasileiro, profissão não declarada, **RG nº 40.522.738-3/SSP/SP, CPF/MF sob nº 352.074.368-05**, residentes e domiciliados na Rua Manoel Agostinho da Silva, nº 61, Jardim São José, nesta Cidade de São Manuel/SP.-///

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 3, efetuado em 11 de março de 1997 na Matrícula nº 2.098 do livro nº 2 de Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.-///

DESIGNAÇÃO CADASTRAL: Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Manuel/SP sob nº **0.2.226.0146-0.**-///

(Protocolo nº 69.146, em 21/08/2017).

Luís Felipe Damasceno Aníbal
Escrevente Autorizado

Pedro Vitorio Sacco
Oficial Substituto

REGISTRO Nº 01 - VENDA E COMPRA

Em 19 de janeiro de 2023. Pelo Instrumento Particular de Contrato de Venda e

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ea79c21d-0b03-4f53-82bd-27cdebd766af

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

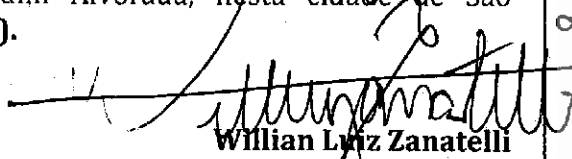
saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOSILEINE VIDAL - 30/01/2025 17:50

Matrícula
25.917

Ficha
1ª
Verso

Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, contrato nº 1.4444.1983107-2, com força de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/1964, firmado em 06 de janeiro de 2023, MARIA GABRIELA JOSÉ DE ALMEIDA CINCOTTO, RG nº 34.932.829-8-SSP/SP, autorizada por seu marido FERNANDO HENRIQUE CINCOTTO, proprietário de microempresa, residentes e domiciliados na Rua Agenor de Paula, nº 315, Centro, nesta cidade de São Manuel/SP, no mais já qualificados, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$ 420.000,00, a **EDUARDO DOS SANTOS MOREIRA, CNH/DETRAN-SP nº 04589150147, CPF nº 170.452.798-84**, brasileiro, administrador, divorciado, residente e domiciliado na Rua Doutor Raphael de Moura Campos, nº 198, Jardim Alvorada, nesta cidade de São Manuel/SP. **(Prot. 81.099, em 16/01/2023).**
Selo Digital: 1206673210A0000012264423E.


Willian Luiz Zanatelli
Escrevente Autorizado

REGISTRO Nº 02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 19 de janeiro de 2023. Pelo mesmo instrumento particular referido no R.01 supra, **EDUARDO DOS SANTOS MOREIRA, alienou fiduciariamente**, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, **o imóvel objeto desta matrícula a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04**, com sede no Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, **para garantia do financiamento no valor total de R\$ 677.713,24**, pagável no prazo de 360 meses, com taxa de juros anual balcão nominal de 9,7978% e efetiva de 10,2500%; com taxa de juros anual reduzida nominal de 9,1098% e efetiva de 9,5000%, amortizáveis pelo PRICE, com encargo mensal total inicial taxa de juros balcão de R\$ 6.249,99 e taxa de juros reduzida de R\$ 5.910,25, vencendo-se a primeira prestação em 05 de fevereiro de 2023, financiamento esse concedido com recursos originários do **SBPE**, no âmbito SFH, sendo que o valor destinado ao pagamento do objeto deste contrato é de R\$ 900.000,00, composto mediante a integralização dos seguintes valores: R\$ 677.713,24 referente ao financiamento concedido pela CAIXA; e R\$ 222.286,76 referente aos recursos próprios aplicados/a aplicar na obra. **Valor da Garantia: R\$ 900.000,00**, estimado pelas partes para os efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/1997. **Prazo de Carência:** Para os fins previstos no artigo 26, parágrafo segundo, da Lei nº 9.514/1997, ficou estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **(Prot. 81.099, em 16/01/2023).**

Selo Digital: 1206673210A0000012264323G.


Willian Luiz Zanatelli
Escrevente Autorizado

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ea79c21d-0b03-4f53-82bd-27cdebd766af



Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por JOSILEINE VIDAL - 30/01/2025 17:50

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

LIVRO Nº 2

- REGISTRO GERAL -

Matrícula

25.917

Ficha

2ª

CNM: 120667.2.0025917-25

AVERBAÇÃO Nº 3: CADASTRO MUNICIPAL

Em 30 de janeiro de 2025. À vista do título mencionado na Averbação nº 4, infraefetuada, instruído com a guia de recolhimento de ITBI nº 9602/2025, emitida em 16/01/2025 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 deste Município sob o nº 0.2.226.0146-0 (Cadastro: 3896). **Protocolo 85.314, de 12/09/2024.**

Selo Digital: 1206673E10A0000013976025H


Josilene Vidal
Oficial Substituta

AVERBAÇÃO Nº 4: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 30 de janeiro de 2025. À vista do requerimento formulado na Cidade de Florianópolis/SC, em 21/01/2025 pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já identificada, representada por seu procurador, Milton Fontana (CPF: 575.672.049-91), 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 85.314, 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 20/01/2025, no valor de R\$ 18.454,38. Foi atribuído à consolidação o valor de R\$ 922.719,24. **Protocolo 85.314, de 12/09/2024.**

Selo Digital: 1206673310A00000139761251


Josilene Vidal
Oficial Substituta

ONR
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por JOSILEINE VIDAL - 30/01/2025 17:50

matrícula

ficha
verso

CERTIDÃO - Pedido: 85314	CUSTAS																
<p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula n.º 25917 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> <tr><td>Emolumentos</td><td style="text-align: right;">42,22</td></tr> <tr><td>Estado</td><td style="text-align: right;">12,00</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td style="text-align: right;">8,21</td></tr> <tr><td>Registro Civil</td><td style="text-align: right;">2,22</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td style="text-align: right;">2,90</td></tr> <tr><td>Ministério Público</td><td style="text-align: right;">2,03</td></tr> <tr><td>Imposto Municipal</td><td style="text-align: right;">1,27</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td style="text-align: right;">70,85</td></tr> </table>	Emolumentos	42,22	Estado	12,00	Sec. Fazenda	8,21	Registro Civil	2,22	Trib. Justiça	2,90	Ministério Público	2,03	Imposto Municipal	1,27	TOTAL	70,85
Emolumentos	42,22																
Estado	12,00																
Sec. Fazenda	8,21																
Registro Civil	2,22																
Trib. Justiça	2,90																
Ministério Público	2,03																
Imposto Municipal	1,27																
TOTAL	70,85																
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>																
<p>São Manuel, 30 de janeiro de 2025</p>																	



SELO DIGITAL

1206673C30A00000139759252

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