



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE URÂNIA - SP

Avenida Barão do Rio Branco, 468 - Centro - CEP: 15.760-013

Fone: (17) 3634-3300 / (17) 99623-7131

Ana Lígia Livonesi - Oficiala

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

2841

ficha


1

Oficial de Registro
de Imóveis de Urânia


IMÓVEL: PRÉDIO RESIDENCIAL, localizado no lado ímpar da Rua Amazonas, distante 12,00 metros da Rua Fortaleza, na cidade e comarca de URÂNIA, de tijolos e coberta com telhas tipo kalhetão, contendo dois dormitórios, uma sala, um hall, um banheiro, uma cozinha, um alpendre e uma área de serviços, com 60,85 metros de área construída, e seu respectivo terreno, consubstanciado no LOTE 11 DA QUADRA 04, medindo, inclusive o espaço ocupado pela construção, 12,00 metros de frente para a Rua Amazonas, por 30,00 metros laterais, confrontando por um lado com o lote 10, por outro lado com o lote 12 e pelo fundo com o lote 09, perfazendo a área total de 360,00 metros quadrados.

MATRÍCULA DE ORIGEM nº 7.044 (R.4) do RI de Jales.

CADASTRO nº 000028 da Prefeitura Municipal de Urânia.

PROPRIETÁRIA: APPARECIDA HENRIQUE GONÇALVES, titular do RG nº 2.305.273-9 SSP/SP e do CPF nº 022.330.708-44, brasileira, solteira, aposentada, residente e domiciliada na Rua Amazonas, nesta cidade. Urânia, 20 de fevereiro de 2013. A Oficiala,  - Ana Lígia Livonesi.

R. 1 – Prenotação nº 9205, em 20 de fevereiro de 2013.

DOAÇÃO – Pela escritura pública do Tabelião de Notas de Santa Salete/SP, lavrada às páginas 135/136 do livro nº 08, em 08 de setembro de 2011, a proprietária Aparecida Henrique Gonçalves, acima qualificada, DOOU o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$2.686,83 (dois mil seiscentos e oitenta e seis reais e oitenta e três centavos), aos seus irmãos, na seguinte proporção: 1) 20% do imóvel a ANIZIO ALEXANDRE DA SILVA, titular do RG nº 5.889.645-4 SSP/SP e do CPF nº 565.911.288-91, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARILENE BRAIDO PARRA DA SILVA, titular do RG nº 5.260.243-6 SSP/SP e do CPF nº 672.959.598-15, ambos brasileiros, aposentados, residentes e domiciliados na Rua Costa Aguiar nº 1695, Ipiranga, em São Paulo/SP; 2) 20% do imóvel a JOSÉ MIGUEL, titular do RG nº 18.093.266 SSP/SP e do CPF nº 151.131.248-34, lavrador, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com ESMERINDA MARIA DE SOUZA MIGUEL, titular do RG nº 25.416.879-6 SSP/SP e do CPF nº 184.593.718-08, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados no Sítio São Miguel, Córrego do Pocinho, em Santa Salete/SP; 3) 20% do imóvel a GENI MIGUEL MODESTO DE LIMA, titular do RG nº 9.762.338 SSP/SP e do CPF nº 107.326.808-08, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Avenida Aleixo Pigari nº 2067, centro, nesta cidade; e 4) 40% do imóvel a ODAIR MIGUEL KOTIVICA, titular do RG nº 3.732.749-5 SSP/SP e do CPF nº 394.328.668-15, do lar, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com ROMUALDO KOTIVICA, titular da RG nº 5.985.893-X SSP/SP e do CPF nº 656.176.498-68, pintor, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Cristóvão de Vasconcelos nº 27, Jardim Adutora, em São Paulo/SP. Valor da sua propriedade: R\$1.791,22. Valor venal da sua propriedade: R\$1.791,22. ITCMD: isento. Urânia, 20 de fevereiro de 2013. A Oficiala,  - Ana Lígia Livonesi.

R. 2 – Prenotação nº 9205, em 20 de fevereiro de 2013.

CONTINUA NO VERSO

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILLA MATOS CECILIANO - 22/01/2026 12:39

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ae634f62-b1cc-476b-9fb9-10011469e651



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE URÂNIA - SP

Avenida Barão do Rio Branco, 468 - Centro - CEP: 15.760-013

Fone: (17) 3634-3300 / (17) 99623-7131

Ana Lígia Livonesi - Oficiala

matrícula

2841

ficha

1

verso

USUFRUTO – Pela mesma escritura mencionada no R. 2, a doadora APPARECIDA HENRIQUE GONÇALVES, já qualificada, reservou para si o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula. Valor do usufruto: R\$895,61. Valor venal do usufruto: R\$895,61. ITCMD: isento. Urânia, 20 de fevereiro de 2013. A Oficiala, [Assinatura] - Ana Lígia Livonesi.

Av. 3 – Prenotação nº 9206, em 20 de fevereiro de 2013.

CANCELAMENTO DO USUFRUTO – À vista do requerimento do condômino José Miguel, já qualificado, datado de 20 de fevereiro de 2013, fica cancelado o usufruto transportado pela Av. 2, em face de sua extinção decorrente do falecimento da usufrutuária APPARECIDA HENRIQUE GONÇALVE, já qualificada, ocorrido aos 04 de maio de 2012, conforme certidão expedida em 07 de maio de 2012 e extraída do assento de óbito lavrado a fls. 293 do livro C-4 sob o nº 1125 do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de Urânia/SP. ITCMD: isento, conforme menção na escritura. Urânia, 20 de fevereiro de 2013. A Oficiala, [Assinatura] - Ana Lígia Livonesi.

Av. 4 – Prenotação nº 9253, em 07 de março de 2013.

NUMERAÇÃO – À vista do requerimento do condômino Jose Miguel, já qualificado, datado de 06 de março de 2013, instruído com a certidão (Código de Controle: 9CA2.346D.EF1D.8CAC), emitida em 07/03/2013 e válida até 05/06/2013, expedida pela Municipalidade de Urânia, arquivada nesta serventia, faço constar que o prédio residencial desta matrícula recebeu o número 223 da **RUA AMAZONAS**. Urânia, 07 de março de 2013. A Oficiala, [Assinatura] - Ana Lígia Livonesi.

R. 5 – Prenotação nº 9604, em 25 de junho de 2013.

VENDA E COMPRA - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial quitado, mútuo e alienação fiduciária – Carta de Crédito com Recursos do SBPE – SFH (contrato nº 1.4444.0281632-6), com caráter de escritura pública, datado de 21 de junho de 2013, arquivado neste Registro de Imóveis em classificador próprio, os condôminos: 1) Anizio Alexandre da Silva e seu mulher Marilene Braido Parra da Silva; 2) José Miguel e seu mulher Esmerinda Maria de Souza Miguel; 3) Geni Miguel Modesto de Lima; 4) Odair Miguel Kotivica e seu marido Romualdo Kotivica, e exceção dos enumerados no item 2, representados por Jose Miguel, já qualificado, nos termos na procuração pública do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 18º Subdistrito do Ipiranga/SP, lavrada às fls. 339/340 do livro 370, em 28/03/2013, todos já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a RAFAEL TERUYUKI YAMAGUCHI, titular do RG nº 450600907 SSP/SP e do CPF nº 361.881.808-48, brasileiro, solteiro, nascido em 08/03/1989, auxiliar de escritório, residente e domiciliado na Avenida Imigrante Japonês nº 142, Jardim Trussardi, em São Paulo/SP, pelo preço de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). Valor venal: R\$2.686,83. ITBI recolhido: guia nº 1242 da PM de Urânia/SP. Urânia, 25 de junho de 2013. A Oficiala [Assinatura] - Ana Lígia Livonesi.

R. 6 – Prenotação nº 9604, em 25 de junho de 2013.

CONTINUA NA FICHA 02.

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILLA MATOS CECILIANO - 22/01/2026 12:39



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE URÂNIA - SP

Avenida Barão do Rio Branco, 468 - Centro - CEP: 15.760-013

Fone: (17) 3634-3300 / (17) 99623-7131


Ana Lígia Livonesi - Oficiala

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

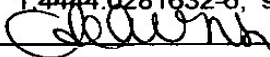
matrícula **2841**

ficha **2**

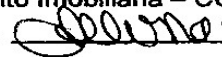
Oficial de Registro
de Imóveis de Urânia

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R.5, o proprietário Rafael Teruyuki Yamaguchi, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 03/04, com o escopo de garantia do mútuo do valor de R\$78.960,00 (setenta e oito mil novecentos e sessenta reais), que deverá ser pago em 420 prestações mensais, com juros à taxa nominal de 8,5101% ao ano e efetiva de 8,8500% ao ano, sendo a primeira prestação do valor de R\$793,05, com vencimento para o dia 21/07/2013, sujeitando-se ainda os contratantes às demais cláusulas e condições estipuladas no contrato. Com a presente constituição da propriedade fiduciária, fica desdobrada a posse do imóvel, tomando-se o fiduciante possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta. Para efeito de venda em leilão público, foi atribuído ao imóvel desta matrícula o valor de R\$120.000,00 e, para os fins do artigo 26, § 2º, da Lei 9.514/97, fixado o prazo de carência de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Urânia, 25 de junho de 2013. A Oficiala,  - Ana Lígia Livonesi.

Av. 7 – Prenotação nº 9604, em 25 de junho de 2013.

CCI – Pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, acima qualificada, foi emitida, em 21 de junho de 2013, a Cédula de Crédito Imobiliário – CCI nº 1.4444.0281632-6, série 0613, Integral e Cartular. Urânia, 25 de junho de 2013. A Oficiala,  - Ana Lígia Livonesi.

Av. 8 – Prenotação nº 18595, em 03 de abril de 2023.

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CCI - À vista da autorização, contida em instrumento particular mencionado no R.9, firmado em 28 de março de 2023, pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, fica CANCELADA a propriedade fiduciária constituída no R.6, bem como a Av. 7, relativa à emissão da Cédula de Crédito Imobiliária – CCI, em virtude da quitação da dívida. Urânia, 03 de abril de 2023. A Oficiala,  - Ana Lígia Livonesi. (selo digital: 146316331000000033276230)

R. 9 – Prenotação nº 18595, em 03 de abril de 2023.

VENDA E COMPRA – Pelo instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH (Origem dos Recursos: SBPE – Contrato nº 1.4444.2050709-7), com caráter de escritura pública, datado de 28 de março de 2023, arquivado neste Registro de Imóveis em classificador próprio, o proprietário Rafael Teruyuki Yamaguchi, já qualificado, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula a RODRIGO ALVARO COLETTE GUIZO, titular do RG nº 42.020.960-8 SSP/SP, do CPF nº 354.812.108-00 e da CNH nº 03822946082 Detran/SP, brasileiro, divorciado, nascido aos 08/02/1988, filho de Laurentina Borges Colette Guizo e Edivaldo Dioraci Guizo, servidor público estadual, residente e domiciliado na Rua Bahia nº 1270, Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade, email: rodrigo_guizo@hotmail.com, pelo preço de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Valor venal: R\$ 49.402,30. ITBI recolhido: guia nº 3551 da PM de Urânia/SP. Urânia, 03 de abril

CONTINUA NO VERSO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE URÂNIA - SP

Avenida Barão do Rio Branco, 468 - Centro - CEP: 15.760-013

Fone: (17) 3634-3300 / (17) 99623-7131

Ana Lígia Livonesi - Oficiala

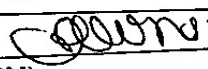
matrícula

2841

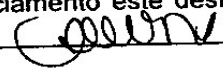
ficha

2

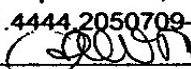
verso

de 2023. A Oficiala,  - Ana Lígia Livonesi. (selo digital: 146316321000000003327823M)

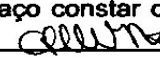
R. 10 – Prenotação nº 18595, em 03 de abril de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R.9, o proprietário Rodrigo Alvaro Colette Guizo, já qualificado, na qualidade de devedora fiduciante, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 03/04, com o escopo de garantia do mútuo do valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), que deverá ser pago em 360 prestações mensais, com juros à taxa nominal de balcão de 8,6395% ao ano e reduzida de 8,6026% ao ano e efetiva de balcão de 8,9900% ao ano e reduzida de 8,9500% ao ano, sendo a primeira prestação, com taxa de juros de balcão, e demais encargos, no valor total de R\$1.622,84 e com taxa de juros reduzida, e demais encargos, no valor total de R\$1.617,59, com vencimento para o dia 25/04/2023, sujeitando-se ainda os contratantes às demais cláusulas e condições estipuladas no contrato. Com a presente constituição da propriedade fiduciária, fica desdobrada a posse do imóvel, tornando-se o fiduciante possuidor direto e a fiduciária possuidora indireta. Para efeito de venda em leilão público, foi atribuído ao imóvel desta matrícula o valor de R\$258.000,00 e, para os fins do artigo 26, § 2º, da Lei 9.514/97, fixado o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; financiamento este destinado à aquisição de imóvel usado. Urânia, 03 de abril de 2023. A Oficiala,  - Ana Lígia Livonesi. (selo digital: 146316321000000003327923K)

Av. 11 – Prenotação nº 18609, em 05 de abril de 2023.

CCI – Pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, acima qualificada, foi emitida, aos 28 de março de 2023, a Cédula de Crédito Imobiliário – CCI nº 1.444.2050709-7, série 0323, Integral e Cartular. Urânia, 05 de abril de 2023. A Oficiala,  - Ana Lígia Livonesi. (selo digital: 1463163310000000033331230)

Av. 12 – Prenotação nº 21406, em 13 de outubro de 2025.

CEP – À vista da certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Urânia às 13:01:13 do dia 21/01/2026 (Código de controle: B9001A4E891E93CD), faço constar que o imóvel possui o CEP 15760-051. Urânia, 21 de janeiro de 2026. A Oficiala,  - Ana Lígia Livonesi. (selo digital: 1463163E1000000005367126U)

Av. 13 – Prenotação nº 21406, em 13 de outubro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – À vista do requerimento de 24 de dezembro de 2025, firmado pela fiduciária/credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e referente ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 144442050709, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI) sobre o valor de R\$267.632,80 (duzentos e sessenta e sete mil seiscentos e trinta e dois reais e oitenta centavos), atribuído, para efeitos fiscais, ao imóvel, conforme guia nº 4271, expedida pela Prefeitura Municipal de Urânia, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária/credora CAIXA

CONTINUA NA FICHA. 03

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILLA MATOS CECILIANO - 22/01/2026 12:39



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE URÂNIA - SP

Avenida Barão do Rio Branco, 468 - Centro - CEP: 15.760-013

Fone: (17) 3634-3300 / (17) 99623-7131

Ana Lígia Livonesi - Oficiala

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM

146316.2.0002841-23

matrícula

2841

ficha

3

Oficial de Registro
de Imóveis de Urânia

ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada (R.10, supra), uma vez que, devidamente intimada, a fiduciante/devedora RODRIGO ALVARO COLETTE GUIZO, acima qualificado (R.9, supra), deixou decorrer o prazo legal sem purgação da mora (Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 7º), consoante certidão lançada no procedimento próprio (Prenotação nº 21406). Emitida a DOI. Consolidada a propriedade, cumpre à fiduciária observar o que dispõe a lei de regência. Urânia, 21 de janeiro de 2026. A Oficiala, - Ana Lígia Livonesi. (selo digital: 146316331000000005367226E)

Av. 14 – Prenotação nº 21406, em 13 de outubro de 2025.

CANCELAMENTO DA CCI – À vista do mesmo requerimento mencionado na Av.13, fica CANCELADA a Av.11, relativa à emissão da Cédula de Crédito Imobiliário – CCI. Urânia, 21 de janeiro de 2026. A Oficiala, - Ana Lígia Livonesi. (selo digital: 1463163E1000000005367326Q)

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\$		0,00
Ao Min.Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	75,60

CERTIFICO que a presente certidão extraída em inteiro teor da matrícula nº.: 2841, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até esta data. Certifico que esta Serventia foi instalada em 25 de novembro de 2009, abrangendo os Municípios de Urânia, Santa Salete e Aspásia. Urânia-SP, 21 de janeiro de 2026. Escrevente.

Documento assinado digitalmente



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

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

Selo digital:

1463163C3000000005367426Q

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILLA MATOS CECILIANO - 22/01/2026 12:39

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ae634f62-b1cc-476b-9fb9-10011469e651

