

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FOLHA

Nº 48.359

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 12, da Quadra 13, de formato regular, localizado na Rua K, 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 K olha para o imóvel, mede 10,00 metros para a mencionada via pública; do lado direito, da frente aos fundos, mede 20,00 metros, confrontando com o Lote de nº 13; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 20,00 metros, confrontando com o Lote nº 11 e finalmente na linha dos fundos mede 10,00 metros, confrontando com propriedade de Missão Livre do Brasil, perfazendo o terreno uma área de 200,00 metros quadrados.

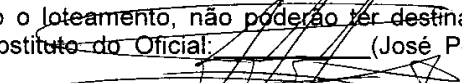
PROPRIETÁRIAS: **CERRADINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – EPP**, com sede e foro em Campinas-SP, na Avenida Jânio da Silva Quadros, número 308, sala 1, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.366.552/0001-98, proprietária de parte ideal correspondente a 60% (sessenta por cento) do imóvel; **LIMARFE EMPREENDIMENTOS 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:

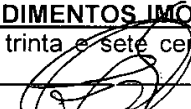


ALVARO BENEDITO TORREZAN
(Prenotação nº 142.718)**AV.01/48.359** - Em 12 de dezembro de 2014 – **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS.**

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.02/48.359 – Em 12 de maio de 2015 - **DIVISÃO AMIGÁVEL.**

Prenotação nº 145.515, de 05/05/2015.

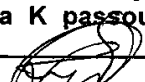
Pela escritura de Divisão Amigável, lavrada às fls. 260/264, do livro nº 109, em 02 de março de 2015, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas de Morungaba, Comarca de Itatiba-SP, o imóvel desta matrícula, coube a título de divisão a **LIMARFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, 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.03/48.359 - Em 16 de outubro de 2019 - **CADASTRO.**

Conforme Certidão nº 04996/2019, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 19 de setembro de 2019, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 37320 e inscrito sob nº 01.04.1549.00012.01.00.000.

O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Selo digital: 1200713G1000000029642196

AV.04/48.359 - Em 16 de outubro de 2019 - **Atualização de denominação de via pública.**

Conforme Lei Municipal nº 4.668, de 17/03/2015, a Rua K passou a denominar-se **RUA NIUBE ESTERLINO RAYMUNDO**. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Selo digital: 1200713G1000000029643194

R.05/48.359 - Em 16 de outubro de 2019 - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 167.881, de 04/10/2019.

Pela escritura pública de venda e compra lavrada às páginas 058/062, do livro nº 578, em 03 de outubro de 2019, no 2º Tabelião de Notas desta cidade, **Limarfe Empreendimentos Imobiliários Ltda**, já -segue no verso-

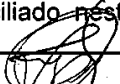
MATRÍCULA

Nº 48.359

FOLHA

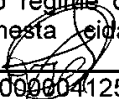
01

VERSO

qualificada, com sede e foro em São Paulo-SP, na Rua Dr. Haberbeck Brandão, número 68, apto 91, Vila Clementino, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais), a **JOÃO VICENTE DA COSTA AGUIAR**, RG nº 40.437.578-9-SSP/SP, CPF nº 318.537.608/03, brasileiro, divorciado, técnico em edificações, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Luiz Merchiori, número 26, Cidade Jardim. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 196/19. Selo digital: 120071321000000029641190


R.06/48.359 – Em 03 de março de 2020 - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 169.795, de 18/02/2020.

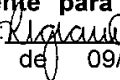
Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, de Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia – Carta de Crédito Individual, datado de 11 de fevereiro de 2020, no âmbito dos programas CCFGTS e PMCMV, na forma da Lei nº 11.977/09, com utilização do FGTS dos compradores e devedores fiduciários, **João Vicente da Costa Aguiar**, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Professora Odila Betti Meneguim, nº 321, Residencial Verde Ville, já qualificado, **vendeu o imóvel desta matrícula**, pelo preço de R\$67.000,00 (sessenta e sete mil reais) a **REGINALDO PIMENTA**, RG nº 277092607-SSP/SP, CPF nº 171.107.438/10, ajudante geral, e sua mulher **ROSIMEIRE PEREIRA DE OLIVEIRA PIMENTA**, RG nº 280031300-SSP/SP, CPF nº 215.799.358/42, empregada doméstica, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Miguel Filardi, nº 40, Jd. Das Rosas. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 042/20. Selo digital: 12007132100000004125520K

R.07/48.359 – Em 03 de março de 2020 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 169.795, de 18/02/2020.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 06, os proprietários **REGINALDO PIMENTA** e sua mulher **ROSIMEIRE PEREIRA DE OLIVEIRA PIMENTA**, já qualificados, **alienaram 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\$112.000,00 (cento e doze mil reais), 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 7,00% e efetiva 7,2290% e com redutor de 0,5% FGTS: nominal 6,50% e efetiva 6,6972% e **taxa de juros contratada**: Nominal de 6,5000% ao ano e efetiva de 6,6971% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 11/03/2020, que é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), no valor de R\$707,91; Seguros, no valor de R\$38,37, sendo o valor total de R\$746,28. 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 pelos proponentes no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$4.657,04 e Diferencial na Taxa de Juros: R\$3.516,30. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: TR TP – Tabela Price. Desconto concedido pelo FGTS (complemento): R\$2.195,00. Recursos Próprios: R\$22.385,41. Recursos da CV do FGTS: R\$5.419,59. 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\$142.000,00. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 042/20. Selo digital: 12007132100000004125620I

AV.08/48.359 - Em 20 de abril de 2021 – **Endereço do imóvel.**

Por força do requerimento datado de 03/03/2021, com fundamento no disposto no item 120.7, Cap. XX, Provimento nº 58/89, com redação dada pelo Prov. Nº 56/19, da CGJ/TJSP e pela Certidão nº 104/2021, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 15 de março de 2021, é feita a presente averbação para constar que **o imóvel desta matrícula está situado com frente para a Rua Niube Esterlino Raymundo, lado par do logradouro.** A Escrevente Autorizada:  (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 075/21 - Prenotação 175.322, de 09/04/2021. Selo digital: 120071331000000080684210

AV.09/48.359 - Em 20 de abril de 2021 – **CONSTRUÇÃO.**

Pelo requerimento datado de 03 de março de 2021, é feita a presente averbação para constar que no -segue às folhas 02-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
Nº **48.359**

FOLHA
02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

terreno desta matrícula, foi construído um prédio de **USO RESIDENCIAL** com área de **53,28 metros quadrados (cinquenta e três metros e vinte e oito centímetros quadrados)**, o qual recebeu o **número 130 da Rua Niube Esterlino Raymundo**, conforme Habite-se nº 421-20-JAL-HAB, expedido pela Prefeitura Municipal local em 17 de fevereiro de 2021 e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 000492021-88888586, emitida via internet em 26/02/2021, pelo Ministério da Fazenda, através da Secretaria da Receita Federal do Brasil - CEI nº 90.001.64586/66. **Valor base para cobrança de emolumentos: R\$70.517,14.** A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 075/21 - Prenotação 175.322, de 09/04/2021. Selo digital: 12007133100000008068621W

AV.10/48.359 - Em 20 de abril de 2021 – HABITE-SE.

Pelo requerimento datado de 03 de março de 2021, é feita a presente averbação para constar que a Prefeitura Municipal local, através da Secretaria de Planejamento, em 17 de fevereiro de 2021, **concedeu o HABITE-SE número 421-20-JAL-HAB ao prédio situado na Rua Niube Esterlino Raymundo, número 130.** A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 075/21 - Prenotação 175.322, de 09/04/2021. Selo digital: 12007133100000008068521Y

AV.11/48.359 - Em 06 de novembro de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 195.870, de 22/05/2025.

Nos termos do requerimento datado de 27 de outubro de 2025 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 07/48.359, **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 195.870, de 22/05/2025, **foram intimados os fiduciantes Reginaldo Pimenta e sua mulher Rosimeire Pereira de Oliveira Pimenta**, já qualificados, para satisfazerem no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, **tendo o prazo decorrido em 29/07/2025, sem que os fiduciantes purgassem a mora.** Valor da avaliação do imóvel em 03/03/2020: R\$142.000,00. Valor Venal do imóvel: R\$22.809,54. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$149.755,90, (o mesmo usado para recolhimento do ITBI). A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 211/2025. Selo Digital: 120071331GDEORUJIVEU06257

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 195870 - MATRÍCULA: 48359	CUSTAS CONSTAM DO RECIBO
<p>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 48359, 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 07/11/2025. *-*-*-*-* Último ato: AV. 11 *-*-*-*-*</p>	<p style="text-align: center;">*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <p style="text-align: center;">SELO DIGITAL 1200713C3TNOW57C92TVXX253</p> <p>Criado em: 06/11/2025 às 10:38:04h</p> <p>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".</p> </div> </div> <p>A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:</p> <p style="text-align: center;">ALESSANDRO ZEOLA RETTODIN - ESCRIVENTE</p> <p style="text-align: right;">Emitida às 11:24:58h</p>
<p style="text-align: center;">PRAZO DE VALIDADE</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">JABOTICABAL, 10 de novembro de 2025</p>	

V

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/RG27E-TXDUG-4XXC6-GKAYJ>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RG27E-TXDUG-4XXC6-GKAYJ

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

Alessandro Zeola Rettondin (CPF 141.199.888-05)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RG27E-TXDUG-4XXC6-GKAYJ>

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

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