



Valide aqui  
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS

CNM 123679.2.0078976-71

Matrícula  
**78.976**

Ficha  
**01**

FERNANDÓPOLIS-SP

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.367-9

Fernandópolis, 01 de dezembro de 2022.

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** um terreno constante do lote 18, da quadra 23, do Jardim Vitória, desta cidade, situado na Avenida Durvalino Bonfim, cujo perímetro se inicia em um ponto localizado na referida Avenida Durvalino Bonfim, distante 78,00 metros da Rua 25, segue 11,00 metros de frente para mencionada Avenida Durvalino Bonfim, deste deflete à esquerda com distância de 25,00 metros, confrontando com o lote 19, deste deflete à esquerda com distância de 11,00 metros, confrontando com o lote 03, deste deflete à esquerda com distância de 25,00 metros, até o ponto inicial, confrontando com o lote 17, encerrando uma área de 275,00 metros quadrados.- Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3207500.- **PROPRIETÁRIA:** MMJP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ. nº 10.626.393/0001-05, NIRE nº 31208373042, com sede em Patos de Minas-MG, na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 1.540, Jardim Andradas.- **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R.2, da matrícula 44.914, de 21 de outubro de 2011, deste Cartório.- Protocolo nº 223.878, de 17/11/2022.- O Oficial: Ricardo Alexandre Barbieri Leão (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).- [Selo Digital nº 1236793110223878G4J2E7220].-

AV.1/78.976, feita em 1º de dezembro de 2022.- (INDIVISIBILIDADE). Procedeu-se a presente averbação para constar que no Ato de Aprovação do loteamento, expedido pela Prefeitura Municipal, que se encontra arquivado em Cartório, fundamentado na Lei Municipal nº 1.082, de 06 de janeiro de 1986, ficou estabelecida a proibição de parcelamento do terreno desta matrícula, a fim de não serem descaracterizadas suas dimensões constantes no projeto. Protocolo nº 223.878, de 17/11/2022.- O Oficial: Ricardo Alexandre Barbieri Leão (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).- Não devido emolumentos.- [Selo Digital nº 12367933102238788JADS322Q].-

R.2/78.976, feito em 1º de dezembro de 2022.- (VENDA E COMPRA). Pela escritura pública de venda e compra de 08 de setembro de 2022, lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Brasitânia, deste Município (livro 0065, págs. 297/318), a proprietária, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 15.403,75 (quinze mil, quatrocentos e três reais e setenta e cinco centavos), a **PEDRO PAULO MOREIRA DE CARVALHO**, RG nº M720828-SSP/MG, CPF nº 239.157.656-00, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado em Patos de Minas-MG, na Rua Olegário Maciel, nº 82, bairro Centro. Valor Venal de Referência R\$ 15.403,75.- ITBI pago no valor de R\$ 462,11.- Protocolo nº 223.878, de 17/11/2022.- O Oficial: Ricardo Alexandre Barbieri Leão (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).- Emolumentos: Ofic.R\$554,70- Est.R\$157,65- Secr.Fazenda.R\$107,90- Reg.Civ.R\$29,19- T.Just.R\$38,07- MP.R\$26,63- ISS.R\$22,19- Total.R\$936,33.- [Selo Digital nº 1236793210223878F3QT1Q22L].-

R.3/78.976, feito em 14 de abril de 2023.- (VENDA E COMPRA). Pela escritura pública de 23 de março de 2023 (livro 0070, págs. 268/273) e ata rratificativa de 31 de março de 2023 (livro 0070, pág. 342), ambas lavradas pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Brasitânia, deste Município, o proprietário, já qualificado, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), a **MAURICIO VENANCIO**, RG nº 21.147.508-7-SSP/SP, CPF nº 310.275.108-33, casado sob o regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme artigo 1.523, inciso I, combinado com o artigo 1.641, inciso I, ambos do Código Civil Brasileiro, com **SUZANA BERTAZI VENANCIO**, RG nº 26.680.509-7-SSP/SP, CPF nº 253.773.428-95, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Juyenal Flávio Borges, nº 987, Parque Universitário. Valor Venal de Referência R\$ 16.318,40.- ITBI pago no valor de R\$ 510,00.- Protocolo nº 226.567, de 28/03/2023.- O Oficial: Ricardo Alexandre Barbieri Leão (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).- Emolumentos: Ofic.R\$594,43- Est.R\$168,94- Secr.Fazenda.R\$115,63- Reg.Civ.R\$31,29-

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPV94-W2CNY-2AVDH-ZCX26>

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




Valide aqui  
este documento

CNM 123679.2.0078976-71

Matrícula  
**78.976**

Ficha  
**01**  
verso

T.Just.R\$40,80- MP.R\$28,53- ISS.R\$23,78- Total.R\$1.003,40.- [Selo Digital nº  
1236793210226567DLPDYV23H].-

**R.4/78.976**, feito em 12 de julho de 2023.- (VENDA E COMPRA). Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, contrato nº 1.4444.2092900-4, feito em Estrela d'Oeste-SP, datado de 28 de junho de 2023, o proprietário **MAURICIO VENANCIO**, RG nº 21.147.508-7-SSP/SP, CPF nº 310.275.108-33, vendedor de comércio varejista e atacadista, assistido por sua mulher **SUZANA BERTAZI VENANCIO**, RG nº 26.680.509-7-SSP/SP, CPF nº 253.773.428-95, gerente, brasileiros, casados sob o regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme artigo 1.523, inciso I, combinado com o artigo 1.641, inciso I, ambos do Código Civil Brasileiro, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Juvenal Flávio Borges, nº 987, Parque Universitário, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **IGOR ALEXANDRE ZANELLA DA SILVA**, RG nº 45.546.867-9-SSP/SP, CPF nº 488.236.058-65, vendedor e a sua mulher **JOYCE CRISTINA BILACHI ZANELLA**, RG nº 45.505.296-7-SSP/SP, CPF nº 357.884.208-73, office girl, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Juvenal Flávio Borges, nº 324, Parque Universitário, pelo preço de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), que o vendedor declarou ter recebido da Caixa Econômica Federal-CEF, mediante financiamento concedido à(ao)(aos) comprador(a)(es).- ITBI pago no valor de R\$ 1.050,00.- Protocolo nº 228.405, de 03/07/2023.- A Substituta do Oficial: 

Emolumentos: Ofic.R\$805,94- Est.R\$229,06- Secr.Fazenda.R\$156,78- Reg.Civ.R\$42,42-  
T.Just.R\$55,31- MP.R\$38,69- ISS.R\$32,24- Total.R\$1.360,44.- [Selo Digital nº  
123679321000000010327223S].-

**R.5/78.976**, feito em 12 de julho de 2023.- (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).- Pelo instrumento particular que deu origem ao R.4 retro, o(a)(os) proprietário(a)(os) e devedor(a)(es) fiduciante(s), já qualificado(a)(os), **ALIENOU(ARAM) FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, instituição financeira sob forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, para garantia de um mútuo concedido pela credora fiduciária, segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação-SFH, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE, no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais), correspondente à compra do terreno e ao custo total da construção, que será pago em parcelas mensais e consecutivas, com prazo de amortização de 360 meses, que acrescida dos acessórios perfaz o encargo mensal inicial, com a taxa de juros balcão no valor de R\$ 1.394,53 e com a taxa de juros reduzida o valor de R\$ 1.379,33 (conforme condições do instrumento particular), calculadas de conformidade com o Sistema de Amortização-PRICE, com taxa de juros nominal, taxa de juros balcão de 10,1630% ao ano; taxa de juros reduzida de 10,0262% ao ano; taxa de juros efetiva, taxa de juros balcão de 10,6500% ao ano; taxa de juros reduzida de 10,5000% ao ano; taxa de juros nominal, taxa de juros balcão de 0,8436% ao mês; taxa de juros reduzida de 0,8323% ao mês; taxa de juros efetiva, taxa de juros balcão de 0,8469% ao mês; e, taxa de juros reduzida de 0,8355% ao mês, na forma contratual, com vencimento do primeiro encargo mensal no dia 1º de agosto de 2023; prazo de construção de 6 meses.- O valor total da operação de R\$ 250.000,00 é composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 150.000,00, financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF e R\$ 100.000,00, recursos próprios aplicados/a aplicar na obra.- Para os fins de venda em público leilão, o imóvel foi avaliado e a ele atribuído o valor de R\$ 250.000,00, conforme disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97.- As demais condições são as constantes do instrumento particular.- Protocolo nº 228.405, de

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPV94-W2CNY-2AVDH-ZCX26>

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



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPV94-W2CNY-2AVDH-ZCX26>

LIVRO Nº. 2 – REGISTRO GERAL **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS** CNM 123679.2.0078976-71  
**FERNANDÓPOLIS-SP**  
 Matrícula: **78.976** Ficha: **02** (CNS): 12.367-9

03/07/2023 - A Substituta do Oficial: ~~Quinn~~ (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).-  
 Emolumentos: Ofic.R\$1.028,67- Est.R\$292,38- Secr.Fazenda.R\$200,10- Reg.Civ.R\$54,14-  
 T.Just.R\$70,60- MP.R\$49,38- ISS.R\$41,15- Total.R\$1.736,40.- [Selo Digital nº 123679321000000010327323Q].-

**AV.6/78.976**, feita em 09 de janeiro de 2025.- (CONSOLIDAÇÃO).- Pelo requerimento feito em Florianópolis-SC, datado de 17 de dezembro de 2024, que fica arquivado, procede-se a presente averbação, nos termos do § 7º, artigo 26, da Lei nº 9.514/97, da **consolidação da propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula, constituída nos termos do **R.5** retro, na pessoa da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$ 253.275,06 (duzentos e cinquenta e três mil, duzentos e setenta e cinco reais e seis centavos). O requerimento foi instruído com a(s) certidão(ões) da(s) intimação(ões) do(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s) e da não purgação da mora.- ITBI pago no valor de R\$ 7.598,25.- Protocolo nº 236.416, de 10/07/2024.- A Substituta do Oficial: ~~Quinn~~ (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).-  
 Emolumentos: Ofic.R\$382,76- Est.R\$108,78- Secr.Fazenda.R\$74,46- Reg.Civ.R\$20,15-  
 T.Just.R\$26,27- MP.R\$18,37- ISS.R\$15,31- Total.R\$646,10.- [Selo Digital nº 123679331000000017395625O].-

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE FERNANDOPOLIS**

**CERTIFICO** que a presente certidão foi expedida em **INTEIRO TEOR** da **matrícula 78976**, conforme parágrafo 1º. do artigo 19, da Lei 6015/73, onde se contém todos os atos de registro e averbação (\*), relacionados no imóvel objeto da mesma, de acordo com o banco de dados desta serventia de 08/01/2025.- Certifico mais, que a presente também serve como **CERTIDÃO VINTENÁRIA** no caso de a matrícula mencionada tiver sido feita há mais de vinte anos. Certifico mais e finalmente, que não havendo na matrícula mencionada registro de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias ou registro/averbação de ônus reais (\*), ou havendo, mas posteriormente cancelados, equivale esta a uma **CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS**. O referido é verdade e dá fé., Fernandópolis-SP, quinta-feira, 9 de janeiro de 2025.

Vanderson Jose da Silva - Escrevente, assinado digitalmente.  
 Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 1,69	R\$ 71,27

Para lavratura de escrituras, esta certidão é validade por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60, "c")  
 Protocolo: 236416 de 10/01/2025

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
 Selo Digital: 1236793C3000000017405725J



Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

