



CNM: 121038.2.0023361-87

Matrícula
N.º **-23.361-**

Ficha
-001-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de GUARIBA - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
CNS N.º 12.103-8

José Carlos Costa - Oficial
Elisio Antonio Theodoro de Lima - Oficial Substituto

Guariba, 10 de dezembro de 2.021.

IMÓVEL:- UM TERRENO, indicado como Lote n.º 08, da Quadra n.º 01, do Loteamento denominado "**Jardim dos Ipês - Pradópolis**", de formato irregular, sem quaisquer benfeitorias, com a área superficial de **373,89 metros quadrados**, situado na cidade distrito e município de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, deste Estado, com frente para a **Rua Manoel Teixeira**, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00 metros; pelo lado direito mede 39,80 metros, onde confronta com o Lote n.º 07; pelo lado esquerdo mede 37,61 metros, onde confronta com o Lote n.º 09; aos fundos mede 9,66 metros, onde confronta com a Gleba "A" Remanescente; Distante 43,72 metros da Rua Mathias Lozei.- Que referido imóvel acha-se: a)- Cadastrado na Prefeitura Municipal de Pradópolis/SP, sob n.º 6-12-02-11, ficha n.º 4210; e b)- Encravado na quadra delimitada pelas seguintes vias públicas: Rua Manoel Teixeira, Rua Mathias Lozei, Alça de Acesso e Avenida Monte Sereno.

PROPRIETÁRIA:- MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., firma sediada na cidade de Jaú, Estado de São Paulo, na Rua Ângelo Molan, n.º 65, inscrita no CNPJ sob n.º 03.101.127/0001-95, com seus atos Constitucionais arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE 35215632876, em 09 de abril de 1.999 e 11ª Alteração Contratual, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 273.536/17-5, em sessão de 14 de julho de 2.017.

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro n.º 001, sob a Matrícula n.º 9.122, do Livro 2 de Registro Geral, de 13 de janeiro de 2.004, deste Registro Imobiliário.

O Oficial (José Carlos Costa)

Prenotação n.º 47.426, de 01-12-2021, reingresso em 10-12-2021.

Isento de Emolumentos.

Selo Digital 1210383E1000000003670421D.

R.001/23.361:- Guariba, 10 de dezembro de 2.021. - **VENDA E COMPRA**.

Prenotação n.º 47.426, de 01-12-2021, reingresso em 10-12-2021.

Pela Escritura Pública de Venda e Compra de 28 de agosto de 2.019, lavrada no Tabelionato 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, no Livro n.º 200, páginas 161/163, complementada pela Ata Retificativa, de 28 de agosto de 2.019, lavrada no mesmo Tabelionato supramencionado, no Livro n.º 227, página 310, a proprietária **MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada **VENDEU** para **PAULO SÉRGIO MARTINS**, nascido em 17/07/1967, filho de Juvenal Martins e de Francelina Maria Martins, inscrito no CPF/MF sob n.º 100.545.288-10 e portador da Cédula de Identidade RG n.º 19.337.530-8-SSP/SP, brasileiro, mecânico, casado com **ANISIA MADALENA DA SILVA MARTINS**, nascida em 11/06/1970, filha de José Ademar da Silva e de Maria Madalena da Silva, inscrita no CPF/MF sob n.º 122.443.948-16 e portadora da Cédula de Identidade RG n.º 19.403.257-7-SSP/SP, brasileira, do lar, casados em 18/02/2019, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Manoel Teixeira, n.º 426, Jardim dos Ipês, na cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, CEP 14850-000, pelo preço de R\$-28.127,52 (vinte e oito mil, cento e vinte e sete reais e cinquenta e dois centavos), a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **VALOR VENAL ATUAL R\$-15.032,34.- SEM CONDIÇÕES ESPECIAIS.-** Nada mais.

O Oficial (José Carlos Costa)

Emolumentos recolhidos na Guia 1012/21.

Selo Digital 121038321000000003670621X.

AV.002/23.361:- Guariba, 10 de dezembro de 2.021. - **CONSTRUÇÃO**.

Prenotação n.º 47.427, de 01/12/2021, reingresso em 10-12-2021.

Pelo requerimento de 01 de dezembro de 2.021, foi feita a presente averbação para constar que no terreno retro descrito foi edificado um prédio para fins **RESIDENCIAIS**, com a área construída de **196,55 metros quadrados**, que recebeu o n.º 426, da **Rua Manoel Teixeira - Jardim dos Ipês**, na cidade de Pradópolis, desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, ao mesmo foi concedido o necessário Habite-se conforme certidão n.º 0079/2021, de 24/11/2021, de Conclusão de Obra

continua no verso.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 86102843-4cc7-475d-8fe9-8ca4602b20e

www.regidores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Computarizado
saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE CARLOS COSTA - 13/06/2024 11:53

Matrícula

-23.361-

N.º

Ficha

-001-

VERSO

n.º 084/2021-61, de 22/11/2021, emitidas pela Prefeitura Municipal de Pradópolis, bem como da Certidão Negativa de Débito Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição n.º 60.030.60996/63-001, de 29/11/2021, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal, todos aqui arquivados em microfilme.- Valor base para cobrança de emolumentos R\$-497.371,74.- Nada mais.

O Oficial ~~_____~~ (José Carlos Costa).

Emolumentos recolhidos na Guia 1012/21.

Selo Digital 12103833100000003670721T.

R.003/23.361:- Guariba, 31 de março de 2.022. - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação n.º 47.921, de 28-03-2022.

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, n.º 1.4444.1775128-4, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380/64, celebrada na cidade de Catanduva/SP, em 25 de março de 2.022, os proprietários PAULO SERGIO MARTINS, e-mail: rl379387@gmail.com, e seu cônjuge ANISIA MADALENA DA SILVA MARTINS, e-mail: anisia_007@hotmail.com, retro qualificados **VENDERAM** para **CARLOS ROBERTO FAVARAO** brasileiro, nascido em 06/08/1966, gerente, filho de Ana Jose Ferraz Favarao e Gildo Favarao, e-mail: amo.filatelia@gmail.com, portador de Cédula de Identidade RG n.º 17.624.754-3-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 077.837.828-41, e seu cônjuge **JOANA PAULA LUCILIO FAVARAO**, brasileira, nascida em 29/02/1964, do lar, filha de Leonilda Calian Lucilio e Jose Lucilio, e-mail: joana.favarao@gmail.com, portadora de Cédula de Identidade RG n.º 19.333.666-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 085.858.268-60, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua José Francisco Bardari, n.º 350, Parque Residencial Universo, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo e **GILBERTO CARLOS FAVARAO**, brasileiro, nascido em 29/12/1962, aposentado, filho de Ana Jose Ferraz Favarao e Gildo Favarao, e-mail: gilbertofavarao981@gmail.com, portador da Cédula de Identidade RG n.º 15.204.644-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 049.269.588-13, e seu cônjuge **LENILZA DOS SANTOS FAVARAO**, brasileira, nascida em 28/07/1979, servidora pública municipal, filha de Aparecida Vescovini dos Santos e Jose Pereira dos Santos, e-mail: gilbertofavarao981@gmail.com, portadora de Cédula de Identidade n.º 30.405.196-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 286.543.608-01, casados sob regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada Rural Chácara Sholon, n.º 625, Caixa Postal 72, zona Rural, no Município de Catanduva, Estado de São Paulo, pelo preço de R\$-550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, sendo R\$-110.800,00 de recursos próprios e R\$-439.200,00 através de financiamento conforme registro abaixo.- **CONDICÕES:-** A alienação fiduciária a seguir registrada.- Nada mais.

O Oficial ~~_____~~ (José Carlos Costa)

Emolumentos recolhidos na Guia 3103/22.

Selo Digital 12103832100000003982222W.

R.004/23.361:- Guariba, 31 de março de 2.022. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Prenotação n.º 47.921, de 28-03-2022.

Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do registro anterior, os proprietários **CARLOS ROBERTO FAVARAO** e seu cônjuge **JOANA PAULA LUCILIO FAVARAO**, e **GILBERTO CARLOS FAVARAO** e seu cônjuge **LENILZA DOS SANTOS FAVARAO**, retro qualificados, doravante denominados **DEVEDORES FIDUCIANTES**, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, no valor de **R\$-439.200,00 (quatrocentos e trinta e nove mil e duzentos reais)**, que será pago em **251 prestações mensais**, que serão reajustadas pelo Sistema de Amortização - PRICE, sendo que, os **DEVEDORES** optaram pela Taxa de Juros Reduzida e enquanto atendidas as condições e o contrato estiver adimplente, será aplicada a taxa de juros reduzida que é de: Taxa anual de juros de 8,3712% nominal e 8,7000% efetiva, sendo o valor da prestação inicial de R\$-3.712,25; os Prêmios de Seguros de R\$-382,17; a Taxa de Administração de R\$-25,00 e o Total de R\$-4.119,42. A taxa de juros reduzida será cancelada na hipótese de inadimplência ou segue ficha n.º 002.

Matrícula

N.º -23.361-

Ficha

-002-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de GUARIBA - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS N.º 12.103-8

José Carlos Costa - Oficial
 Elísia Antonio Theodoro de Lima - Oficial Substituto

descumprimento de condições retornando à Taxa de Juros Balcão que é de: Taxa anual de juros de 8,6395% nominal e 8,9900% efetiva, sendo o valor da prestação inicial de R\$-3.787,78; os Prêmios de Seguros de R\$-382,17; a Taxa de Administração de R\$-25,00, e o Total de R\$-4.194,95, vencendo o 1º encargo mensal no dia 25/04/2022.- Em garantia da obrigação, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os DEVEDORES FIDUCIANTES, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, nos termos da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$-549.000,00 (quinhentos e quarenta e nove mil reais) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto - Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente da data da contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, sendo que a garantia abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, ficando assegurado aos devedores adimplentes a livre utilização do imóvel.- Prazo de carência para efeitos do §2º, Artigo 26, da Lei n.º 9.514/97 é de **30 (trinta) dias**.- As partes elegeram o Foro da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel.- E as demais condições constantes do título.- Nada mais.-
 O Oficial _____ (José Carlos Costa)
 Emolumentos recolhidos na Guia 3103/22.-
 Selo Digital 121038321000000003982422S.-

AV.005/23.361:- Guariba, 31 de março de 2.022. - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**.-----
 Prenotação n.º 47.921, de 28-03-2022.-
 Nos termos da Lei n.º 10.931/2004, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida, Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular n.º 1.4444.1775128-4, série 0322, emitida na cidade de Catanduva/SP, em 25 de março de 2.022, tendo como instituição custodiante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto - Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente da data da contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com endereço no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Bairro Asa Sul, Brasília, Distrito Federal, CEP 70.092-900, inscrita no CNPJ/MF, sob n.º 00.360.305/0001-04.- E as demais condições constantes da cédula.- Nada mais.-
 O Oficial _____ (José Carlos Costa)
 Isento de emolumentos.-
 Selo Digital 1210383110000000039825222.-

AV.006/23.361:- Guariba, 12 de junho de 2.024. - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**.-----
 Prenotação n.º 51.767, de 21-05-2024.-
 Pelo Requerimento de 20 de maio de 2.024, instruído do comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, (**encaminhados através de Protocolo de Intimação Online: IN01090895C**), e pelo Instrumento Particular objeto do registro n.º 004 retro e supra, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, retro qualificada, pelo valor de R\$-568.282,50 (quinhentos e sessenta e oito mil, duzentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos) face a não purgação da mora pelos devedores fiduciários **Carlos Roberto Fávero**, seu cônjuge **Joana Paula Lucilio Favarão**, e **Gilberto Carlos Favarão** e seu cônjuge **Lenilza dos Santos**, também já qualificados, que foram devidamente intimados para efetuar o pagamento em 15 (quinze) dias das parcelas em atraso, e das que se vencerem até a data do pagamento, bem como dos encargos, e das despesas de cobrança da intimação, tendo o prazo decorrido na data de 13/03/2024, conforme requerimento prenotado sob n.º 50.963, de 12/12/2023.- Nada mais.-
 O Oficial _____ (José Carlos Costa)
 Emolumentos recolhidos na Guia 1206/24.-
 Selo Digital 1210383310000000067898243.-

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE CARLOS COSTA - 13/06/2024 11:53

CERTIFICO, e dou fé, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula23361 cnm nº121038.2.0023361-87, e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei n.º 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data. Guariba/SP, 13 de junho de 2024

José Carlos Costa - O Oficial

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
Ao IPESP.....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município.:	R\$	0,84
Ao Min.Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	70,42

Certidão de ato praticado protocolo nº: 51767

Controle:



63543

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

1210383C30000000067900246