

MATRÍCULA N.º

042444

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
OficialWALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

FICHA N.º 01.

IMÓVEL: UM TERRENO na RUA CAPRI, esquina com a RUA POTENZA, formado pelos Lotes 01 e 02, da QUADRA "12", do loteamento "RESIDENCIAL SÍTIO DO ENGENHO", situado no Bairro do Engenho, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba-SP, medindo 15,00m lineares de frente para a rua Capri; e mais 14,14m na confluência da rua Potenza com a rua Capri, com raio de 9,00m e mais 21,00m lineares, confrontando com os lotes 28 e 29; e, 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 03, todos da mesma quadra; encerrando a área de 702,62m².

CONTRIBUINTE: nº 41211.63.25.00887.3.0001.00000.

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO SERGIO RODRIGUES, brasileiro, divorciado, autônomo, RG. nº 7.466.755/SP e CPF. nº 248.082.618-04; e JUDITE NUNES DA ROCHA, brasileira, divorciada, do lar, RG. nº 1.570.740/SP e CPF. nº 029.989.148-88, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Caetano de Abreu, nº 10, Encosta do Sol.

REGISTROS ANTERIORES: Rs.02/34.137 e 34.138, de 21 de novembro de 2000; e Rs.04/34.137 e 34.138, de 17 de novembro de 2004.

O Oficial,



Luís Carmo Pascoal

Av.01, em 29 de dezembro de 2004.

ABERTURA DE MATRÍCULA

Por requerimento datado de 20 de novembro de 2004, dos proprietários, ANTONIO SERGIO RODRIGUES e JUDITE NUNES DA ROCHA, já qualificados e de acordo com a aprovação urbanística municipal extraída do processo nº 07005/2001, expedida em 06 de março de 2002, é aberta a presente matrícula, em virtude da FUSÃO, feita nos imóveis objetos das matrículas nºs 34.137 e 34.138, deste cartório.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

Prenotação nº 85.284, de 16/12/2004.

Av.02, em 09 de maio de 2.014.

CONDIÇÕES

Procede-se esta averbação, para constar que do "contrato padrão" que é parte integrante do processo do loteamento a que pertence o imóvel objeto desta matrícula, arquivado nesta Serventia, constam condições a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características, e demais condições relativas ao respectivo empreendimento, as quais estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros ou sucessores.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

segue no verso

L.º 2 - REG. GERAL

MT-42444

Digitação - OK
Conferência - OK

MATRÍCULA N.º **042444**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SPREGISTRO GERAL
LUÍS CARMO PASCOAL Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

= VERSO

FICHA N.º 01.

L.º 2 - REG. GERAL

Av.03, em 09 de maio de 2.014.

CONSTRUÇÃO

Por requerimento datado de 16 de abril de 2014 o proprietário ANTONIO SERGIO RODRIGUES, já qualificado, solicitou a presente averbação, para constar que sobre o imóvel objeto da presente, foi construída **UMA RESIDÊNCIA**, com a área de **621,01m2** que recebeu o nº 219 da **RUA CAPRI**, conforme prova o habite-se, extraído do processo nº 200107004, expedida em 22 de maio de 2013, pela Prefeitura deste município a qual foi atribuído para efeitos fiscais o valor de R\$540.000,00. Foi apresentado e arquivado nesta data a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob nº 105022014-88888384, emitida em 10/04/2014, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

Prenotado nº 133.021.

Av.04, em 26 de agosto de 2.019.

CONTRIBUINTE

Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no registro seguinte, para constar que o imóvel objeto da presente é lançado, atualmente, no código-contribuinte pela inscrição nº.41211-61-94-01692-0-0001-00000, conforme o ITBI/2019, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba-SP.

A Escrevente Autorizada,

Nayane de Oliveira Asen

R.05, em 26 de agosto de 2.019.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública lavrada em 16 de julho de 2019, às fls.131/134, do livro nº.448-N, apresentada em forma de certidão trasladada em 16 de julho de 2019, pelo 14º Tabelionato de Notas de Londrina-PR, os proprietários: ANTONIO SERGIO RODRIGUES, empresário, portador da cédula de identidade RG nº.7.466.755-5/SSP/SP; e, JUDITE NUNES DA ROCHA, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº.55.272.575-4/SSP/SP, ambos já qualificados, residentes e domiciliados à Rua Capri, nº.219, Giardino D'Itália, nesta cidade de Itatiba-SP, no ato representados por Fabiano Silva Juski (CPF/MF nº.401.763.989-53), **VENDERAM O IMÓVEL** objeto desta matrícula, pelo valor de R\$940.000,00, a: **OTTMAR OLIVEIRA PESCONI**, empresário, portador da cédula de identidade RG nº.2.241.315-9/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.172.040.948-08, casado com **SILIANY DE FATIMA JANDOTTI PESCONI**, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº.23.933.790/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.187.742.408-03, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Baguaçu, nº.26, Sala 209, Alphaville Campinas, na cidade de Campinas-SP.

A Escrevente Autorizada,

Nayane de Oliveira Asen

Prenotação nº.163.827.

R.06, em 06 de abril de 2.020.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular nº 1.6000.0025219-4, datado de 25 de março de 2020, firmado na cidade de Paulínia-SP, com caráter de escritura pública, nos

- segue na ficha 02 -

MATRÍCULA N.º **042444**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL Oficial WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

FICHA N.º 02

moldes do artigo 38 da Lei 9.514/97, os proprietários: OTTMAR OLIVEIRA PESCONI e s/m. SILIANY DE FÁTIMA JANDOTTI PESCONI, já qualificados; **VENDERAM O IMÓVEL**, a **REGIANE MENDES BRAGA**, brasileira, divorciada, RG. nº 528676337/SSP/SP e CPF. Nº 051.289.886-35, residente e domiciliada, na avenida Chico Mendes, 674, Pq. Res. Ypiranga – Sumaré São Paulo; pelo valor de R\$2.000.000,00, sendo este valor destinado ao pagamento de compra e venda do imóvel objeto da presente matrícula, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R\$1.000.100,00 por recursos próprios; e R\$999.900,00 através de financiamento concedido pela CAIXA, constando ainda do título que a origem dos recursos é SBPE – no Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

R.07, em 06 de abril de 2.020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento referido no registro anterior, a ora adquirente: **REGIANE MENDES BRAGA**, já qualificada, deu o imóvel em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, regendo-se pelo estatuto vigente na data da presente contratação, 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, devidamente representada, para garantia de um crédito no valor de R\$999.900,00 o qual será pago através de 420 prestações mensais e sucessivas, nelas incluídos a taxa anual de juros (balcão) nominal de 8.1858% e efetiva de 8.5000%; - e taxa de juros reduzidas – nominal de 7.9536% a.a e efetiva de 8.25% a.a – calculados pelo Sistema de Amortização – SAC, podendo serem reduzidas na forma constante do presente contrato; sendo o valor do encargo inicial total de (balcão) R\$ 9.665,39 e (taxa reduzida) R\$9.471,91; vencendo-se o mesmo em 24/04/2020. Consta ainda demais condições do presente contrato. Para fins do disposto no inciso IV, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$1.619.000,00.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

Av.08, em 06 de abril de 2.020.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, é procedida a presente averbação, para constar que foi emitida em 25 de março de 2020, na cidade de Paulini-SP, a Cédula de Crédito Imobiliário, série 0320, nº 1.6000.0025219-4, (Anexo I), pelo valor de R\$999.900,00, que faz parte do instrumento particular objeto do registro anterior.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

Prenotado sob nº 167.522.

Av.9, em 01 de Dezembro de 2025

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

segue no verso

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

MATRÍCULA N.º 042444

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

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL Oficial
WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

= VERSO

FICHA N.º

Por requerimento datado de 10 de abril de 2024, instruído com notificação feita à fiduciante: **Regiane Mendes Braga**, já qualificada, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº.9.514/97, notificação esta feita nos dias 16, 17 e 18 de setembro de 2025, no aplicativo **editaisonline.org.br**, nos termos do **Provimento nº.21/2019** da CGJSP, a propriedade do imóvel desta matrícula ficou consolidada no credor fiduciário, ou seja: **Caixa Econômica Federal**, também já qualificada, foi apresentada a guia de recolhimento do imposto de transmissão intervivos (ITBI), paga em 11 de novembro de 2025, no valor de R\$34.221,26. O prazo para promover os leilões, de que trata o art.27 da Lei acima citada, é de 60 dias a partir desta data.

O Escrevente Autorizado,

Valdir Coelho

Prenotação nº.200.233. Selo Digital nº1197763310A0000038717525M.

Av.10 em 01 de Dezembro de 2025.

CANCELAMENTO DE CÉDULA

Por requerimento datado de 13 de novembro de 2025, a credora **Caixa Econômica Federal**, já qualificada, devidamente representada, tendo em vista a consolidação da propriedade, objeto da averbação anterior, autorizou o **CANCELAMENTO** da Cédula de Crédito Imobiliário objeto da Av.08 desta matrícula.

A Escrevente Autorizado,

Valdir Coelho

Prenotação nº.200.233 - selo digital:1197763310A0000038717725I.

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que o imóvel retro matriculado sob número 42444, tem sua situação com referência à alienações, constituições de ônus reais, citações de ações reais, pessoais e reipersecutórias integralmente noticiadas na presente fotocópia. Nada mais.	Emolumentos 42,22
	Estado 12,00
	Sec. Fazenda 8,21
	Registro Civil 2,22
	Trib. Justiça 2,90
	Ministério Público 2,03
	Imposto Municipal 2,11
	TOTAL 71,69
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
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. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	(ASSINADO DIGITALMENTE)
	ANA CLÁUDIA TAFFARELLO Autorizada

Itatiba, 12 de dezembro de 2025

**SELO DIGITAL**

1197763C30A00000387176250

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