

CNM: 121038.2.0017690-28

Matrícula

-17.690-

N.º

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

IMÓVEL:- UM TERRENO, para fins **residenciais** e **comerciais**, indicado como **Lote n.º. 265**, da **Quadra n.º. 21**, de formato regular, com a área superficial de **200,00 metros quadrados**, situado nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, no Loteamento denominado "**Residencial Planalto Verde**", com frente para a **Avenida 03**, medindo 10,00 metros na linha da frente, igual medida na linha dos fundos; por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando pela frente com a mencionada Avenida 03, pelo lado direito de quem da rua olha para imóvel com o Lote n.º. 266, pelo lado esquerdo com o Lote n.º. 264 e pelo fundo com o Lote n.º. 299; situado a 1,88 metros da esquina mais próxima, ou seja, da Rua Domingos Corcino da Rocha.- Que o imóvel acima descrito e confrontado acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Guariba, sob o n.º. 18.007.-----

PROPRIETÁRIA:- LAURENTIZ & CORREA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, sociedade empresária limitada, com sede e foro nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Rua Rui Barbosa, n.º. 891, Salas 3, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 13.421.213/0001-39, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.225.109.572 em 04 de março de 2.011, com a primeira alteração e consolidação do contratado social datada de 12 de maio de 2.014, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n.º. 22.400/14-6, em sessão de 23 de junho de 2.014, Protocolo Jucesp n.º. 0.545.412/14-6.-----

TÍTULO AONISITIVO:- Registro n.º 006, feito na matrícula n.º 15.625, do Livro 2 de Registro Geral, desta data, deste Serviço Registral Imobiliário.-----

Guariba, aos 13 de abril de 2.015.-----

O Oficial  (José Carlos Costa)-----

R.001/17.690:- Guariba, aos 16 de novembro de 2.015. - **VENDA E COMPRA**.-----

Prenotação n.º. 37.473, de 06-11-2015.-----

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida, n.º 8.7877.0011262-0, com caráter de escritura pública, datado de 23 de outubro de 2.015, uma via arquivada em cartório, a proprietária LAURENTIZ & CORREA INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, acima qualificada, **VENDEU** para **JANIO JOSÉ CORREA**, brasileiro, solteiro, trabalhador metalúrgico, portador da Cédula de Identidade RG n.º 30.871.271-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 296.046.438-94, residente e domiciliado na Avenida Pernambuco, n.º. 206 - Vila Amorim, nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$-28.000,00 (vinte e oito mil reais).- Como **LOTEADORA, INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA, MELLO ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, situada na Avenida Saverio Salvagni, n.º. 174, na cidade e Comarca de Taquaritinga, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 02.219.876/0001159, com seu contrato social consolidado em 11 de julho de 2.014, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o n.º. 300.895/14-8, em 08 de agosto de 2.014.- **CONDICÕES:-** A Alienação Fiduciária a seguir registrada.- Nada mais.-----

O Oficial  (José Carlos Costa)-----

Emolumentos recolhidos na Guia 1611/15, reduzidos em 50%.-----

R.002/17.690:- Guariba, aos 16 de novembro de 2.015. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**.-----

Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do registro anterior, o proprietário **JANIO JOSÉ CORREA**, acima qualificado, doravante denominado **DEVEDOR**, adquiriu um financiamento junto a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criado pelo Decreto - Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data do contrato, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, doravante denominada **CAIXA**, no valor de R\$-81.000,00, que juntamente com os recursos da conta vinculada do FGTS no valor de R\$-7.415,00 e dos recursos do desconto complemento concedido pelo FGTS, na valor de R\$-1.585,00, destinam-se ao pagamento do preço do terreno no valor de R\$-28.000,00 (vinte e oito

-----continua no verso-----

Matrícula

N.º

-17.690-

Ficha

-001-

VERSO

CNM: 121038.2.0017690-28

mil reais) e da construção de uma unidade habitacional, que será construída pela **MELLO ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, acima qualificada, doravante denominada CONSTRUTORA, com prazo de construção e legalização de 17 meses.- Financiamento esse no valor de **R\$-81.000,00 (oitenta e um mil reais)** que será reajustado pelo Sistema de Amortização - SAC, e amortizado em **360 prestações mensais**, com juros a taxa nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407% anual, sendo o valor da Prestação R\$-596,24, Taxa de Administração R\$-0,00, comissão pecuniária FGHAB R\$-12,75, **Total R\$-608,99**, cujo pagamento será devido a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura do contrato; O pagamento dos encargos devidos durante o prazo de construção e legalização do empreendimentos será realizado pelo DEVEDOR na data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação pela CAIXA, mediante débito em conta titulada pelo DEVEDOR; Considerando que a CONSTRUTORA além da garantia fiduciária objeto do presente registro compareceu no ato do contrato como FIADORA e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo DEVEDOR, renunciou expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, e assumiu os débitos decorrentes do atraso/inadimplência do pagamento dos encargos mensais que incumbe ao DEVEDOR na fase de construção e legalização do empreendimento, e ficou reservado à CONSTRUTORA o direito de cobrança ao DEVEDOR.- Em Garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais o DEVEDOR **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** nos termos da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por R\$-90.000,00 (noventa mil reais) à CAIXA efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o DEVEDOR possuidor direto e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da presente matrícula, sendo que a garantia abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, ficando assegurado ao DEVEDOR adimplente 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.- Ficou eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade do imóvel objeto do contrato.- E as demais condições constantes do contrato.- Nada mais.-----

O Oficial _____ (José Carlos Costa)-----
Emolumentos recolhidos na Guia 1611/15, reduzidos em 50%.-----

AV.003/17.690:- Guariba, aos 26 de dezembro de 2.016. - **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO.**-----
Certifico e dou fé, haver procedido a presente averbação para ficar constando que, conforme Lei Municipal n.º 2.924, de 18-09-2015, a Avenida 03, passou a denominar:- **AVENIDA CARLOS BATISTA DE ANDRADE.**- Nada mais.-----

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

AV.004/17.690:- Guariba, aos 26 de dezembro de 2.016. - **CONSTRUÇÃO.**-----
Prenotação n.º 39.444, de 16-12-2016.-----

Pelo requerimento datado de 08 de dezembro de 2.016, assinado com firma reconhecida, foi feita a presente averbação para ficar constando que, no terreno retro descrito foi edificado um prédio para fins **RESIDENCIAIS**, com a área construída de **46,35 metros quadrados**, no exercício de 2.016, com frente para a **Avenida Carlos Batista de Andrade – Residencial Planalto Verde**, nesta cidade e Comarca de Guariba, que recebeu o n.º **201**, ao mesmo foi concedido o necessário Habite-se conforme certidão n.º 104/2016, datada de 16-11-2016, de Conclusão de Obra n.º 200/2016, datada de 10-11-2016, e de Construção de Obra, n.º 4.819/2016, datada de 18-11-2016, todas da Prefeitura Municipal de Guariba, bem como da Certidão Negativa de Débito Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, n.º 003032016-88888356 - CEI n.º 51.232.24356/76, datada de 07-12-2016, expedida pela Secretaria da Receita Federal, todos arquivados em cartório.- Valor base para cobrança de emolumentos R\$-65.628,50.-----

O Oficial _____ (José Carlos Costa)-----
Emolumentos recolhidos na Guia 2612/16.-----

Matrícula
-17.690-
N.º

Ficha
-002-

CNM: 121038.2.0017690-28

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

AV.005/17.690:- Guariba, 08 de outubro de 2.025. - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**.-----
Prenotação n.º 54.407, de 25-09-2025.-----
Pelo Requerimento de 22 de setembro de 2.025, instruído do comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, (**encaminhada através de Protocolo de Intimação Online: IN01358333C**), e pelo Instrumento Particular objeto do registro n.º 002 retro, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, retro qualificada, pelo valor de R\$.97.686,24 (noventa e sete mil, seiscentos e oitenta e seis reais e vinte e quatro centavos), face a não purgação da mora pelo devedor fiduciante **Janio José Correa**, retro qualificado, que foi devidamente intimado por edital nos dias 11, 12 e 13 de junho de 2.025, 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 01/07/2025, conforme requerimento prenotado sob n.º 53.465, de 28/03/2025. Nada mais.-----
O Oficial (José Carlos Costa)-----
Emolumentos recolhidos na Guia 0810/25.-----
Selo Digital 121038331000000008572325I.-----

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao IPESP.....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município:	R\$	0,90
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	73,74

CERTIFICO, e dou fé, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula 17690cnm nº121038.2.0017690-28, 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, 10 de outubro de 2025

José Carlos Costa - O Oficial



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

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

Selo digital:

1210383C3000000008572525U





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z3GLY-ZYJDA-D2PZF-79SLY

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

Jose Carlos Costa (CPF 306.848.548-72)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z3GLY-ZYJDA-D2PZF-79SLY>

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

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