Valide aqui este documento

MATRÍCULA 42962 | FICHA 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP
12102-0 - AA

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

Bebedouro, 08 de abril de 2.020.
IMÓVEL: UM TERRENO de uso residencial, correspondente ao Lote nº 50, da Quadra C, com frente para a Rua D, esquina com o Sistema de Lazer, do Loteamento denominado BEM VIVER BEBEDOURO, no bairro JARDIM PARATI II, nessa cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: tem início num ponto cravado no lado direito de quem da rua olha para o imóvel, deste ponto segue uma curva de concordância a esquerda por uma distância de 7,22 metros no raio de 11,50 metros pelo alinhamento da rua acima citada, até alcançar outro ponto; daí deflete a direita por uma ângulo interno de 37°97'0" e segue em linha reta por uma distância de 17,45 metros até alcançar outro ponto, confrontando pela esquerda com o lote 49 da mesma quadra, com frente para a Rua D; daí deflete à direita com ângulo interno de 90°0'0" e segue em linha reta por uma distância de 4,04 metros até alcançar outro ponto, confrontando pela esquerda com o Lote 1 da mesma quadra, com frente para a Rua C; daí deflete à direita com ângulo de 90°0'0" e segue em linha reta por uma distância de 2,02 metros até alcançar outro ponto, confrontando pela esquerda com a Área C; daí deste ponto segue em curva de concordância por uma distância de 3,16 metros no raio de 2,00 metros até alcançar outro ponto, confrontado pela esquerda com o Sistema de Lazer; daí segue por uma linha reta por uma distância de 7,50 metros até alcançar outro ponto, confrontando pela esquerda com o Sistema de Lazer; daí deste ponto segue uma curva de concordância a direita por uma distância de 3,16 metros no raio de 2,00 metros até alcançar outro ponto, confrontando pela esquerda com o Sistema de Lazer; daí segue em linha reta por uma distância 3,65 metros até alcançar outro ponto, confrontando pela esquerda com o Sistema de Lazer; daí deste ponto segue em curva de concordância a esquerda por uma distância de 10,28 no raio de 6,00 metros, confrontando pela esquerda com o Sistema de Lazer, encerrando o perímetro, **perfazendo uma área de 172,72 metros quadrados**, situado no lado par da Rua D, do ponto inicial da presente descrição distante 234,67 metros do cruzamento da Rua D com a Confluência da Avenida Ceriana César. Lote este localizado no quadrilátero compreendido pela rua C, Avenida Vicente Ceriana César, rua D, Sistema de Lazer e Área C. **Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 152.128.001.00. PROPRIETÁRIA: SPE 22 – BEM VIVER BEBEDOURO LOTEAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Braz Olaia Acosta nº 727, Office Tower, Sala 1602, bairro Jardim California, na cidade de Ribeirão Preto - SP, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ nº 32.235.514/0001-12, através do instrumento particular de constituição de sociedade, datado de 01/11/2018, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, deste estado, sob o NIRE nº 3523126868-7, em sessão de 12/12/2018, representada pelo seu sócio administrador Júlio Cesar de Souza, brasileiro, casado, empresário, RG nº 28.250.912-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 212.732.758-61, com endereço profissional na sede da empresa. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por escritura pública de venda e compra, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, livro nº1.280, páginas 367 a 374, em 14/12/2018, registrada sob o R.01, da matrícula nº 40.754, em 08 de março de 2.019 e loteamento registrado no R.04, da mesma matrícula, em 08 de abril de 2.020. Eu, _____(Gedália P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. Pr.200.547/ Selo Digital nº 1210203110000000036706 20I

R.01/42.962: Bebedouro, 19 de março de 2.021. (HIPOTECA) Conforme contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram SPE 22-Bem viver Bebedouro Loteamentos Imobiliários Ltda e CAIXA Econômica Federal, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço-FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº 8.7877.1067432-9, datado de 28 de janeiro de 2.021, a proprietária **SPE 22 – BEM VIVER BEBEDOURO LOTEAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, com seus atos constitutivos registrado sob NIRE 35.231.268.695, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, representada através da 1ª Alteração contratual registrada sob nº 142.606/20-0 em sessão de 05/05/2020, representada por seu administrador não sócio Júlio Cesar de Souza, brasileira, divorciado, empresário, RG nº 28.250.912-4-SSP/SP, CPF/MF nº 212.732.758-61, residente e domiciliado na Rua Coronel Arnoud Antunes Maciel, 185, apto 172, Jardim América, na cidade de Ribeirão Preto – SP, deu a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente da data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Marcelo Chierici Lopes, brasileiro, casado, economiário, RG nº 14.323.370-1-SSP/SP, CPF/MF nº 079.029.978-03, conforme procuração lavrada às fls. 198/199, do livro 3418-P, em 20/01/2020,

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZ4AK-3RP68-RW858-KHBDC
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 42962 FICHA 01 VERSO

no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às fls. 003/013, do livro 4371, em 21/02/2020, no 19º Tabelionato de Notas de São Paulo – SP, **em primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescidas, que está integrado no empreendimento denominado Loteamento Bem Viver Bebedouro que será composto de 321 unidades residenciais, distribuídas em 8 quadras (C, D, E, F, G, H, I e J), no bairro Jardim Parati II, situado neste município, cujo loteamento foi originado do R.04 da matrícula nº 40.754, desta serventia, para garantir a dívida no valor total de **R$6.851.513,20**, que tem como objetivo financiar a construção do empreendimento aqui mencionado, com as seguintes condições: Modalidade: Abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário; Origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; Sistema de amortização: Sistema de amortização constante (SAC); Prazo total: 1) Construção/legalização: 24 meses; e, 2) Amortização: 24 meses; Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 8,0000% e Efetiva: 8,3000%; Valor da garantia hipotecária: R$39.292.362,62. Comparece ainda na qualidade de fiadora/construtora a empresa PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede social na Avenida Braz Olaia Acosta nº 727, Office Tower, sala 1602, Jardim California, na cidade de Ribeirão Preto – SP, inscrita no CNPJ/MF nº 27.865.522/0001-02, com seus atos constitutivos registrado sob NIRE 35.230.481.361, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, representada através da 2ª Alteração contratual registrada sob nº 316.537/202, em sessão de 03/09/2020, pelos sócios administradores Júlio Cesar de Souza, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 28.250.912-4-SSP/SP, CPF/MF nº 212.732.758-61, residente e domiciliado na Rua Coronel Arnoud Antunes Maciel, 185, apto 172, Jardim América, e Clézio Donizete Antunes da Silva, brasileiro, solteiro, empresário, CPF/MF nº 071.477.468-56, residente e domiciliado na Avenida Ângelo Antônio Colafeminà, 383, casa 49, Santa Mônica II, Bonfim Paulista. As demais cláusulas, condições e obrigações ajustadas constam do referido instrumento. Eu, _____(Gedália P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. Pr.204.839/ Selo Digital nº 1210203F100000006501721U

AV.02/42.962: Bebedouro, 22 de junho de 2.021. (CANC. DE HIPOTECA) Conforme contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – recursos SBPE, datado de 26 de março de 2.021, procedo a presente averbação para ficar constando que em conformidade com o instrumento registrado sob o nº 01, desta matrícula, relativo a hipoteca de 321 unidades residenciais, pertencentes ao empreendimento denominado Loteamento Bem Viver Bebedouro, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, autoriza especificamente o cancelamento da hipoteca do presente imóvel, registrada sob o nº 01; atribuindo-se para efeitos de emolumentos o valor de R$21.344,28. Eu, _____(Ana Alice Garcia Campos), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. Pr.nº206.329 Selo Digital nº 1210203310000000074202210 .

R.03/42.962: Bebedouro, 22 de junho de 2.021. (VENDA E COMPRA) Pelo contrato particular supramencionado, a proprietária SPE 22 – BEM VIVER BEBEDOURO LOTEAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula à CLAÚDIA ROBERTA CAVENAGHI, nacionalidade brasileira, nascida em 08/03/1.970, filha de Salvador Cavenaghi e Elisabete Luzia Mazoco Cavenaghi, agente administrativa, inscrita no CPF/MF nº090.671.128-28, solteira, residente e domiciliado em Rua Jeremias Moreira dos Santos nº126, Jardim Claudia, pelo valor de R$19.072,15, sendo o valor total da operação de R$128.874,24 (compra e construção), composto pela integralização dos seguintes valores: valor dos recursos próprios: R$12.887,43; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS do(s) comprador(es): R$0,00; valor do financiamento concedido pela CAIXA: R$115.986,81. Eu, _____ (Ana Alice Garcia Campos), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. Pr.nº206.329 Selo Digital nº 1210203210000000074200210 .

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZ4AK-3RP68-RW858-KHBDC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

MATRÍCULA 42962 | FICHA 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP
12102-0 - AA

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

R.04/42.962: Bebedouro, 22 de junho de 2.021. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) Pelo instrumento supramencionado e em conformidade com a implantação do empreendimento de um conjunto habitacional com 321 unidades residencial, que integra o Programa Apoio à Produção de Habitações FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, a proprietária **CLAÚDIA ROBERTA CAVENAGHI**, já qualificada, alienou fiduciariamente nos termos da Lei 9.514/97, o imóvel objeto desta matrícula à favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da seguinte dívida: origem dos recursos: SBPE; norma regulamentadora: Sistema Financeiro da Habitação – SFH; valor de financiamento para despesas acessórias (custas cartorárias: registro e/ou ITBI): R$0,00; valor total da dívida (financiamento imóvel + financiamento despesas acessórias): R$115.986,81; valor da garantia fiduciária para fins de venda em público leilão: R$128.874,24; sistema de amortização: SAC/TR – Sistema de Amortização Constante; índice de atualização do saldo devedor: TR; prazos: de construção: 27 de março de 2023; de amortização: 330; de carência: 0; taxa de juros %(a.a.): nominal 7.7208 (taxa de juros balcão) e não se aplica (taxa de juros reduzida) e efetiva 8.0000 (taxa de juros balcão) e não se aplica (taxa de juros reduzida); encargo mensal inicial total: R$1.219,89 (taxa de juros balcão) e não se aplica (taxa de juros reduzida); vencimento do primeiro encargo mensal: 05/05/2021; composição de renda inicial do devedor para pagamento do encargo mensal: Cláudia Roberta Cavenaghi: comprovada R$5.667,51; não comprovada R$0,00 composição de renda para fins de indenização securitária: Cláudia Roberta Cavenaghi - 100,00%. Comparece ainda, na qualidade de Construtora/Fiadora PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, estabelecida na Avenida Braz Olaia Acosta nº 727, sala 1602, Jardim Califórnia, em Ribeirão Preto/SP, inscrita no CNPJ nº27.865.522/0001-02 e na qualidade de Entidade Organizadora/Agente Promotor Empreendedor/Fiadora SPE 22 – BEM VIVER BEBEDOURO LOTEAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. Em decorrência do disposto no art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97, está constituída a propriedade fiduciária em nome do credor fiduciário, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o(s) devedor(es) possuidor(es) direto(s) e o credor fiduciário possuir indireto do presente imóvel. Enquanto permanecerem adimplentes com as obrigações pactuadas, ao devedor(s) fica(m) assegurada(s) a livre utilização, por sua conta e risco, do presente imóvel. As demais cláusulas e condições constam do referido instrumento. Eu, _____ (Ana Alice Garcia Campos), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. Pr.nº206.329 Selo Digital nº 1210203210000000007420121S .

AV.05/42.962: Bebedouro, 12 de janeiro de 2.023. (CONSTRUÇÃO) Conforme instrumento particular datado de 21 de novembro de 2.022, expedido pela **SPE 22 – BEM VIVER BEBEDOURO LOTEAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, instruído com Alvará de Construção nº 0001/2020, datado de 06 de janeiro de 2020, Habite-se nº 177/2022, datado de 28 de junho de 2.022, ambos emitidos pela Prefeitura Municipal de Bebedouro e CND aferição nº 90.004.75783/72-001, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 05 de julho 2.022, que fica arquivada nesta serventia em pasta própria, sob o nº 7.816, procedo a presente averbação para constar que por obra da implantação do conjunto habitacional popular, no loteamento denominado BEM VIVER BEBEDOURO, no terreno objeto desta matrícula foi edificado um **prédio residencial que recebeu o nº. 409 da rua D, contendo 43,65 m² de área construída**; atribuindo o valor de R$84.667,66, sendo o valor de referência informado pelo Sinduscon/SP de R$81.488,00. Eu, _____ (Gedália P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. Pr.215.035/Selo Digital nº 1210203310000000012811723G

AV.06/42.962: Bebedouro, 13 de março de 2025 (CONSOLIDAÇÃO) Atendendo requerimento datado de 14/02/2025, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica CONSOLIDADA em nome da fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, que instruiu seu pedido com o ofício de que a fiduciante Cláudia Roberta Cavenagui, já qualificada, não atendeu a intimação para pagar a dívida e juntamente com o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão – ITBI; atribuindo à consolidação o valor de R$81.488,00, sendo o seu valor venal atual de R$44.328,88. Eu, _____ (Elaine Parolin), Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. Pr – nº222.832 / Selo digital nº 1210203311OK6G9Q1YL7JR25L

CERTIDÃO DIGITAL

Certifico e dou fé que a presente Certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, não havendo qualquer alteração relativa a alienação e ônus ou ainda citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias gravando o imóvel, além do que consta da presente matrícula.
Último ato: AV. 06

BEBEDOURO, 13 DE MARÇO DE 2025

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

EMOLUMENTOS CONSTAM DO RECIBO
Protocolo nº 222832 - Valor da certidão: 70,8
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)
PARA CONFERÊNCIA DO SELO CONSULTE
O SITE: https://selodigital.tjsp.jus.br/
SELO: 1210203C3PZHWIUW4HZUWY257

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KZ4AK-3RP68-RW858-KHBDC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar