

MATRÍCULA

N.º 9.220

FOLHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Jaboticabal - S. P.

Car
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Um lote de terreno, indicado como lote nº 4, da quadra 8, situado à Avenida Fortunato Della Libera, antiga Rua 4, no Bairro e loteamento -- denominado "Cidade Jardim", nesta cidade, distrito, município e comarca -- de Jaboticabal, medindo 11,00 metros de frente e igual medida na linha -- dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, en- -- cerrando a área de 275,00 metros quadrados, e se confrontando pela frente -- com a citada via pública, por um lado com o lote nº 3, por outro lado com -- o lote nº 5, e pelos fundos com o lote nº 13, todos da mesma quadra 8... -- Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 014.080... --

PROPRIETÁRIO:- José Cardoso Zagallo, RG nº 785.379, do comércio, e sua -- mulher Alice Guarita Zagallo, RG nº 2.630.545, do lar, ambos brasileiros, -- casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na -- cidade de São Paulo, à Rua Augusta nº 869, apto 43, inscritos no CPF nº -- 305.799.378/87... --

TÍTULO AQUISITIVO:- transcrito sob número 21.695 deste cartório, Jabotica- -- bal, 02 de setembro de 1.981.- 0 esc. aut? Plantes (Isabel- -- Christina C. dos Santos).-

R.001/9.220- Jaboticabal, 02 de setembro de 1.981... --

TRANSMITENTE:- os proprietários acima qualificados... --

ADQUIRENTE:- Elcio Roberto Gomes de Amorim, RG nº 6.716.096, inscrito no -- CPF 671.275.178/00, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens -- com Silvia Maria Godoi Amorim, bancário, residente e domiciliado na cida- -- de de São Paulo, à Rua Zeferino da Costa nº 82, apto 35- Aclimação... --

TÍTULO:- Venda e compra... --

FORMA DO TÍTULO:- escritura de 11 de agosto de 1.981, lavrada no 2º Car- -- tório de Notas e Ofício de Justiça desta cidade, livro 369, fls. 142... --

VALOR:- Cr\$ 18.000,00. 0 esc. aut? Plantes (Isabel Christina C. -- dos Santos). Emol. 1.500,00- Est. 300,00- Apos. 225,00- Total:- Cr\$ 2,025,00 --

Guia nº 1.636- Recibo nº 22.624.-

AV.02/9.220 - Em 25 de fevereiro de 2.002 - **CONSTRUÇÃO**.
Pelo requerimento datado de 28 de janeiro de 2.002, o proprietário autorizou esta averbação, para constar que, no terreno desta matrícula, foi construído um **prédio de uso RESIDENCIAL**, com 111,11 metros quadrados (Cento e onze metros e onze centímetros quadrados), o qual recebeu o número 52, da Avenida Fortunato Della Libera, conforme Certidão nº 282/2.001, de 05 de novembro de 2.001; HABITE-SE nº 3.248, Série A e 3.249, Série A, ambos de 22 de agosto de 2.001, através da Repartição de Obras Públicas, expedidos pela Municipalidade local, com primeiro lançamento do Imposto Predial Urbano no exercício de 2.002 e Certidão Negativa de Débito do I.N.S.S., nº 000582002-21022040, emitida em 15 de janeiro de 2.002, pelo Instituto Nacional do Seguro Social, através da Diretoria de Arrecadação e Fiscalização. **Valor Total:** R\$56.015,00. O Escrevente Autorizado: Plantes (Alex Ijanc' Fernandes). Guia nº 037/02 - Prenotação n. 84.452. Plantes 05/21/02/2.002.

segue no verso

MATRÍCULA

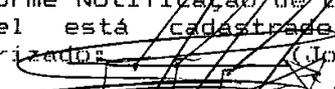
N.º 9.220

FOLHA

01

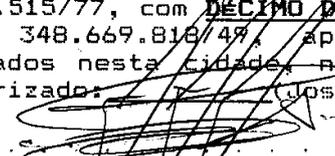
VERSO

AV.03/9.220 - Em 20 de novembro de 2.002 - CADASTRO.

Conforme Notificação de Lançamento do I.P.T.U., do exercício de 2.002, o imóvel está cadastrado sob nº 01.04.0162.00015.02. O Escrevente Autorizado:  (José Pedro Júnior).

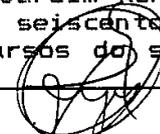
R.04/9.220 - Em 20 de novembro de 2.002 - VENDA E COMPRA.

Prenotação n.º 86.722, de 13/11/2.002.

Pela escritura lavrada às fls. 226/227, do livro n.º 456, em 13 de novembro de 2.002, no 2º Tabelião de Notas desta cidade, Élcio Roberto Gomes de Amorim, empresário, já qualificado, e sua mulher Silvia Maria Godoi Amorim, RG n.º 8.137.964-SSP/SP, CPF n.º 135.197.248/04, universitária, residentes e domiciliados na cidade de São Carlos-SP, na Rua Jacinto Favoretto, nº 458, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$10.000,00 (Dez mil reais), a NADIR MARIA VIDOTTI FRIZZAS, RG n.º 18.196.808-SSP/SP, CPF n.º 102.946.678/57, do lar, casada em regime de comunhão de bens, antes da Lei n.º 6.515/77, com DÉCIMO DE JESUS FRIZZAS, RG n.º 9.645.549-SSP/SP, CPF n.º 348.669.818/49, aposentado, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida 15 de Novembro, nº 871. O Escrevente Autorizado:  (José Pedro Júnior). Guia n.º 219/02.

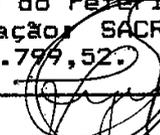
R.05/9.220 - Em 21 de maio de 2.003 - VENDA E COMPRA.

Prenotação n.º 88.185, de 19/05/2.003.

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito Individual - FGTS, com utilização do FGTS do(s) comprador(es), datado de 14 de maio de 2.003, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1.966, Nadir Maria Vidotti Frizzas, e seu marido Décimo de Jesus Frizzas, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Fortunato Della Libera, nº 52, no Bairro Cidade Jardim, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$25.000,00 (Vinte e cinco mil reais), a ADEMIR ALVES DE ARAUJO, RG n.º 19.266.575-SSP/SP, CPF n.º 098.883.428/60, metalúrgico, e sua mulher ANDRÉA PIMENTEL DA SILVA ARAUJO, RG n.º 25.230.422-6-SSP/SP, CPF n.º 156.136.618/80, do lar, ambos brasileiros, casados em regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Miguel Lerro, nº 561, no Jardim Kennedy. Do preço acima, a importância de R\$4.675,00 (Quatro mil, seiscentos e setenta e cinco reais), foi paga com a utilização dos recursos do saldo da conta vinculada do FGTS. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Guia n.º 093/03.

R.06/9.220 - Em 21 de maio de 2.003 - HIPOTECA.

Prenotação n.º 88.185, de 19/05/2.003.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 05, os proprietários ADEMIR ALVES DE ARAUJO, e sua mulher ANDRÉA PIMENTEL DA SILVA ARAUJO, já qualificados, deram em primeira e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, 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, sendo o valor do débito de R\$18.525,48 (Dezoito mil, quinhentos e vinte e cinco reais e quarenta e oito centavos), que terá o prazo de amortização de 239 meses, com juros à taxa anual nominal de 6,0000% e taxa anual efetiva de 6,1677%, vencendo-se a primeira prestação em 14/06/2.003, de acordo com a Cláusula Sexta do referido instrumento, no valor total de R\$185,66. época de Recálculo dos Encargos: De acordo com a Cláusula Décima Primeira do referido instrumento. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: SACRE. Valor da Operação: R\$20.325,00. Valor do Desconto: R\$1.799,52. Valor do imóvel: R\$25.320,50. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Guia n.º 093/03.

- segue as fls.02-

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

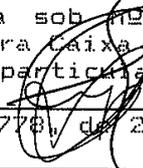
MATRÍCULA

FOLHA

Nº 9.220

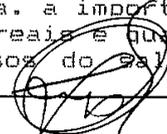
02


AV.07/9.220 - Em 28 de janeiro de 2011 - **CANCELAMENTO DO R.06.**

Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 06, nesta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, aos devedores, nos termos do instrumento particular datado de 17 de janeiro de 2011. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 020/11 - Prenotação nº 121.778, de 21/01/2011.

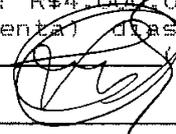
R.08/9.220 - Em 27 de abril de 2012 - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 130.242, de 19/04/2012.

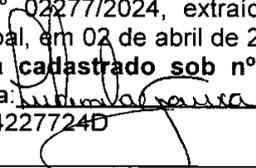
Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS, com utilização do FGTS do comprador, datado de 19 de abril de 2012, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, **Ademir Alves de Araújo**, industrial e sua mulher **Andréa Fimentel da Silva Araújo**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$60.000,00 (Sessenta mil reais), a **GUILHERME BORGES**, RG nº 44476160-3-SSP/SP, CPF nº 381.115.378/16, brasileiro, solteiro, maior, industrial, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Fortunato Della Libera, nº 148, bairro Cidade Jardim. Do preço acima, a importância de R\$4.574,48 (Quatro mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), foi paga com a utilização dos recursos do saldo da conta vinculada do FGTS. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 081/12.

R.09/9.220 - Em 27 de abril de 2012 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA.**

Prenotação nº 130.242, de 19/04/2012.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 08, o proprietário **GUILHERME BORGES**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, também já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de R\$50.000,00 (Cinquenta mil reais), que terá o prazo de amortização de 300 meses, com juros à taxa anual nominal de 4,5000% e taxa anual efetiva de 4,5939%, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 19/05/2012, que é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), no valor de R\$354,16, e aos prêmios de seguro, no valor de R\$12,26, sendo o valor total de R\$366,42. época de Recálculo dos Encargos: De acordo com a Cláusula Décima Primeira do referido instrumento. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: SAC. Valor da Operação: R\$54.000,00. Valor do Desconto: R\$4.000,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 60 (sessenta) dias. Valor do imóvel: R\$71.000,00. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 081/12.

AV.10/9.220 - Em 15 de maio de 2024 - **CADASTRO.**

Conforme Certidão nº 02277/2024, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 02 de abril de 2024, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 016678 e inscrito sob nº 1.04.0162.00015.02.00.000. A Escrevente Autorizada:  (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Selo Digital: 1200713G1000000004227724D

AV.11/9.220 - Em 15 de maio de 2024 - **Qualificação.**

Pelo instrumento particular registrado sob números 13 e 14, é feita a presente averbação para constar:

- 1 - O casamento de **GUILHERME BORGES** realizado em 23 de junho de 2018, pelo regime de **comunhão parcial de bens**, nos termos da Lei nº 6.515/77, com **NAYARA CRISTINA SCHIMIDT FERNANDES**, conservando ambos os mesmos nomes, conforme certidão de casamento matrícula número 114942 01 55 2018 2 00053 050 0009690 71, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, digitalizada nesta Serventia.
- 2 - Que **Nayara Cristina Schimidt Fernandes** é portadora do RG nº 49773470-SSP/SP e está inscrita no CPF sob nº 434.929.018/40, consoante verifica-se pela cópia da Carteira Nacional de Habilitação - segue no verso-

V

MATRÍCULA

Nº 9.220

FOLHA

02

VERSO

CNH e pelo Comprovante de Situação Cadastral no CPF, digitalizados nesta Serventia. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 092/2024 - Prenotação nº 190.589, de 07/05/2024. Selo Digital: 1200713310000000042276245

AV.12/9.220 - Em 15 de maio de 2024 - **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (R.09).**

Fica cancelado o **R.09**, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição, resolvendo-se assim, a propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade. Cancelamento feito à vista do termo de quitação fornecido pela credora fiduciária no item 2.2 do mesmo instrumento particular abaixo registrado, datado de 22 de março de 2024, nos termos do artigo 25, da Lei nº 9.514/97. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 092/2024 - Prenotação nº 190.589, de 07/05/2024. Selo digital: 1200713310000000042278241

R.13/9.220 - Em 15 de maio de 2024 - **VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 190.589, de 07/05/2024.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, com uso dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor fiduciante, datado de 22 de março de 2024, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, **Guilherme Borges**, com anuência de sua mulher **Nayara Cristina Schimidt Fernandes**, brasileira, professora, já qualificado, **vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais), a VITOR ALVES MAGALHÃES**, RG nº45620505-SSP/SP, CPF nº 478.545.508/08, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida João B. F. Sampaio, nº 1171, Solar Corinthiano. Do preço acima, a importância de R\$972,00 (novecentos e setenta e dois reais), foi paga com utilização dos recursos do saldo da conta vinculada do FGTS. Valor venal do imóvel: R\$44.120,20. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 092/2024. Selo Digital: 120071321000000004227424B

R.14/9.220 - Em 15 de maio de 2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 190.589, de 07/05/2024.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 13, o proprietário **VITOR ALVES MAGALHÃES**, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, também já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, **no valor de R\$140.800,00 (cento e quarenta mil e oitocentos reais)**, que terá o prazo de amortização de 420 meses e prazo total de 420 meses, com a taxa de juros ao ano: **Sem desconto**: nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4722% ao ano e nominal e efetiva de 0,6800% ao mês; **Com desconto**: nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161% ao ano e nominal e efetiva de 0,4167% ao mês; **Com redutor de 0,5%**: nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5940% ao ano e nominal e efetiva de 0,3750% ao mês, e **Taxa Contratada**: nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5940% ao ano e nominal e efetiva de 0,3750% ao mês (Para o devedor titular de conta vinculada do FGTS com no mínimo 36 meses de trabalho sob o regime do FGTS, somados os períodos trabalhados, consecutivos ou não, conforme regras estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS, a taxa de juros constante na letra "B9.4" contempla a aplicação do redutor de 0,5% que será cancelado no descumprimento desta condição), vencendo-se o primeiro encargo mensal, em 22/04/2024, que é composto da parcela correspondente à prestação de (amortização + juros), no valor de R\$666,34; aos prêmios de seguros MIP e DFI, no valor de R\$25,83, sendo o valor total de R\$692,17. Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 4 do referido instrumento. Forma de Pagamento na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$4.384,50 e Diferencial na Taxa de Juros: R\$16.914,90. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo devedor: TR. Recursos próprios: R\$31.436,00. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$972,00. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$2.792,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 15 (quinze) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$190.000,00. A Escrevente Autorizada: Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 092/2024. Selo Digital: 1200713210000000042275249

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
Nº **9.220**

FOLHA
03

-COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

AV.15/9.220 - Em 29 de maio de 2025 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 192.986, de 25/10/2024.

Nos termos do requerimento datado de 16 de maio de 2025 e mediante prova do recolhimento pela credora fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, e pelo instrumento particular de financiamento com alienação fiduciária registrado sob nº 14/9.220, **fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo em vista que a requerimento prenotado sob número 192.986, de 25/10/2024, **foi intimado o fiduciante Vitor Alves Magalhães**, já qualificado, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, **tendo o prazo decorrido em 14/02/2025, sem que o fiduciante purgasse a mora.** Valor da avaliação do imóvel em 15/05/2024: R\$190.000,00. Valor venal do imóvel: R\$46.070,31. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$191.763,62, (o mesmo usado como base de cálculo para recolhimento do ITBI). A Escrevente Autorizada: (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 100/2025. Selo Digital: 120071331HM3ARSDBC22\$25N

<p>CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 192986 - MATRÍCULA: 9220</p> <p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 005 página(s), foi extraída por meio digital, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 9220, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de 30/05/2025. *-*-*-*-* Último ato: AV. 15 *-*-*-*-*</p>	<p>CUSTAS CONSTAM DO RECIBO</p> <p>*** VALOR DA CERTIDÃO: 70,42 ***</p>  <p>SELO DIGITAL 1200713C3965ENUC7P0KK125Y Criado em: 29/05/2025 às 11:26:32h A procedência deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site https://selodigital.tjsp.jus.br com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".</p>
<p>PRAZO DE VALIDADE</p> <p>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. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data de sua emissão.</p>	<p>A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:</p> <p>JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE</p>
<p>JABOTICABAL, 02 de junho de 2025</p>	<p>Emitida às 13:17:05h</p>

V



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VU8BZ-XX782-FF6EP-CWRVR

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

JOAO CARLOS PEREIRA (CPF 090.358.448-40)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/VU8BZ-XX782-FF6EP-CWRVR>

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

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