



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

**Edson Silva Trindade - Oficial**

CNM: 120865.2.0037744-44

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5

matricula

37.744

F

-01-

SCRPardo,

12 de dezembro de 2017

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno retangular (com 125,00m<sup>2</sup>), constituído por parte do lote nº 10 da quadra C, situado no lado ímpar da Rua Gerônimo Logerfo (distante 96,823 metros da esquina formada com a Rua Um), no Jardim União, Município e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, com as seguintes medidas e confrontações (sob a perspectiva de quem da rua olha para o imóvel): a frente mede 5,00 metros e confronta com a Rua Gerônimo Logerfo; o lado direito mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 9; o lado esquerdo mede 25,00 metros e confronta com o imóvel matriculado sob nº 37.745 (parte do lote nº 10); o fundo mede 5,00 metros e confronta com o lote nº 20.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 17.589.

**PROPRIETÁRIO:** HERBERT DE SOUZA SINGULANI (brasileiro, solteiro, maior, capaz, estudante, CI-RG nº 48.796.481-0-SSP-SP, CPF/MF nº 418.783.818-06, residente e domiciliado na Rua Conselheiro Dantas, nº 990, Centro, em Santa Cruz do Rio Pardo).

**REGISTROS ANTERIORES:** R.5/37.445 (de 31/10/2017) e Av. 9/37.445 (de 12/12/2017), desta Serventia.

A Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av. 1/37.744.

**PROTOCOLO Nº 160.269** de 30/11/2017.

Com fundamento nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo (Capítulo XX, item 174), faço a presente averbação para constar que, conforme se extrai dos autos do processo (autuado sob nº 001/2004 e arquivado nesta Serventia) do **Loteamento Jardim União** registrado sob nº 4 na matrícula nº 23.414, foram estabelecidas as seguintes **restrições urbanísticas**: **1) DO GRAPROHAB:** o proprietário do empreendimento deverá: a) implantar as redes internas de abastecimento de água e de coleta de esgotos e providenciar suas interligações aos sistemas públicos existentes, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela SABESP; b) implantar o sistema de tratamento de esgoto sanitário individual para cada lote, constituído de fossa séptica e filtro anaeróbio, com lançamento na rede coletora de esgotos, de acordo com o projeto apresentado à CETESB, de modo a atender o artigo 19-A do Regulamento da Lei 997/76, aprovado pelo Decreto nº 8468/76. Caso a estação de tratamento de esgotos sanitários da SABESP seja implantada antes da ocupação do loteamento, o empreendedor fica desobrigado da construção da fossa séptica e filtro anaeróbio para cada lote. As referidas redes, interligações e sistema de tratamento de esgotos sanitários deverão estar em condições de operação por ocasião da construção das unidades residenciais; **2) DO MUNICÍPIO:** Decreto nº 138/2003. Constituem obrigações do loteador: I) a demarcação dos lotes, quadras e abertura de logradouros públicos; II) a implantação de: a) guias e sarjetas; b) rede de drenagem das águas pluviais superficiais e profundas; c) sistema de distribuição, alimentação de água potável e hidrante; d) rede de coleta de esgoto; e) rede de energia elétrica; f) rede de iluminação pública; III) pavimentação das ruas e logradouros; IV) arborização das ruas; V) urbanização e revegetação das áreas verdes. O prazo para execução das obras de infraestrutura é de 2 (dois) anos, contados da data da implantação do loteamento; **3) DO LOTEADOR: Destinação residencial.** SCRCP, 12/12/2017, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.2/37.744.

**PROTOCOLO Nº 164.310**, de 23/11/2018.

**VENDA E COMPRA.**

Conforme **instrumento particular** (celebrado em Santa Cruz do Rio Pardo a 1º/11/2018 e identificado pelo nº 8.444.1862156-0), com **força de escritura pública** (Lei nº 4.380/64, art. 61 e §§, na redação dada pela Lei nº 5.049/66), "de aquisição de terreno e construção de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - **carta de crédito individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH**, com utilização do FGTS do comprador", o proprietário **HERBERT DE SOUZA SINGULANI** (qualificado na abertura da matrícula), representado por Raul Antônio Singulani (brasileiro, casado, contador, CI-RG nº 24.139.042-4-SSP-SP, CPF/MF nº 145.744.088-12, residente e domiciliado na Rua Conselheiro Dantas, nº 990, centro, em Santa Cruz do Rio Pardo), conforme certidão (de 30/11/2018) da **procuração** (livro 383, páginas 154/155, processo 13622), lavrada aos 06/03/2018 no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Santa Cruz do Rio Pardo, **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R\$40.000,00** (quarenta mil reais), a **VALDECI PAULO DE OLIVEIRA** (brasileiro, nascido aos 10/05/1965, mantenedor de jardinagem, CI-RG nº 18.323.482-SSP-SP, CPF/MF nº 081.741.338-36, residente e domiciliado na Rua José Amorim Ribeiro, nº 72, Vila Fabiano, em Santa Cruz do Rio Pardo). **ITBI** recolhido: R\$400,00 (principal) e R\$8,00 (multa). **DOI:** Emitida por esta Serventia. **VALOR VENAL** (exercício 2018): R\$1.721,25. O contrato e os documentos apresentados foram arquivados, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do corrente mês. **EMOLUMENTOS:** redução de 50%. SCRCP, 03/12/2018, A Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.3/37.744.

**PROTOCOLO Nº 164.310**, de 23/11/2018.

(continua no verso)

matricula

37.744

F

-01vº-

VERSO

Continuação R.3/37.744.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** (Lei nº 9.514, de 20/11/97).

Conforme **instrumento particular** especificado no **registro nº 2** (retro), o proprietário **VALDECI PAULO DE OLIVEIRA** (qualificado no registro nº 2), na condição de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente o imóvel** (com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas) à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ-MF nº 00.360.305/0001-04, sediada no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF), como **garantia do pagamento do financiamento** (concedido para aquisição do imóvel e construção) e dos **encargos contratuais** (juros remuneratórios, FGAB, juros moratórios, multas, despesas etc). **CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO: Recursos que devem ser destinados à compra e venda do imóvel e construção** (no valor total de R\$110.000,00): valor financiado pela CAIXA: **R\$83.772,00**; desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): **R\$1.228,00**; recursos próprios: **R\$0,00**; recursos da conta vinculada do FGTS: **R\$25.000,00**. **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: Modalidade:** aquisição terreno e construção; 1) origem dos recursos: **FGTS/UNIÃO**; 2) sistema de amortização: **SAC-sistema de amortização constante**; 3) valor total da dívida: **R\$83.772,00**; 4) prazos total (meses), construção: **13**; Carência feirão, amortização: **311**; 5) taxas de juros: a) sem desconto: nominal (**8,16% ao ano**) e efetiva (**8,4722% ao ano**); b) com desconto: nominal (**7,00% aa**) e efetiva (**7,2290% aa**); c) com redutor de 0,5% FGTS: nominal (**6,50% ao ano**) e efetiva (**6,6972% ao ano**); d) taxa de juros contratada: nominal (**6,5000% ao ano**) e efetiva (**6,6971% ao ano**); 6) composição do encargo mensal inicial: prestação (amortização + juros): **R\$723,12**; Taxa de administração: **R\$0,00**; seguros: **R\$74,30**, totalizando o valor de **R\$797,42**; 7) vencimento do primeiro encargo mensal: **1º/12/2018**; 8) reajuste dos encargos: de acordo com o item 7; 9) forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: **débito em conta corrente**; 10) encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de administração: **R\$3.633,49**; Diferencial na taxa de juros: **R\$1.742,46**. **IMPONTUALIDADE:** Ocorrendo **impontualidade** na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga será atualizada monetariamente, aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento proporcional e diariamente, da data de vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusive. Sobre o valor atualizado incidirão: a) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal, à taxa de juros nominal (mencionada no contrato); b) juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso; c) multa moratória de 2%, nos termos da legislação vigente; d) despesas de cobrança, intimação e publicação dos editais do leilão extrajudicial. Na ocorrência de mais de um encargo vencido e não pago, o pagamento do último encargo não presume quitação do(s) anterior(es). **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA NOTIFICAÇÃO EM CASO DE MORA/INADIMPLEMENTO:** Para os fins previstos na Lei nº 9.514/97 (artigo 26, § 2º), fica estabelecido o **prazo de 30 (trinta) dias**, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **VALOR DA GARANTIA:** R\$110.000,00 (cento e dez mil reais). Do supracitado instrumento particular (arquivado, nesta Serventia, na pasta própria do corrente mês) constam outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (Lei nº 9.514/1997, art. 25). Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o devedor fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária (Lei nº 9.514/1997, art. 26). A credora fiduciária foi representada, no supracitado instrumento particular, por Vanessa Albano Godoi, consoante cópias autenticadas (arquivadas sob nº 780, nesta Serventia, na pasta de procurações de 2018) da procuração pública lavrada aos 20/03/2018 (livro 3311-P, folhas 27/28), do substabelecimento público lavrado aos 16/04/2018 (livro 3315P, folhas 46/47), no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília – DF, e do substabelecimento público lavrado aos 25/05/2018 (livro 1083, folhas 172 e seguintes) no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru. **EMOLUMENTOS:** redução de 50%. SCRП, 03/12/2018, A Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av.4/37.744.

**PROTOCOLO "EX-OFFICIO" Nº 189.903**, de 12/06/2024.

**ESTADO CIVIL.**

Suprindo **omissão** verificada na **transposição** dos elementos constantes do instrumento particular especificado no **registro nº 2** (retro), faço a presente averbação "ex-officio" (Lei nº 6.015/73, artigo 213, inciso I, "a", na redação dada pela Lei nº 10.931/2004) para **constar** que o **estado civil** do proprietário **VALDECI PAULO DE OLIVEIRA** é o de "**solteiro**". SCRП, 12/06/2024, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):  
Selo digital 1208653E100000020419724Y.

Av.5/37.744.

**PROTOCOLO Nº 189.880**, de 11/06/2024.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Conforme requerimento formulado em 04/09/2024 pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e assinado digitalmente  
(continua na folha -02-)



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

**Edson Silva Trindade - Oficial**

CNM:120865.2.0037744-44

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5

matrícula

37.744

F

-02-

SCR Pardo,

13 de setembro de 2024

Continuação Av.5/37.744.

por seu procurador, faço a presente **averbação** (Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 7º) para **consolidar a propriedade do imóvel** em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF), pelo valor de **R\$114.331,39** (cento e quatorze mil, trezentos e trinta e um reais e trinta e nove centavos), diante da **não-purgação da mora** pelo devedor **VALDECI PAULO DE OLIVEIRA** (mencionado no registro nº 3), **no prazo de 15 dias**, contado da **intimação extrajudicial**, conforme certidão digital emitida nos autos do procedimento autuado sob nº 022/2024 (arquivado neste Serviço de Registro). ITBI recolhido: R\$3.429,94. A credora fiduciária foi representada, no supracitado requerimento, por Milton Fontana, consoante cópias (confirmadas digitalmente) da certidão da procuração pública e do substabelecimento público (arquivadas digitalmente sob nº 1.630, nesta Serventia, na pasta "procurações"). Os documentos, acima mencionados, foram materializados e arquivados no procedimento autuado sob nº 022/2024. Cópias do requerimento e da guia de ITBI foram digitalizadas e arquivadas eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. **VALOR VENAL (EXERCÍCIO 2024): R\$23.590,50. DOI:** emitida por esta Serventia. SCR P, 13/09/2024, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):  
Selo digital 1208653310000000215721240.

### **CERTIDÃO DIGITAL**

Dr. ÉDSON SILVA TRINDADE, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º), do original da **matrícula nº 37744. CERTIFICO** que não existem hipotecas, ônus reais, constrações judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. **Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 13 de setembro de 2024, às 11:36:39.**

Giâne de Fátima Luiz Rodrigues - Escrevente

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
À Fazenda....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município.:	R\$	2,11
Ao Min.Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	71,69

Certidão de ato praticado protocolo nº: 189880

Controle:



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:

1208653C30000000215723240



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BJD2R-LJAMS-DQJQE-YYPSD

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

Giane De Fatima Luiz Rodrigues (CPF 087.001.268-10)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BJD2R-LJAMS-DQJQE-YYPSD>

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

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