



CNM: 121038.2.0011858-64

Matrícula
N.º -11.858-

Fôlha
-001-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de GUARIBA - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

José Carlos Costa - Oficial
Elisio Antonio Theodoro de Lima - Oficial Substituto

IMÓVEL:- UM TERRENO, indicado como Lote n.º 36, da Quadra "C", do Loteamento denominado "Vila Varella", de formato regular, sem quaisquer benfeitorias, com a área superficial de 225,20 metros quadrados, situado nesta cidade, distrito, município e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Prefeito Sebastião Duarte Varella, antiga Rua 01, medindo 10,00 metros na linha da frente, igual medida na linha dos fundos, por 22,52 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo e confrontando, pela frente com a mencionada Rua Prefeito Sebastião Duarte Varella, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, com o Lote n.º 35; pelo lado direito, com o Lote n.º 37 e pelo fundo com o Lote n.º 63; sendo que esse imóvel supra descrito e confrontado acha-se, Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guariba sob o n.º 9.412.-----

PROPRIETÁRIA:- DE PAULA E BARROS IMÓVEIS S/C LTDA, empresa do ramo imobiliário com sede e foro nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, na Rua Sampaio Vidal, n.º 390 - Salá 02, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.248.705/0001-54, com seu contrato social, registrado sob n.º de ordem 201, no Livro A-01, em 06 de novembro de 1.990, e última alteração social averbada no referido título sob o n.º 02, em 24 de Novembro de 1.995, ambos do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca de Guariba, Estado de São Paulo.-----

TÍTULO AQUISITIVO:- Registro n.º 004, feito na Matrícula n.º 7.644, do Livro 2 de Registro Geral, datado de 14 de setembro de 1.999, deste Serviço Registral.-----

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

R.001/11.858:- Guariba, aos 20 de outubro de 2.008. - **VENDA E COMPRA.**-----
Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Construção e Mutuo com Obrigações e Alienação Fiduciária, n.º 821620000903, com caráter de escritura pública, datado de 25 de setembro de 2.008, uma via arquivada em cartório, a proprietária DE PAULA E BARROS IMÓVEIS LTDA, acima qualificada, **VENDEU** para **ELIEZER SILAS SCHMIDT**, brasileiro, solteiro, ajudante geral, portador da Cédula de Identidade RG n.º 41.468.606-8/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 288.327.738-99, residente e domiciliado, na Avenida Coronel Neca Junqueira, n.º 306, nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo; e, **ANDREIA DA SILVA SANTANA**, brasileira, solteira, caixa, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 45.472.448-2/SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob o n.º 354.191.298-76, residente e domiciliada, na Avenida Francisco de Paula, n.º 41, nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$-15.800,00 (quinze mil e oitocentos reais), sendo R\$-9.500,00 através de financiamento e, R\$-6.300,00 recursos próprios.- **CONDIÇÕES:-** À Alienação Fiduciária a seguir registrada.- Nada mais.-----

O Oficial _____ (José Carlos Costa).-----
Emolumentos margeados no registro abaixo.-----

R.002/11.858:- Guariba, aos 20 de outubro de 2.008. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**-----
Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do registro anterior, os proprietários **ELIEZER SILAS SCHMIDT** e, **ANDREIA DA SILVA SANTANA**, acima qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$-52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto - Lei n.º 759/69, alterado pelo Decreto - Lei n.º 1.259/73, regendo-se pelo Estatuto vigente na data do contrato, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, no valor de R\$-45.700,00 (quarenta e cinco mil e setecentos reais), bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais; sendo o valor da aquisição do terreno de R\$-15.800,00 (quinze mil e oitocentos reais) e da construção de R\$-36.200,00 (trinta e seis mil e duzentos reais), sendo R\$-6.300,00 recursos próprios e R\$-45.700,00 através de financiamento, que destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção do imóvel residencial a ser nele erigido, localizado na Rua Prefeito Sebastião Duarte Varella, nesta cidade e Comarca de Guariba, financiamento esse que será reajustados pelo Sistema de Amortização

-----SEGUE NO VERSO-----

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 46d8a3fc-c8c7-4ac1-a49b-823abdda8fb7d

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE CARLOS COSTA - 04/06/2024 11:43

Matrícula
N.º -11.858-Fôlha
-001-
VERSO

Sistema de Amortização Constante Novo, em 300 prestações mensais, com prazo de construção de 05 meses, com juros e taxa nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6409% anual, vencendo-se o 1º encargo mensal no dia 25 de outubro de 2.008, sendo o valor da Prestação R\$-361,79, Seguros R\$-18,25, Total R\$-380,04, sendo o recálculo do encargo nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do contrato, os valores da prestação de amortização e dos prêmios de seguro, serão, recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato; a partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e dos Prêmios de Seguro, poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato; para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente do contrato, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o imóvel, objeto do contrato.- E as demais condições constantes do contrato.- Nada mais.-----
O Oficial (José Carlos Costa).-----
Emolumentos R\$-159,89; Estado R\$-45,45; Ipeesp R\$-33,66; Registro Civil R\$-8,42; Tribunal de Justiça R\$-8,42 = Total R\$-255,84.-----

AV.003/11.858:- Guariba, aos 12 de março de 2.009. - **AVERBAÇÃO DE PRÉDIO.**-----
Pelo requerimento datado de 13 de fevereiro de 2.009, 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 60,49 metros quadrados, no exercício de 2.008, que recebeu o n.º 33, da Rua Prefeito Sebastião Duarte Varela – Vila Varela, nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo e ao mesmo foi concedido o necessário Habite-se conforme vê-se da certidão n.º 435/2009, datada de 29 de janeiro de 2.009, de Construção de Obra n.º 0230/2009, datada de 11 de fevereiro de 2.009, e de Conclusão de Obra n.º 018/09, datada de 29 de janeiro de 2.009, todas da Prefeitura Municipal de Guariba, isento da CND da Secretaria da Receita Federal do Brasil em face a metragem de construção, todos arquivados em cartório.- VALOR R\$-52.612,99 (Nos termos da Tabela II (emolumentos), item 2.3 das Notas Explicativas, da Lei n.º 11.331/2002-SP).-----
O Substituto do Oficial (Elísio A. Theodoro de Lima).--
Emolumentos R\$-142,45; Estado R\$-40,49; Ipeesp R\$-29,99; Registro Civil R\$-7,50; Tribunal de Justiça R\$-7,50 = Total R\$-227,93.-----

AV.004/11.858:- Guariba, aos 14 de junho de 2.011. - **Cancelamento de Propriedade Fiduciária.**---
Pelo Instrumento Particular a seguir registrado, foi feita esta averbação, para ficar constando, que fica **EXTINTA e CANCELADA** a propriedade fiduciária constante do registro sob número 002/11.858 retro e supra no valor de R\$-45.700,00 (quarenta e cinco mil e setecentos reais), que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, face a credora ter recebido a importância de R\$-42.972,67 (quarenta e dois mil, novecentos e setenta e dois reais e sessenta e sete centavos), correspondente ao saldo devedor apurado.- Nada mais.-----
O Substituto do Oficial (Elísio A. Theodoro de Lima).--
Emolumentos R\$-70,41; Estado R\$-20,01; Ipeesp R\$-14,82; Registro Civil R\$-3,71; Tribunal de Justiça R\$-3,71 = Total R\$-112,66. - (Emolumentos reduzidos em 50% cinquenta por cento).-----

R.005/11.858:- Guariba, aos 14 de junho de 2.011. - **VENDA E COMPRA.**-----
Pelo Instrumento Particular de Compra de Venda de Imóvel Residencial, Mútuo com Obrigações, Cancelamento do Registro do Ônus e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE, n.º 155551173440, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380/64, alterada pela Lei n.º 5.049/66, datado de 19 de maio de 2.011, os proprietários ELIEZER SILAS SCHIMIDT e sua mulher ANDREIA DA SILVA SANTANA, retro qualificados **VENDERAM** para **PAULO CESAR FERREIRA**, brasileiro, solteiro, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, portador da Carteira de Identidade RG n.º 22.756.927-1/SSP-SP e inscrito no CPF sob o n.º 132.110.548-71, residente e domiciliado na Avenida Sete de Setembro, n.º 202 – Vila Garavello, nesta cidade e Comarca de Guariba, Estado de São Paulo, pelo preço de R\$-90.000,00 (noventa mil reais), a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, sendo
-----SEGUE FOLHAS N.º 002-----

Matrícula
- 11.858 -
N.º

Fôlha
- 002 -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de GUARIBA - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

José Carlos Costa - Oficial
Elisio Antonio Theodoro de Lima - Oficial Substituto

sendo R\$-17.179,69 recursos da conta vinculada do FGTS e R\$-72.820,31 através de financiamento conforme registro abaixo.- **CONDICÕES:-** A alienação fiduciária a seguir registrada.- Nada mais.----
O Substituto do Oficial (Elísio A. Theodoro de Lima).--
Emolumentos R\$-637,16; Estado R\$-181,09; Ipesp R\$-134,14; Registro Civil R\$-33,53; Tribunal de Justiça R\$-33,53 = Total R\$-1.019,45.-----

R.006/11.858:- Guariba, aos 14 de junho de 2.011. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**-----

Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do registro anterior, o proprietário **PAULO CESAR FERREIRA**, acima qualificado **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$-90.000,00 (noventa mil reais) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto - Lei n.º 759/69, alterado pelo Decreto - Lei n.º 1.259/73, regendo-se pelo Estatuto vigente da data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, no valor de R\$-72.820,31 (setenta e dois mil, oitocentos e vinte reais e trinta e um centavos), bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, que será pago em 360 prestações mensais, que serão reajustadas pelo Sistema de Amortização - SAC, com taxa anual de juros de 8,5563% nominal e 8,9001% efetiva, sendo o valor da prestação R\$-721,50; Prêmios de Seguros R\$-25,30; Taxa de Administração R\$-25,00, Total R\$-771,80, vencendo o 1º encargo mensal no dia 19 de junho de 2.011, sendo a cada período de doze meses, na data de aniversário do contrato, o valor das parcelas de amortização da prestação é recalculado pela divisão do saldo devedor apurado pelo prazo remanescente; o recálculo da prestação de amortização e juros é realizado em função do saldo devedor atualizado, taxa de juros, sistema de amortização e prazo remanescente; os prêmios de seguro são recalculados a cada período de doze meses, considerando a garantia atualizada pelo índice de atualização da caderneta de poupança no dia do vencimento do encargo mensal e o saldo devedor vigente à época do recálculo do seguro, aplicando aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data do recálculo; a partir do terceiro ano de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização, juros e dos Prêmios de Seguro, poderão ser recalculados trimestralmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, caso venha a ocorrer o desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.- As partes elegem o Foro da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição da localidade onde estiver situado o imóvel, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes do contrato, renunciando, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.- E as demais condições constantes do título.- Nada mais.-----

O Substituto do Oficial (Elísio A. Theodoro de Lima).--
Emolumentos R\$-261,97; Estado R\$-74,46; Ipesp R\$-55,15; Registro Civil R\$-13,79; Tribunal de Justiça R\$-13,79 = Total R\$-419,16. - (Emolumentos reduzidos em 50% cinquenta por cento).-----

AV.007/11.858:- Guariba, 03 de junho de 2.024. - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.**-----

Prenotação n.º 51.746, de 17-05-2024.-----
Pelo Requerimento de 15 de maio de 2.024, instruído do comprovante de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, (encaminhados através de Protocolo de Intimação Online: IN01114579C), e pelo Instrumento Particular objeto do registro n.º 006 supra, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, retro qualificada, pelo valor de R\$-99.820,65 (noventa e nove mil, oitocentos e vinte reais e sessenta e cinco centavos), face a não purgação da mora pelo devedor fiduciante **Paulo Cesar Ferreira**, também já qualificado, que foi devidamente intimado 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 29/02/2024, conforme requerimento prenotado sob o n.º 51.112, de 25/01/2024.- Nada mais.-----
O Oficial (José Carlos Costa)-----
Emolumentos recolhidos na Guia 0306/24. Selo Digital 121038331000000067301240.-----

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE CARLOS COSTA - 04/06/2024 11:43

CERTIFICO, e dou fé, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula 1858 cnm nº 121038.2.0011858-64, e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data. Guariba/SP, 04 de junho de 2024

José Carlos Costa - O Oficial

Ao Oficial....	R\$	42,22
Ao Estado....	R\$	12,00
Ao IPESP.....	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município.:	R\$	0,84
Ao Min.Púb....	R\$	2,03
Total.....	R\$	70,42

Certidão de ato praticado protocolo nº: 51746

Controle:



63417

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:

1210383C300000006730324C