



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP

Avenida Brasil, nº 382, Centro - CEP: 13940-000 - Fone: (19) 3824-5479 / 19-3824-3873

CNPJ: 11.291.089/0001-09 - registro.aguas@terra.com.br - PIX: CNPJ 11.291.089/0001-09

Dados Bancários: Banco do Brasil - Ag. 0382 - C/C 12875-9 - REGISTRO IMOVEIS E ANEXOS

Bel. Gilberto Ezequiel de Pontes - Oficial

CNM 144949.2.0008237-87

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

8.237

FOLHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS Nº 14494-9

Águas de Lindóia,

Oficial

11 de janeiro de 2019

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO RESIDENCIAL sob o número **09 (nove)** da **QUADRA "L"** do loteamento denominado **"VALE DOS IPÊS"**, no Bairro do Pelado, de formato irregular, com frente para a **Rua 08**, neste Município e Comarca de Águas de Lindóia, que assim se descreve: medindo 10,64 metros (dez metros e sessenta e quatro centímetros) de frente para a mencionada Rua em curva de raio de 21,00 metros (vinte e um metros); 25,92 metros (vinte e cinco metros e noventa e dois centímetros) do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 10 da quadra L; 28,19 metros (vinte e oito metros e dezenove centímetros) do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 08 da quadra L; e 32,00 metros (trinta e dois metros) nos fundos em dois segmentos, sendo o primeiro em reta de 12,00 metros (doze metros) de extensão e o segundo em reta de 20,00 metros (vinte metros) de extensão, onde confronta com parte do lote nº 01 e com a propriedade de Instituto Educacional Oswaldo Quirino S/C Ltda. (matricula nº 26.163, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP), encerrando o perímetro a área superficial de **588,94 metros quadrados** (quinhentos e oitenta e oito metros e noventa e quatro décimos quadrados). Sobre o lote, incide uma faixa reservada para a passagem de rede de esgoto com largura de 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros), lateral direita, junto a divisa de confrontação com o lote nº 01 da Quadra L, com comprimento de 12,00 metros (doze metros) e aos fundos junto a divisa de confrontação com a propriedade de Instituto Educacional Oswaldo Quirino S/C Ltda. (matricula nº 26.163, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP), comprimento de 20,00 metros (vinte metros) totalizando a **área reservada de 77,64 metros quadrados**.

PROPRIETÁRIO: VALE DOS IPÊS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **24.804.524/0001-01**, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE: **3522982704-6**, em **13/05/2016**, com sede na cidade de São Paulo – Estado de São Paulo, na Avenida Nove de Julho, nº 5955, Bairro Itaim Bibi.

REGISTRO ANTERIOR: R.8/M. 5.096, de 28 de dezembro de 2.016, na matrícula nº 5.096, matrícula nº 7.212, de 26 de outubro de 2017; e R.1/M. 8.016, de 11 de janeiro de 2019 (registro do loteamento), na matrícula nº 8.016, Livro 2, Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

Protocolo nº 18.017 - 09/11/2018.

(D. e Selos: R\$ 16,32 - Guia nº 002/19).

(selo digital: **1449493110000000001043010**)

Guilherme José Gimenes

Preposto Substituto

Av.1/M. 8.237, em 13 de julho de 2026.

Selo Digital: 144949331000000009047726K.

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM).

É feita esta averbação, nos termos do parágrafo único, do artigo 2º, do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que esta matrícula possui o **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM) nº: 144949.2.0008237-87.**

(continua no verso)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP

Avenida Brasil, nº 382, Centro - CEP: 13940-000 - Fone: (19) 3824-5479 / 19-3824-3873

CNPJ: 11.291.089/0001-09 - registro.aguas@terra.com.br - PIX: CNPJ 11.291.089/0001-09

Dados Bancários: Banco do Brasil - Ag. 0382 - C/C 12875-9 - REGISTRO IMOVEIS E ANEXOS

Bel. Gilberto Ezequiel de Pontes - Oficial

CNM 144949.2.0008237-87

MATRÍCULA

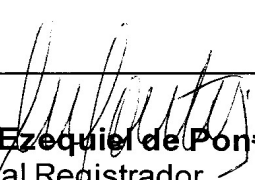
8.237

FOLHA

01

VERSO


Paulo Ricardo Pizzi Godoi
Preposto Substituto


Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Registrador

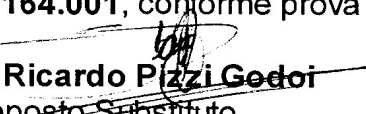
Av.2/M. 8.237, em 13 de julho de 2026.

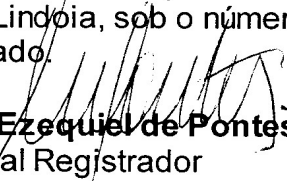
Protocolo nº 29.935 - 25/06/2026.

Selo Digital: 144949331000000009047826I.

CADASTRO MUNICIPAL.

Pelo Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, Com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado na forma da Lei nº 9.514/1997, nesta cidade de Águas de Lindoia-SP, em 15 de março de 2024, é feita esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Municipalidade de Águas de Lindoia, sob o número **1.06.193.0164.001**, conforme prova o documento apresentado.


Paulo Ricardo Pizzi Godoi
Preposto Substituto


Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Registrador

R.3/M. 8.237, em 13 de julho de 2026.

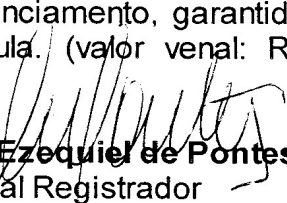
Protocolo nº 29.935 - 25/06/2026.

Selo Digital: 144949321000000009047926I.

VENDA E COMPRA.

Pelo instrumento particular referido na Av.2, desta matrícula, a proprietária Vale dos Ipês Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para **NATALINO LOPES DE SOUSA**, brasileiro, construtor, portador da cédula de identidade RG nº 39.369.505-0-SSP/SP e do CPF/MF nº 317.534.338-43, e sua esposa **LUZIA BARBOSA DA SILVA CRUZ DE SOUSA**, brasileira, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 40.981.982-7-SSP/SP e do CPF/MF nº 348.571.468-27, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade de Águas de Lindoia/SP, na Rua Campinas, nº 501, Casa 02, Bela Vista; pelo valor de **R\$ 194.350,00 (cento e noventa e quatro mil, trezentos e cinquenta reais)**, sendo R\$ 20.000,00 a título de sinal e princípio de pagamento, e R\$ 174.350,00, mediante financiamento, garantido pela alienação fiduciária objeto do **R.4**, desta matrícula. (valor venal: R\$ 10.012,42).


Paulo Ricardo Pizzi Godoi
Preposto Substituto


Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Registrador

(continua na ficha 02)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP

Avenida Brasil, nº 382, Centro - CEP: 13940-000 - Fone: (19) 3824-5479 / 19-3824-3873

CNPJ: 11.291.089/0001-09 - registro.aguas@terra.com.br - PIX: CNPJ 11.291.089/0001-09

Dados Bancários: Banco do Brasil - Ag. 0382 - C/C 12875-9 - REGISTRO IMOVEIS E ANEXOS

Bel. Gilberto Ezequiel de Pontes - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA / SP

MATRÍCULA

8.237

FOLHA

02

DATA

13/07/2026

CNM

144949.2.0008237-87

R.4/M. 8.237, em 13 de julho de 2026.

Protocolo nº 29.935 - 25/06/2026.

Selo Digital: 144949321000000009048026Z..

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.

Pelo instrumento particular referido na Av.2, desta matrícula, os proprietários Natalino Lopes de Sousa e sua esposa Luzia Barbosa da Silva Cruz de Sousa, já qualificados, transmitiram a propriedade resolúvel do imóvel da presente matrícula, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à credora **Vale dos Ipês Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, já qualificada, para garantia de uma dívida na importância de **R\$ 174.350,00 (cento e setenta e quatro mil, trezentos e cinquenta reais)**, a serem pagas em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais consecutivas e reajustáveis, no valor de R\$ 1.827,85, sendo a primeira delas com vencimento em 20/04/2024 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes, devendo serem pagas via boleto bancário. Todas as parcelas mencionadas sofrerão correção monetária anual pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE), tomando-se por base a variação havida entre o IPCA/IBGE publicado no segundo mês anterior à celebração do contrato e aquele publicado para o segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada parcela, incidem sobre o preço juros compensatórios equivalentes a 10,00% ao ano, ou 0,7974% ao mês, calculados de acordo com a Tabela Price; com as demais condições as constantes do título. Valor atribuído para fins de 1º público leilão: R\$ 194.350,00.

Paulo Ricardo Pizzi Godoi
Preposto Substituto

Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Registrador

Av.5/M. 8.237, em 24 de setembro de 2026.

Protocolo nº 30.086 - 29/07/2026.

Selo Digital: 144949331000000009315526T.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.

Por requerimento firmado nesta cidade de Águas de Lindoia-SP, aos 15 de setembro de 2026, pelo credor fiduciário, Vale dos Ipês Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificado, que, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos fiduciantes Natalino Lopes de Sousa e sua esposa Luzia Barbosa da Silva Cruz de Sousa, já qualificados, conforme certidão expedida aos 11 de setembro de 2026, por este Oficial do Registro de Imóveis, e mediante a prova do recolhimento do imposto de transmissão - ITBI, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 194.350,00 (cento e noventa e quatro mil, trezentos e cinquenta reais)**, em nome do credor fiduciário **VALE DOS IPÊS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, já qualificado. (valor venal - R\$ 10.012,42).

(continua no verso)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP

Avenida Brasil, nº 382, Centro - CEP: 13940-000 - Fone: (19) 3824-5479 / 19-3824-3873

CNPJ: 11.291.089/0001-09 - registro.aguas@terra.com.br - PIX: CNPJ 11.291.089/0001-09

Dados Bancários: Banco do Brasil - Ag. 0382 - C/C 12875-9 - REGISTRO IMOVEIS E ANEXOS

Bel. Gilberto Ezequiel de Pontes - Oficial

MATRÍCULA

8.237

FOLHA

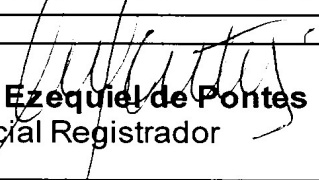
02

VERSO

CNM

144949.2.0008237-87


Paulo Ricardo Pizzi Godoi
Preposto-Substituto


Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial Registrador



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP

Avenida Brasil, nº 382, Centro - CEP: 13940-000 - Fone: (19) 3824-5479 / 19-3824-3873

CNPJ: 11.291.089/0001-09 - registro.aguas@terra.com.br - PIX: CNPJ 11.291.089/0001-09

Dados Bancários: Banco do Brasil - Ag. 0382 - C/C 12875-9 - REGISTRO IMOVEIS E ANEXOS

Bel. Gilberto Ezequiel de Pontes - Oficial

CERTIFICOe dou fé que a presente certidão e reprodução autêntica da ficha a que se refere (artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973), e foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a sua autoria e integridade. Águas de Lindóia, 25 de setembro de 2026.

RAYANA NUNES CANDIDO
Escrevente

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao IPESP.....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 30086

Controle:



104602

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1449493C30000000093156267



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FRDPR-3PNRP-3RWDQ-7EUN7

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

Rayana Nunes Candido (CPF ***.331.278-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/FRDPR-3PNRP-3RWDQ-7EUN7>

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

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