



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ

CNM 120568.2.0069636-13

matrícula
= 69.636 =

ficha
= 001 =

Avaré, 26 de outubro de 2010.

LOTE N.º 12 DA QUADRA "AF", do loteamento "**TERRAS DE SÃO JOSÉ**", situado nesta cidade de Avaré-SP, fazendo frente para a Rua Jornalista Nelson Maenaka, medindo 12,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote n.º 11, medindo 25,00 metros; pelo lado esquerdo com o lote n.º 13, medindo 25,00 metros; e, pelos fundos com o lote n.º 16, medindo 12,00 metros, encerrando a área de 300,00 metros quadrados.

CADASTRO: 5.295.012.00.

PROPRIETÁRIA: BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ n.º 02.101.002/0001-00, com sede nesta cidade de Avaré-SP, na Rua Minas Gerais n.º 1.216.

REGISTRO ANTERIOR: R-05/51.559 de 22.12.1998, deste Ofício.

O Escrevente Substituto: [Assinatura] (Pedro Gambini Filho).

Av-01/69.636 – Em 26 de outubro de 2010. **RESTRICÇÕES.**

Aos lotes integrantes do loteamento "Terras de São José" foram impostas restrições convencionais (forma de uso e ocupação do imóvel, inclusive subdivisão), minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo respectivo arquivado neste Ofício.

O Escrevente Substituto: [Assinatura] (Pedro Gambini Filho).

R-02/69.636 – Em 26 de outubro de 2010. **VENDA E COMPRA.**

Pelo instrumento particular firmado em Avaré-SP em 10.11.2009, celebrado na forma do artigo 108 do Código Civil Brasileiro, a proprietária BAGUASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ n.º 50.214.014/0001-86, com sede em Itaquaquecetuba-SP, na Avenida Uberaba n.º 1.242, Vila Virgínia, pelo preço de R\$ 5.200,00. Consta arquivado no processo do loteamento declaração pela qual da vendedora deixou de apresentar CND do INSS e da Receita Federal, por enquadrar-se no que dispõe o artigo 257, § 8º, inciso IV, do Decreto n.º 3.048/99, com redação dada pelo Decreto n.º 3.265/99. Protocolado e microfilmado sob n.º 183.314.

O Escrevente Substituto: [Assinatura] (Pedro Gambini Filho).

R-03/69.636 – Em 22 de junho de 2017. **VENDA E COMPRA.**

Pela escritura de 05.06.2017 do Tabelião de Notas de Itaquaquecetuba-SP (L.º 285, fls. 127/131), a proprietária COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, qualificada no R-02, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a VALDECI JOSÉ DA SILVA, RG n.º 13.588.036-1-SSP/SP, CPF n.º 016.717.648-03, mecânico de manutenção, casado pelo regime da comunhão de bens, conforme pacto antenupcial registrado no 9º Oficial de Registro de Imóveis (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FTPRW-XRUAY-ATFLF-GWRH6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documentomatrícula
= 69.636 =ficha
= 001 =
verso

CNM 120568.2.0069636-13

veis de São Paulo-SP, no L° Auxiliar 03 sob nº 6.230, com CLAUDIA EUGENIO DA SILVA, RG nº 18.430.185-SSP/SP, CPF nº 074.659.088-17, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Botuporã nº 784, Itaquera, pelo preço de R\$ 5.200,00. Base de cálculo: R\$ 23.894,47. Protocolado sob nº 226.828 em 20.06.2017.

O Escrevente Autorizado: Antonio Marcos de Araujo Carvalho (Antonio Marcos de Araujo Carvalho).

Av-04/69.636 - (RETIFICAÇÃO DE REGISTRO) - Em 25 de janeiro de 2024.

Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, e à vista do título microfilmado e reexaminado, retifico o R-03 para constar que o nome do proprietário é VALDECIR JOSÉ DA SILVA. Protocolado sob nº 269.185 em 16/01/2024.

Escrevente: AmAraujo Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568331YD000260876NO24S

R-05/69.636 - (VENDA E COMPRA) - Em 25 de janeiro de 2024.

Por Instrumento Particular datado de 11 de janeiro de 2024, nos termos da Lei nº 4.380/64, os proprietários VALDECIR JOSÉ DA SILVA, proprietário de microempresa, e sua mulher CLAUDIA EUGENIO DA SILVA, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a GUILHERME RICARDO LEITE JANUARIO, CPF nº 496.458.598-08, CNH nº 07694444105-DETRAN/SP, brasileiro, trabalhador na fabricação de roupas, solteiro, maior, residente na Avenida Paranapanema, nº 421, Braz II, Avaré-SP, pelo valor de R\$ 105.000,00; sendo a operação destinada a aquisição de terreno e construção. O valor total da operação é de R\$ 190.000,00, onde a importância é representada por R\$ 36.878,18 referente aos recursos próprios do comprador; R\$ 3.400,00 referente ao desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO; e R\$ 149.721,82 referente ao financiamento liberado pela credora garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada. Base de cálculo: R\$ 105.000,00. Protocolado sob nº 269.185 em 16/01/2024.

Escrevente: AmAraujo Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568321HT000260877LN24F

R-06/69.636 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Em 25 de janeiro de 2024.

Por Instrumento Particular mencionado no R-04, o proprietário GUILHERME RICARDO LEITE JANUARIO, já qualificado, **TRANSFERIU** a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, com o escopo de garantia da importância de R\$ 149.721,82, que será paga através de 427 prestações mensais e sucessivas, sendo 7 prestações na fase de construção e 420 prestações na fase de amortização, sendo a 1ª

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FTPRW-XRUAY-ATFLF-GWRH6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento**REGISTRO DE IMÓVEIS DE AVARÉ - SP**
CNS 12056-8

Código Nacional de Matrícula

120568.2.0069636-13matrícula
69.636ficha
02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Avaré, 25 de janeiro de 2024

(primeira) parcela com vencimento em 12/02/2024, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sendo os juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, tendo o financiamento origem nos recursos do FGTS com enquadramento no SFH, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolado sob nº 269.185 em 16/01/2024.

Escrevente: AmAraujo Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568321HU000260879YO24V

Av-07/69.636 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA) - Em 17 de julho de 2026.

Por Intimação de Alienação Fiduciária de 06 de maio de 2026, requerimento de 30/06/2026, certidão expedida por este Ofício em 17/06/2026, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procede-se a esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face do devedor fiduciante GUILHERME RICARDO LEITE JANUARIO, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, pelo valor de R\$ 196.568,66. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Protocolado sob nº 287.414 em 06/05/2026.

Escrevente: Gislene Zanlucky Gislene Zanlucky.

Selo Digital: 1205683E1LB000406656BN26G

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FTPRW-XRUAY-ATFLF-GWRH6>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
no Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE AVARÉ / SP

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica e atualizada da matrícula nº **69636**, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo.

Avaré, 20 de julho de 2026
Cristiane Osorio Pinto Leite - Escrevente
(assinado digitalmente)

Os imóveis do município de Itai pertenceram a esta comarca de Avaré de 20.09.1928 a 25.11.2009, depois passaram à comarca de Itai, tendo antes pertencido à comarca de Faxina (atual Itapeva).

Desta Certidão:	
EMOLUMENTOS	R\$: 45,88
AO ESTADO	R\$: 13,04
À SEFAZ	R\$: 8,92
AO SINOREG	R\$: 2,41
AO TRIBUNAL	R\$: 3,15
AO M.P	R\$: 2,20
ISS	R\$: 1,38
TOTAL	R\$: 76,98



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso acima, ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br/> e informe o Selo: [1205683C3KP000406955LX26A]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FTPRW-XRUAY-ATFLF-GWRHG6>