MATRÍCULA 13.351 | FOLHA 01

CNM: 119842.2.0013351-63

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA ROSA DE VITERBO-SP

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

<u>IMÓVEL</u>: UM TERRENO - Constituído pelo **Lote 16 (dezeseis) da Quadra "E"**, do loteamento denominado **"JARDIM NOVA CANAÃ"**, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 10,00 m de frente para a referida via pública; 25,00 m do lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel, confrontando com o lote 17; 25,00 m do lado direito, confrontando com o lote 15, e finalmente 10,00 m nos fundos, confrontando com o lote 21; perfazendo assim uma área total de 250,00 m².-.

<u>LOCALIZAÇÃO:</u> Situado neste Município e Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na **RUA 10**.-.

<u>PROPRIETÁRIA</u>: CANAÃ YAMASHITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 14.730.405/0001-90, com sede na CRT 145A, Santa Rosa S Cachoeirinha, s/nº, Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo.-.

<u>REGISTRO ANTERIOR</u>: R-02/M-12.834 do Lvº 02, em 15 de fevereiro de 2012, R-05/M-12.834 do Lvº 02, em 24 de maio de 2013 deste Registro Imobiliário, Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, 24 de maio de 2013. **(Protocolo nº 42.832 em 26/04/2013)**.-.-.-.-.

Ricardo Vilas Boas Bertocco — Oficial Preposto Designado
Ferdilei Gonzaga Coelho — Escrevente Autorizado

AV-01/13.351 - TRANSPORTE DE ÔNUS - (HIPOTECA).
Em 24 de maio de 2013. Procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, se encontra gravado com **ÔNUS HIPOTECÁRIO**, em favor do **MUNICÍPIO DE SANTA ROSA DE VITERBO**, inscrito no CNPJ sob nº 45.368.545/0001-95, com sede na Rua Sete de Setembro nº 398, Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, conforme o constante do **R.06.M.12834**, do Livro "02", desta Serventia.- **(Protocolo nº 42.832 de 26/04/2013)**.

Ricardo Vilas Boas Bertocco — Oficial Preposto Designado
Ferdilei Gonzaga Coelho — Escrevente Autorizado

AV-02/13.351 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Em 15 de dezembro de 2017. Por Instrumento Particular (Liberação de Lotes Caucionados) firmado no Município de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, em 01 de dezembro de 2017, expedido pela Prefeitura Municipal de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, procede-se à presente averbação para constar que o Credor Hipotecário **MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE VITERBO-SP - PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE VITERBO**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO** da **HIPOTECA** constante da **AV-01** na presente matrícula.- Base de Cálculo: R$ 16.796,60 (dezeseis mil, setecentos e noventa e seis reais e sessenta centavos).- **(Protocolo nº 48.529 de 08/12/2017)**.

Ricardo Vilas Boas Bertocco — Oficial Substituto
Ferdilei Gonzaga Coelho — Escrevente Autorizado

AV-03/13.351 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO.
Em 26 de Novembro de 2019. Por força do requerimento firmado no Município de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, em 07 de novembro de 2019, pela proprietária Nova Canaã

MATRÍCULA	FOLHA
13.351	01

CNM: 119842.2.0013351-63

Desenvolvimento Urbano Ltda, já qualificada, da Ficha Cadastral Simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) bem como do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (CNPJ) expedido pela Receita Federal do Brasil, a empresa e proprietária do Imóvel objeto desta Matrícula, passou a denominar-se **NOVA CANAÃ DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA**.- **(Protocolo nº 51.030 de 25/11/2019)**.-

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Oficial Substituto

Ferdilei Gonzaga Coelho
Escrevente Autorizado

AV.04/13.351 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA e CADASTRO.
Em 09 de Agosto de 2021. À vista do título a seguir registrado, procede-se à presente para constar que: **I)** - Nos termos do Decreto nº 4023/14, de 21 de fevereiro de 2014, a **RUA "10"** passou a denominar-se **RUA ORLANDO TOBIAS**; **II)** - O imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado nesta municipalidade sob nº **0631.0173**.- **(Protocolo nº 52.993 de 09 de Agosto de 2021)**. Selo Digital 1198423E10A0000005274921E

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Oficial Substituto

Ferdilei Gonzaga Coelho
Escrevente Autorizado

R.05/13.351 - VENDA E COMPRA.
Em 09 de Agosto de 2021. Pelo instrumento particular de venda e compra de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual - CCFGTS/**PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA,** com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, com força de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, firmado nesta cidade em 06 de Agosto de 2021, NOVA CANAÃ DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA, já qualificada, transmitiu a **FELIPE FLAUZINO**, CNH nº 04963564936-DETRAN/SP, CPF/MF nº 399.081.778-77, brasileiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, casado, pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei n. 6.515/77, com **STEFANY ALVES FERREIRA FLAUZINO,** CNH nº 06620293664-DETRAN/SP, CPF/MF nº 455.477.548-89, brasileira, balconista, residentes e domiciliados na Rua Paulo Dobreu, nº 77, Santa Rosa de Viterbo-SP, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais). **(Protocolo nº 52.993 de 09 de Agosto de 2021). Em atenção à decisão normativa proferida pelo Corregedor Geral da Justiça no Protocolo CG nº 19.419/97, observa-se que parte do preço (R$ 2.383,36) foi paga com a utilização de recursos da conta vinculada do FGTS do(s) compradore(s). Selo Digital: 1198423210A00000052748214**

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Oficial Substituto

Ferdilei Gonzaga Coelho
Escrevente Autorizado

R.06/13.351 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
Em 09 de Agosto de 2021. Pelo mesmo instrumento particular referido no R.05, **FELIPE FLAUZINO** e sua esposa **STEFANY ALVES FERREIRA FLAUZINO,** já qualificados, alienou fiduciariamente, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia de um financiamento no valor de R$ 113.022,63, pagável no prazo de 366 meses, com taxa nominal de 6.5000% com juros de 6,6971% ao ano (taxa efetiva), reajuste monetário e demais encargos constantes no título, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R$ 145.000,00 para efeito de venda em público leilão. **(Protocolo nº 52.993 de 09 de Agosto de 2021)**. Selo digital: 1198423210A00000052747216

(continua na ficha nº 2)

AV.07/13.351 - CONSTRUÇÃO.
Em 07 de Março de 2022. Em atenção ao requerimento firmado, nesta cidade em 07 de março de 2022, por Felipe Flauzino, já qualificado, procede-se à presente para constar a **construção** do **Prédio Residencial nº 164,** da **RUA ORLANDO TOBIAS**, com área construída de **49,58 m²**, conforme habite-se nº 023/2022, expedido em 04 de Março de 2022, pela Prefeitura Municipal de Santa Rosa de Viterbo-SP. Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida em 07 de Março de 2022, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (Aferição nº 90.007.363788/69-001).- Valor Sinduscon R$ 85.073,82.- **(Protocolo nº 53.792 de 07 de Março de 2022)**. Selo Digital: 1198423310A0000005505822A

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Oficial Substituto

Ferdilei Gonzaga Coelho
Escrevente Autorizado

AV.08/13.351 - PROTOCOLO Nº: 59.729, de 01 de Junho de 2026 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS: CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP): Conforme Certidão Municipal emitida em 01/06/2026, arquivada eletronicamente na pasta digital desta prenotação, realizo esta averbação para constar que este imóvel **está inscrito no CEP nº 14273-048.** Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa de Viterbo/SP, 22 de Setembro de 2026. **SELO DIGITAL: 1198423E10A0000007707426G.** A Escrevente Rayani Marcelli Coelho.

AV.09/13.351 - PROTOCOLO Nº: 59.729, de 01 de Junho de 2026 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS (NÚMERO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA): Conforme Ficha Cadastral Simplificada emitida em 19/07/2024 pela JUCESP, arquivada eletronicamente na pasta digital da Prenotação 56.905, realizo esta averbação para constar que **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **é inscrita no NIRE 53500000381 (SP).** Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa de Viterbo/SP, 22 de Setembro de 2026. **SELO DIGITAL: 1198423310A00000077073264.** A Escrevente Rayani Marcelli Coelho.

AV.10/13.351 - PROTOCOLO Nº: 59.729, de 01 de Junho de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE AO CREDOR FIDUCIÁRIO: Conforme Procedimento Extrajudicial de Execução de Garantia Fiduciária, previsto nos artigos 26 e seguintes da Lei 9.517/97, cujo requerimento do credor foi recebido pela Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados do ONR IN01615121C, arquivado eletronicamente na pasta digital desta prenotação, os devedores fiduciantes, já qualificados, foram devidamente notificados, não tendo purgado a mora no prazo legal, motivo pelo qual promove-se a presente averbação para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** deste imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** já qualificada, que deverá promover o leilão, **na forma do Artigo 27 da Lei 9514/97. Valor declarado: R$155.480,97.** Valor Venal: R$42.605,71. Contém as exigências fiscais (ITBI recolhido). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa de Viterbo, 22 de Setembro de 2026. **SELO DIGITAL: 1198423310A00000077072266.** A Escrevente Rayani Marcelli Coelho.

MATRÍCULA | FOLHA

CNS 11.984-2

CNM: 119842.2.0013351-63

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **13351** , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de **21/09/2026.** N.º Pedido / N.º Prenotação: 59729	Emolumentos . . . . . : 45,68 Estado . . . . . : 13,04 Sec. Fazenda . . . . . : 8,92 Registro Civil . . . . . : 2,41 Trib. Justiça . . . . . : 3,15 Ministério Público . . . . . : 2,20 Imposto Municipal . . . . . : 2,29 TOTAL . . . . . : 77,89
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**
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. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) **SAMARA GOUVEA FRANCO** **ESCREVENTE**
Santa Rosa de Viterbo, 22 de setembro de 2026	

SELO DIGITAL

1198423C30A0000007576026F

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br