



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

## COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

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

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0035316-53

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  
35.316

F  
-01-

SCRParado,

05 de janeiro de 2016

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno retangular (com 200,00m<sup>2</sup>), constituído pelo lote nº 12 da quadra F, situado no lado par da Rua Um (distante 52,00 metros da esquina formada com a Rua Nove), no Residencial Pacaembu, Município e Comarca 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 10,00 metros e confronta com a Rua Um; o lado direito mede 20,00 metros e confronta com o lote nº 11; o lado esquerdo mede 20,00 metros e confronta com o lote nº 13; o fundo mede 10,00 metros e confronta com o lote nº 25.

**PROPRIETÁRIOS:** **ERMINIO PAULLIN** (brasileiro, agricultor, CI-RG nº 4.914.144-2-SSP-SP, CPF/MF nº 319.767.608-44) e sua esposa **CECÍLIA FERRAZZINI PAULLIN** (brasileira, do lar, CI-RG nº 8.916.600-0-SSP-SP, CPF/MF nº 279.822.538-81), casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Rangel Pestana, nº 733, em Santa Cruz do Rio Pardo.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.3/31.312, de 27/07/2015 (registro do loteamento), desta Serventia.

A Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av. 1/35.316.

**PROTOCOLO "EX-OFFICIO" Nº 151.525, de 16/12/2015.**

**OBRIGAÇÕES E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS.**

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 01/2015 e arquivado nesta Serventia) do **Loteamento Residencial Pacaembu** (registrado sob nº 3 na matrícula nº 31.312), foram estabelecidas as seguintes **obrigações e restrições urbanísticas: I) GRAPROHAB** (Certificado nº 33/2014): Os proprietários do empreendimento deverão 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 da SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. As referidas redes e interligações deverão estar em condições de operação, por ocasião do início da ocupação efetiva das unidades residenciais. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos, a fim de evitar problemas de poluição ambiental. Deverão ser implantados dispositivos de drenagem de águas pluviais de forma a garantir o seu adequado escoamento, de acordo com projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal; **II) CETESB** (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental nº 0246886/2014): os proprietários do empreendimento deverão executar o plantio de 3.622 mudas de essências nativas, diversas, típicas da região, o replantio, se houver falha no plantio original, e a limpeza da plantação; **III) MUNICÍPIO:** os loteadores deverão executar as seguintes **obras de infraestrutura** (especificadas nas alíneas "a" a "g" do art. 1º do Decreto Municipal nº 415/2014), no prazo de dois anos (a contar de 29/11/2014): **a)** abertura de vias/terraplanagem e demarcações; **b)** implantação do sistema de captação e escoamento de águas pluviais; **c)** sistema de implantação e captação da rede de água potável; **d)** sistema de coleta de esgoto; **e)** sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; **f)** pavimentação do sistema viário, guias e sarjetas; **g)** arborização das ruas, urbanização da praça e paisagismo; **IV) LOTEADORES:** destinação residencial. SCR.P. 05/01/2016, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av. 2/35.316.

**PROTOCOLO Nº 154.326, de 05/08/2016.**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL.**

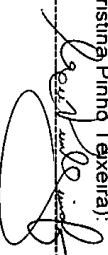
Conforme requerimento elaborado aos 08/08/2016 e assinado pelo proprietário Ermínio Paulin (sem o devido reconhecimento da firma), instruído com cópia do IPTU (exercício 2016), documentos arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês, faço a presente averbação para constar que o imóvel está cadastrado na Municipalidade sob nº 23.286. SCR.P. 09/08/2016, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

matricula  
35.316

F  
-01vº-  
VERSO

R.3/35.316.  
PROTOCOLO Nº 155.004, de 26/09/2016.  
**VENDA E COMPRA.**

Conforme Instrumento particular (celebrado em Santa Cruz do Rio Pardo aos 15/09/2016 e identificado pelo nº 85555373690) de "compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – recursos do FGTS – com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores fiduciários", com força de escritura pública (Lei nº 4.380/64, art. 61 e §§, na redação dada pela Lei nº 5.049/66; Lei nº 11.977/09), verifica-se que os proprietários **ERMINIO PAULIN** e sua esposa **CECILIA FERRAZZINI PAULIN** (qualificados na abertura da matrícula) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R\$14.982,83** (quatorze mil, novecentos e oitenta e dois reais e oitenta e três centavos), a **MARCOS ROGERIO MORBI DE OLIVEIRA** (brasileiro, motorista, CNH-DETRAN/SP nº 01506796082, CPF/MF nº 135.682.588-54 e sua esposa **MÁRCIA REGINA CLARO DE OLIVEIRA** (brasileira, faxineira, CNH/DETRAN-SP nº 03497975650, CPF/MF nº 320.375.338-37), casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Capitão Joaquim Pio da Silva, nº 481, CA 4, em Santa Cruz do Rio Pardo. **VALOR VENAL** (exercício 2016): R\$4.296,00. **ITBI** recolhido: R\$149,83. **DOI**: Emitida por esta Serventia. **EMOLUMENTOS**: redução de 50% (Lei nº 11.977/2009, na redação dada pela Lei nº 12.424/2011). **SCRIP**: 30/09/2016. A Substitua do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):



R.4/35.316.  
**PROTOCOLO Nº 155.004, de 26/09/2016.**  
**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** (Lei nº 9.514, de 20/11/97).

Conforme Instrumento particular especificado no registro nº 3 (retro), verifica-se que os proprietários **MARCOS ROGERIO MORBI DE OLIVEIRA** e sua esposa **MÁRCIA REGINA CLARO DE OLIVEIRA** (qualificados no registro nº 3), na condição de devedores fiduciários, alienaram fiduciariamente o imóvel (com todas as acessões, melhorias, 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 terreno e construção de imóvel residencial urbano) e dos encargos contratuais (juros remuneratórios, FGHAB, juros moratórios, multas, despesas etc); **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**: Modalidade: aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano. **Valor da composição dos recursos** (no total de R\$899.800,00): a) financiamento concedido pela CAIXA: R\$899.820,00; b) recursos próprios: R\$0,00; c) recursos da conta vinculada do FGTS: R\$8.315,00; d) desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$1.665,00. **Recursos destinados à aquisição do terreno: R\$14.982,83. ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA**: 1) montante financiado: R\$89.820,00; 2) origem dos recursos: FGTS: 3) sistema de amortização: SAC – SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO; 4) valor da operação: R\$91.485,00; 5) valor do desconto complemento: R\$1.665,00; 6) prazos em meses: de amortização: 360 meses; de construção/legalização: 19 meses; de renegociação: 0; 7) taxas de juros nominal (6.5000% ao ano) e efetiva (6,6973% ao ano); 8) encargos financeiros no período de construção: de acordo com o item 7, do contrato; 9) encargos no período de amortização: prestação (amortização + juros): R\$736,02; Taxa de administração: R\$0,00; Seguro: R\$29,75, totalizando o valor de R\$765,77; 10) vencimento do primeiro encargo mensal: 15/10/2016; 11) época de reajuste dos encargos: de acordo com o item 7; 12) 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\$2.157,40; diferencial na taxa de juros: R\$2.161,66; 13) forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: débito em conta-corrente. **IMPONTUALIDADE**: Ocorrendo **impontualidade** na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, sobre as quantias em atraso incidirão atualização monetária e juros moratórios de 0,033% por dia de atraso, da data de vencimento até a do pagamento, e multa moratória de 2%, além das despesas de cobrança, intimação e publicação dos editais do leilão extrajudicial. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA NOTIFICAÇÃO EM CASO DE MORANINADIMPLENTO**: 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 PARA EFEITO DE LEILÃO PÚBLICO**: R\$99.800,00. Consta do instrumento particular o comparecimento, como interveniente construtora e fidedora, de **SERVE ENGENHARIA LTDA** (NIRE 35215022784, CNPJ/MF nº 03.074.106/0001-28, situada na Rua Silvio Marinho, nº 344, Sala 1, Jardim Tangará, em Marília - SP), representada por José Venilton Monteiro (brasileiro, casado, nascido aos 29/12/1964, engenheiro civil, CI-RG nº 18.909.110-SSP-SP, CPF/MF nº 086.648.288-14), conforme certidão simplificada da JUCESP (expedida aos 23/09/2016 por Ederson Simão Ferreira e assinada digitalmente por Flávia Regina Brito, com autenticidade confirmada nº 76801280). 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

(continua na folha 02)



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

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

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865-2.0035316-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

35.316

F

-02-

SCRPartido,

30 de setembro de 2016

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

Continuação R.4/35.316  
paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído(a)s em mora o(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s), 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 Aline Carla Silva da Cunha, consoante cópias autenticadas (arquivadas sob nºs 545, nesta Serventia, na pasta de procurações de 2016) da certidão expedida aos 02/05/2016 da procuração pública lavrada aos 16/07/2015 (livro 3.152-P, folhas 182 e seguinte), do substabelecimento público lavrado aos 06/05/2016 (livro 3198-P, folhas 77 e seguinte), ambos no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília - DF, e do substabelecimento público lavrado aos 16/06/2016 (livro 1004, páginas 325/328) no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Baurer. **EMOLUMENTOS:** na forma mencionada no registro anterior. SCR.P, 30/09/2016. A Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

AV.5/35.316.

**PROTOCOLO Nº 163.104**, de 14/08/2018.

**ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOUROS PÚBLICOS.**

Conforme requerimento especificado na **avertação nº 6** (adiante), faço o presente langramento para constar que a **Rua Um** passou a denominar-se **Rua Benedito Lovizotto** e a **Rua Nove** passou a denominar-se **Rua João Ignácio de Godoy**, consoante Lei Municipal nº 3.040 (de 09/02/2017), cuja cópia está arquivada, nesta Serventia, na pasta (de nº 4) de Leis e Decretos Municipais. SCR.P, 28/08/2018, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

AV.6/35.316.

**PROTOCOLO Nº 163.104**, de 14/08/2018.

**CONSTRUÇÃO.**

Por requerimento formulado aos 07/08/2018 por **SERVE ENGENHARIA LTDA** e assinado (com a firma devidamente reconhecida) por seu representante José Venilton Monteiro, conforme **certidão simplificada** da JUCESP (expedida aos 16/08/2018 por Ederson Simão Ferreira e assinada digitalmente por Flávia Regina Brito Gonçalves, com autenticidade confirmada nº 105137077), instruído com certidão nº 153 e "Habit-se" nº 130 (expedidos aos 13/07/2018) e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001522018-88888197 (emitida aos 30/07/2018 e válida até 26/01/2019, com autenticidade confirmada, com área total certificada de **5.047,00m²**), documentos arquivados, nesta Serventia, nas pastas próprias, faço a presente averbação para constar que, conforme projeto aprovado pela municipalidade sob nº 050/16, no terreno **foi construída**, no período de março a dezembro de 2017, uma **unidade habitacional** (com 51,50m²). Classificada como "padrão baixo", a construção recebeu o nº **272 da Rua Benedito Lovizotto**. A Municipalidade atribuiu ao imóvel o valor venal de R\$7.901,13. Valor da construção, para fins de cálculo dos Emolumentos, fixado em **R\$69.102,70** (Lei Estadual nº 10.199/1998, alterada pela Lei Estadual nº 11.331/2002; item 2.3 das Notas Explicativas da Tabela II dos Offícios de Registro de Imóveis; SINDUSCON-SP, publicação do custo de construção residencial em julho de 2018: R\$1.341,80 por metro quadrado construído). **EMOLUMENTOS:** redução de 50% (Leis nºs 19.977/2009 e 12.424/2011). SCR.P, 28/08/2018, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

AV.7/35.316.

**PROTOCOLO Nº 186.012**, de 23/08/2023.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Conforme requerimento formulado em 22/11/2023 pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e assinado digitalmente por seu procurador, faço a presente **avertação** (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\$104.356,66** (cento e quatro mil, trezentos e cinquenta e seis reais e sessenta e seis centavos), diante da **não-purgação da mora** pelos devedores Marcos Rogério Morbi de Oliveira e sua esposa Márcia Regina Claro de Oliveira (mencionados no registro nº 4), no prazo de **15 dias**, contado da **intimação extrajudicial**, conforme certidão digital emitida nos autos do procedimento autuado sob nº 041/2023 (arquivado neste Serviço de Registro). ITBI recolhido: R\$3.130,70. A credora fiduciária foi representada, no supracitado requerimento, por Milton Fontana, consoante cópias (confirmadas digitalmente) da certidão de procuração pública e do substabelecimento público (arquivadas digitalmente sob nº 1.347, nesta Serventia, na pasta de procurações). Os documentos, acima mencionados, foram materializados e arquivadas no procedimento autuado sob nº 041/2023. Cópias do requerimento e da guia de ITBI foram arquivadas digitalmente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. **VALOR VENAL (EXERCÍCIO 2023):** R\$17.697,84. **DOI:** emitida por esta Serventia. SCR.P, 29/11/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital 1208653310000000182736235.

### **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 35316. 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, 29 de novembro de 2023, às 16:55:38.**

Giane de Fátima Luiz Rodrigues - Escrevente

Ao Oficial....:	R\$	40,91
Ao Estado....:	R\$	11,63
À Fazenda....:	R\$	7,96
Ao Reg. Civil:	R\$	2,15
Ao Trib. Just:	R\$	2,81
Ao Município.:	R\$	2,05
Ao Min.Púb....:	R\$	1,96
Total.....:	R\$	69,47

Certidão de ato praticado protocolo nº: 186012

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:

1208653C3000000018273823H



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8WJDE-2KHUF-EZFM3-8BBQK

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/8WJDE-2KHUF-EZFM3-8BBQK>

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

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