

MATRÍCULA  
16.004FICHA  
01CNM 119974.2.0016004-89  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VIRADOURO - S.P.

LIVRO N. 2 - 2019 REGISTRO GERAL

Código Nacional da Serventia (CNS/CNJ): 11997-4

**IMÓVEL:** Um lote de terreno, sem acessão, designado sob n.º 13 (treze) da quadra "K" do Loteamento denominado "RESIDENCIAL CUSINATO", localizado no perímetro urbano desta cidade e Comarca de Viradouro/SP, na Rua 01, distante 65,94 m da Rua Adair Rodrigues de Amorim, com as seguintes medidas e confrontações: - possui a área superficial de 189,16 m² (cento e oitenta e nove metros e dezesseis centímetros /quadrados), - mede 8,00 m (oito metros) de frente para a Rua 01, mede 23,62 m (vinte e três metros e sessenta e dois centímetros) da frente ao fundo pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote n. 12 (doze), - mede 23,67 m (vinte e três metros e sessenta e sete centímetros) da frente ao fundo pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel, onde divisa com o lote n. 14 (quatorze), - e finalmente, mede 8,01 m (oito metros e um centímetro) de largura no fundo, onde divisa com o lote 08 (oito) da quadra "D" do Jardim Marina (Matrícula 6.501, do livro 02 desta Serventia).

**PROPRIETÁRIO:** RESIDENCIAL CUSINATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sociedade empresária por cotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade de Viradouro/SP, na Avenida Rui Barbosa, n. 870, inscrita no CNPJ n. 32.351.935/0001-09, com seu contrato social datado de 03/09/2018, registrado na JUCESP sob o n. 35231346581 em 04/01/2019.

**REGISTRO ANTERIOR:** havido da Matrícula n.º 15.296 (aberta em 02/01/2018), estando o loteamento registrado sob n.º 05 na referida Matrícula n.º 15.296. A matrícula n. 15.296, teve origem da Matrícula n.º 15.294 (aberta em 02/01/2018) e esta com origem da matrícula n. 6.408, do livro 02 desta Serventia (aberta em 18/12/1995).

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** Na Prefeitura Municipal de Viradouro/SP em maior área sob n.º 2140.0011.00.

**DATA DE ABERTURA:** em 13 de maio de 2019.  
(Prot. 70.438, de 09/04/2019)

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

Av. 01, em 13 de maio de 2019. (RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS)

Procedo a esta averbação para constar que os lotes oriundos do loteamento "Residencial Custinato", registrado sob o n.º 05 (cinco) da matrícula n.º 15.296, possuem as seguintes restrições: - 1.) Os lotes, bem como o loteamento, não poderão ter destinação alterada ou utilização modificada, salvo mediante lei; 2.) É vedado o desmembramento de lotes, assim como a construção de mais de uma habitação no mesmo. (Prot. 70.438, de 09/04/2019)

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

Av. 02, em 13 de maio de 2019. (LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL)

Procedo a esta averbação para constar que por força da Lei Municipal n. 3.469/2018, de 20/03/2018, o referido loteamento foi declarado como "ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL" pelo Município de Viradouro/SP, pessoa jurídica de direito público, com sede na Praça Major Manoel Joaquim, n. 349, inscrito no CNPJ n. 45.709.912/0001-75, com a finalidade de construção de casas populares. (Prot. n.º 70.438, de 09/04/2019).

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

Av. 03, em 17 de julho de 2020. (TRANSPORTE DE ÔNUS - HIPOTECA)

Procedo a esta averbação para constar que, conforme o registro n.º 09 (nove) da matrícula n.º 15.296, do livro 02 desta Serventia, efetuado aos 17/07/2020 por força do Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, contrato n.º 8.7877.0836555-1, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, firmado na cidade de São José do Rio Preto/SP, aos 30 de abril de 2020, a proprietária RESIDENCIAL CUSINATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, ofereceu o imóvel desta matrícula, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo

"continua no verso"

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

CNM 119974.2.0016004-89

MATRÍCULA  
1-6.004FICHA  
01  
VERSO

Código Nacional da Serventia (CNS/CNJ): 11997-4

**"Continuação da matrícula n. 16.004, fls. 01v..."**

Decreto-Lei n.º 759, de 12.08.1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de **R\$3.878.828,97** (três milhões, oitocentos e setenta e oito mil, oitocentos e vinte e oito reais e noventa e sete centavos), que deverá ser paga em 24 meses; Taxa de Juros ao Ano: 8,000% nominal, 8,3000% efetiva; Sistema de Amortização SAC; tendo como devedora **MELLO ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, com sede na cidade de Taquaritinga, deste Estado, na Avenida Savério Salvagni, n.º 174, Residencial Laranjeiras I, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.219.876/0001-59; sendo que, o financiamento é destinado para a construção de 88 unidades habitacionais autônomas, do empreendimento "Loteamento Residencial Cusinato", situado neste município de Viradouro/SP, registrado no R.05 (cinco) da matrícula n. 15.296, o prazo para construção é de 24 meses. As demais cláusulas e condições constam do título e são de pleno conhecimento das partes. (Custas recolhidas conforme art. 237, §1º, da Lei n.º 6.015/73 / Selo digital n.º 1199743F1000000001626720V - Prot. n.º 72.420 de 03/07/2020 - guia n.º 133/2020).

**O Escrevente Autorizado,****Clerio Lemes de Souza.**

**Av. 04 -** Prenotação n. 72.768 de 10 de setembro de 2020. (**CADASTRO MUNICIPAL**). Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, **Contrato n.º 8.7877.09114005**, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380, de 21/08/1964, datado e assinado na cidade de Bebedouro/SP, aos 12 de agosto de 2020, instruído com a Certidão Negativa do Imobiliário, expedida pelo Município de Viradouro/SP, procedo a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Viradouro/SP sob o n.º **2140.1140.00**. Viradouro/SP, 24 de setembro de 2020. (Selo digital n.º 1199743F10000000018232206).

**O Preposto Substituto,****Daniel Ricardo Dalbem.**

**Av. 05 -** Prenotação n. 72.768 de 10 de setembro de 2020. (**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**). Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, já identificado na **Av. 04** (quatro), no qual a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** autorizou expressamente o cancelamento do gravame constituído sobre o imóvel desta matrícula, procedo a esta averbação para **cancelar a hipoteca constante na Av. 03** (três) desta matrícula. Viradouro/SP, 24 de setembro de 2020. (Selo digital n.º 119974331000000001823320S - Custas recolhidas pela guia n.º 181/2020 - Redução de 50% das custas).

**O Preposto Substituto,****Daniel Ricardo Dalbem.**

**R. 06 -** Prenotação n. 72.768 de 10 de setembro de 2020. (**VENDA E COMPRA**). Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, já identificado na **Av. 04** (quatro), a **proprietária RESIDENCIAL CUSINATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu o imóvel desta Matrícula a SAMUEL DA SILVA SOUZA**, brasileiro, solteiro, supervisor inspetor e agente de compras e venda, nascido em 07/01/1984, portador do RG n.º 59.672.864-5-SSP/SP, inscrito no CPF n.º 052.550.144-43, residente e domiciliado na cidade de Viradouro/SP, na Rua Espírito Santo, n.º 23, Centro, **pelo preço de R\$ 14.000,00** (quatorze mil reais), sendo que o pagamento do terreno e da construção que será edificada neste terreno, cujo valor totaliza R\$ 115.000,00, serão pagos da seguinte forma: - **recursos próprios: R\$ 6.125,00**; - **recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 15.120,00**; - **desconto concedido pelo FGTS/União: R\$ 1.755,00**; - e, **financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF: R\$ 92.000,00**. Viradouro/SP, 24 de setembro de 2020. (Selo digital n.º 1199743210000000018230200 - Valor de avaliação do imóvel atribuído pelo Município de Viradouro/SP: R\$ 27.015,83 - Custas recolhidas pela guia n.º 181/2020 - Redução de 50% das custas).

**O Preposto Substituto,****Daniel Ricardo Dalbem.****"continua nas fls. 02"**

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRÍCULA

16.004

FICHA

02

CNM 119974.2.0016004-89

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VIRADOURO - S.P.

LIVRO N. 24 REGISTRO GERAL

Código Nacional da Serventia (CNS/CNU): 11997-4

**"Continuação da matrícula n. 16.004, fls. 02..."**

**R. 07 -** Prenotação n. 72.768 de 10 de setembro de 2020. (**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**). Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Recursos do FGTS, já identificado na **Av. 04** (quatro), o **proprietário SAMUEL DA SILVA SOUZA**, já qualificado, na qualidade de **DEVEDOR FIDUCIANTE**, **ALIENOU** em caráter fiduciário o imóvel desta **Matrícula a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n.º 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei n.º 1.259, de 19/02/1973, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, para garantia do pagamento da dívida no **valor de R\$ 92.000,00** (noventa e dois mil reais), decorrente do financiamento da compra do terreno desta matrícula e da construção a ser edificada neste terreno com prazo de construção/legalização até 29/06/2022, a dívida deverá ser paga através de **trezentas e sessenta (360) parcelas mensais e sucessivas**, sob o sistema de amortização PRICE, com encargo inicial de: - prestação (a+j): R\$ 522,36, - tarifa de administração: R\$ 0,00, - seguro: R\$ 23,11, - total de R\$ 545,47 incidindo taxa anual de juros 5,50% (nominal) e 5,6407% (efetiva), com vencimento do primeiro encargo mensal em **11 de setembro 2020**. Consta do contrato o **prazo de carência de trinta (30) dias** para efeito de intimação dos devedores fiduciários, contado da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; para efeito de leilão (art. 24, VI, da Lei n.º 9.514/97), foi atribuído ao imóvel, o valor de **R\$ 115.000,00** (cento e quinze mil reais). Figura ainda no título, como "Construtora, Fiadora e Entidade Organizadora": **MELLO ENGENHARIA, CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na cidade de Taquaritinga/SP, na Avenida Savério Salvagni, n. 174, Residencial Laranjeiras I, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35219016568, e no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ n. 02.219.876/0001-59. As demais cláusulas e condições, inclusive as constantes dos artigos 24 e 27 da Lei n.º 9.514/97, constam do título e são de pleno conhecimento das partes. Viradouro/SP, 24 de setembro de 2020. (Selo digital n.º 119974321000000001823120Y – Custas recolhidas pela guia n.º 181/2020 – Redução de 50% das custas).

**O Preposto Substituto,****Daniel Ricardo Dalbem.**

**Av. 08 -** Prenotação n. 75.659, de 13 de julho de 2022. **CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL** - Atendendo ao Requerimento datado e assinado na cidade de Taquaritinga/SP, aos 08 de julho de 2022, instruído com os seguintes documentos: **a.)** Carta de Habite-se n. 041/2022, expedida aos 27 de julho de 2022, pelo Município de Viradouro/SP; **b.)** Alvará de Construção n. 04/2020, expedido aos 15 de janeiro de 2020, pelo Município de Viradouro/SP; **c.)** Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição n. 90.003.71549/72-001, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 07/07/2022, confirmada no endereço eletrônico <https://www.gov.br/receitaefederal/pt-br>; e **d.)** Projeto de implantação global das unidades devidamente aprovado pelo Município de Viradouro/SP; procedo a esta averbação para constar a construção de um **prédio residencial** sobre o imóvel objeto desta matrícula, com frente para a **Rua 1**, o qual recebeu o n. **1.140** (mil cento e quarenta), com a área construída de **43,92m²** (quarenta e três metros e noventa e dois centímetros quadrados). Viradouro/SP, 03 de agosto de 2022. (Selo digital n. 1199743310000000064753226 - Valor conforme tabela SINDUSCON/SP: R\$83.206,00 - Custas e emolumentos de 50% (cinquenta por cento), conforme artigo 42, II da Lei n. 12.424/2011).

**O Preposto Substituto,****Clerio Lemes de Souza.**

**Av. 09 -** Prenotação n.º 76.739, de 09 de março de 2023. **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO** - Nos termos do artigo 213, I, "c" da Lei n.º 6.015/73, e por força do artigo 1º da Lei n.º 3.908, de 24/06/2022, do Município de Viradouro/SP, procedo a esta averbação para constar que a **"RUA 1"** passou a se denominar **"RUA AMADO CARDOSO"**. Viradouro/SP, 26 de julho de 2023. (Selo digital n.º 1199743E1000000007668423B).

**O Escrevente Autorizado,****Caio Queiroz da Silva.**

**Av. 10 -** Prenotação n.º 76.739, de 09 de março de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Atendendo ao requerimento datado e assinado na cidade de Florianópolis/SP, aos 12 de julho de 2023,

**"continua no verso..."**

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRÍCULA

16.004

FICHA

02

VERSO

CNM 119974.2.0016004-89

Código Nacional da Serventia (CNS/CNJ): 11997-4

**"continuação da matrícula n.º 16.004 – ficha 02v..."**

instruído com o comprovante do recolhimento do imposto de transmissão (ITBI), procedo a esta averbação para constar que, realizado o procedimento de intimação previsto no artigo 26 da Lei Federal n.º 9.514/97, em face do devedor fiduciante **SAMUEL DA SILVA SOUZA**, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** referente ao imóvel desta matrícula na pessoa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Nos termos do artigo 27 da Lei n.º 9.514/97, a credora deverá promover leilão público para a alienação do imóvel desta matrícula. O valor da presente consolidação é de R\$ 117.845,75. Viradouro/SP, 26 de julho de 2023. (Selo digital n.º 119974331000000007668523V - Valor de avaliação do imóvel, atribuído pelo Município de Viradouro/SP: R\$ 65.669,55 / Valor base para cálculo do ITBI: R\$ 117.845,75).

O Escrevente Autorizado,

Caio Queiroz da Silva.

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA****OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE VIRADOURO**

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor do livro referido, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, com situação referente à ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia útil imediatamente anterior a expedição integralmente de acordo com a matrícula original, extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé.

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, em relação ao imóvel

Viradouro/SP, quarta-feira, 26 de julho de 2023.



Caio Queiroz da Silva - Escrevente Autorizado  
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

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

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
Selo Digital: 1199743C3000000007669223G  
Protocolo: 76739

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CAIO QUEIROZ DA SILVA - 26/07/2023 09:21