

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 79feb2ef47bd-474f-a302-49a40e2d79e4



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 106.623

MATRÍCULA Nº

MANOEL GOMES  
OFICIAL DELEGADO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 106.623

Data 11 de junho de 2008 FLS 01  
Oficial *Manoel Gomes*

**IMÓVEL**  
Um lote de terreno urbano, de uso residencial, sob nº 51, da quadra "M", situado no loteamento denominado "JARDIM TERRAMÉRICA II", em Americana, medindo 12,00 metros de frente para Rua Dezesseis; do lado direito de quem da Rua Olha para o referido lote, mede 25,00 metros, confrontando com o lote 50; do lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote 52 e nos fundos mede 12,00 metros, confrontando com o lote 42, perfazendo uma área superficial de 300,00 metros quadrados.

**IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL**  
Não consta.

**PROPRIETÁRIO**  
T.C.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, estabelecida em Santa Rita do Passa Quatro-SP, com sede na Rua Marechal Deodoro, nº.848, sala 03, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF nº.08.184.922/0001-08, com seu contrato social de constituição datado de 27.06.2006, registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº.35.220.717.221, em sessão de 18.07.2006.

**REGISTRO ANTERIOR**  
R.11/M.99.926, de 11.06.2008, de Americana-SP.

O escrevente autorizado, *André Roberto Coradini de Jesus* (André Roberto Coradini de Jesus),  
O Responsável pelo Expediente *Manoel Gomes* (Manoel Gomes).

Av.1 / 106.623 Americana, 11 de junho de 2008.

**AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS.** Procede-se a esta averbação para ficar constando que sobre o imóvel objeto desta, pesam **restrições urbanísticas** de uso e ocupação do lote, impostas pela loteadora, contidas na cláusula décima sexta do Contrato Padrão de Compromisso de Venda e Compra, dispostas no R.11 da matrícula nº 99.926, determinando o seguinte: a) Frente Mínima: 12,00 metros; b) Declividade Máxima dos lotes 4,00%; e, c) Taxa máxima de ocupação é de 70% (setenta por cento) - residenciais - ZR2.

O escrevente autorizado, *André Roberto Coradini de Jesus* (André Roberto Coradini de Jesus).

AV. 02 / 106.623 Americana, 28 de outubro de 2010.

**AVERBAÇÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL.** Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº "27.0084.0321.000".  
Os documentos que deram origem ao presente ato foram Prenotados sob nº.236.248, em 22/10/2010, e arquivados em microfilme sob o mesmo número de ordem.

O escrevente autorizado *Everthon Scagnolato* (Everthon Scagnolato).

R.03 / 106.623 / VENDA E COMPRA Americana, 28 de outubro de 2010

Nos termos da escritura pública de 24.09.2010, do 2º Tabelião local (livro 1064, fls.101/104 - constando apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida sob nº.048622010-21031040 em 23.09.2010; e,  
continua no verso



www.registoradores.onr.org.br  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado  
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por DANIELA MALANCHI DA SILVA - 23/12/2022 14:14

**MATRÍCULA Nº** **106.623**

FLS 01 VERSO



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

2013

MANOEL GOMES  
OFICIAL DELEGADO

da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida com o código de controle n.º E09E.5D29.4C89.04AC em 21/09/2010, ambas emitidas pela Secretaria da Receita Federal), acompanhada do comprovante de pagamento do ITBI, no valor de R\$1.091,03, prenotados sob n.º **236.248** em 22/10/2010, a proprietária T.C.S. Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, já qualificada, **vendeu a ELVIRA LUCHINI GOUVEA DE SOUZA**, brasileira, professora, RG/SSP/SP n.º 22.034.417-6, CPF/MF n.º 145.738.808-36, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SANDRO JOSÉ DE SOUZA, brasileiro, operador de sistemas, RG/SSP/SP n.º 9.994.517, CPF/MF n.º 800.415.238-49, residente e domiciliado na Rua Guarujá, n.º 105, Parque Novo Mundo, em Americana-SP, **o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$54.551,29.**

O escrevente autorizado, *Everthon Scagnolato* (Everthon Scagnolato).

**R. 04 / 106.623 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Americana, 04 de maio de 2011.

Nos termos do Instrumento Particular de 14/04/2011 sob n.º 155551053682, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 51 e seus parágrafos da Lei n.º 4.380/64, alterada pela Lei n.º 5.049/66, prenotado sob n.º **241.909** em 19/04/2011, foi constituída a **propriedade fiduciária** sobre o imóvel desta matrícula, na forma do artigo 22 e seguintes, da Lei 9.514/97, e transmitida sua propriedade resolúvel à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida contraída pelos devedores fiduciários, Sandro José de Souza e sua mulher Elvira Luchini Gouvêa de Souza, qualificados no R.03, no valor de **R\$196.046,76**, que será resgatável no prazo de 323 meses, com as seguintes taxas de juros: nominal de 8,0930% a.a. e efetiva de 8,4000% a.a., observando-se ainda, conforme cláusula sexta, parágrafo primeiro do referido instrumento, taxa de juros reduzida – nominal de 8,0930% a.a. e efetiva de 8,4000% a.a., e conforme cláusula sexta, parágrafo sétimo do citado instrumento, taxa de juros reduzida com redutor adicional – nominal de 7,9071% a.a. e efetiva de 8,2002% a.a, pelo Sistema de Amortização SAC, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 14/05/2011, sendo que, o valor da operação no importe de R\$280.000,00, destinado ao pagamento da construção do imóvel, corresponde ao somatório: Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$83.953,24, e, Financiamento concedido pela CAIXA, R\$196.046,76. Por força da Lei 9.514/97, a posse do imóvel foi **desdobrada**, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei, o valor da garantia fiduciária é de R\$385.000,00. Constam ainda no referido instrumento, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes.

A escrevente autorizada, *Solange Cristina Bertuolo Bertella* (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

**AV.05 / 106.623**

Americana, 11 de junho de 2012.

**AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.** Procedeu-se a esta averbação para ficar constando que foi edificado sobre o terreno desta matrícula, um **prédio residencial com dois (2) pavimentos (terreo e superior)**, com área total construída de **238,58m²**, o qual recebeu o n.º **53** da Rua Dezesseis, atribuindo-se à referida construção o valor de R\$280.000,00.

Os documentos que deram origem ao presente ato foram prenotados sob n.º **255.771** em 25/05/2012, e arquivados em microfilme sob o mesmo número de ordem.

A escrevente autorizada, *Roberta Castellano Moreira* (Roberta Castellano Moreira).

**AV.06 / 106.623**

Americana, 11 de junho de 2012.  
continua na ficha nº 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 79feb2ef47bd-474f-a302-49a40e2d79e4

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA

Carlos Roberto Basso  
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº

106.623

MATRÍCULA Nº **106.623**

Data: **11 de junho de 2012** | FLS **02**  
Oficial: \_\_\_\_\_

**AVERBAÇÃO DE CND DE ÁREA CONSTRUÍDA.** Procedeu-se a esta averbação para ficar constando que foi apresentada a **Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros**, emitida sob nº 000232012-21029699 em 21/05/2012, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil, referente à construção averbada sob nº 06, nesta matrícula.

Os documentos que deram origem ao presente ato foram prenotados sob nº 256.771 em 25/05/2012, e arquivados em microfilme sob o mesmo número de ordem.

A escrevente autorizada, Roberta Castellano Moreira (Roberta Castellano Moreira).

**AV. 07 / 106.623 / CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

(Prenotação nº 325.479 de 02/02/2018)

Americana, 07 de fevereiro de 2018.

Fica **cancelada a alienação fiduciária** objeto do R.04 em virtude de autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do instrumento particular firmado em 26/01/2018.

A escrevente autorizada, Fernanda Evangelista de Oliveira (Fernanda Evangelista de Oliveira).

**R. 08 / 106.623 / VENDA E COMPRA**

(Prenotação nº 326.330 de 01/03/2018)

Americana, 12 de março de 2018.

Pelo Instrumento Particular de 23/02/2018, na forma da Lei nº 4.380/64, ELVIRA LUCHINI GOUVEA DE SOUZA e seu marido SANDRO JOSE DE SOUZA, já qualificados, sendo ele portador do RG/SSP/SP nº 99945174, residentes e domiciliados na Rua Carlos Penachioni, nº 53, Jd Terramerica II, em Americana-SP, venderam o imóvel, pelo preço de **R\$550.000,00**, a **TARCISO ROGERIO PEREIRA**, brasileiro, empresário e produtor de espetáculos públicos, RG/SSP/SP nº 298925898, CPF/MF nº 293.403.808-43, e sua esposa **ELIANE CRISTIANE SANCHES PEREIRA**, brasileira, empresária e produtora de espetáculos públicos, RG/SSP/SP nº 425432858, CPF/MF nº 302.284.248-10 casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Maximiliano Trevisan, nº 103, Morada do Sol, em Americana-SP. O pagamento do preço é composto mediante a integralização das seguintes parcelas: Recursos próprios: R\$425.000,00; e, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$425.000,00. Foi apresentado o comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R\$17.000,00.

A escrevente autorizada, Fernanda Evangelista de Oliveira (Fernanda Evangelista de Oliveira).

**R. 09 / 106.623 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

(Prenotação nº 326.330 de 01/03/2018)

Americana, 12 de março de 2018.

Pelo Instrumento Particular de 23/02/2018, na forma da Lei 9.514/97, **Tarciso Rogério Pereira** e sua esposa **Eliane Cristiane Sanches Pereira**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da importância de **R\$425.000,00**, a ser paga em 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 20/03/2018, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições.

A escrevente autorizada, Fernanda Evangelista de Oliveira (Fernanda Evangelista de Oliveira).

continua no verso

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

**MATRÍCULA Nº 106.623**

FLS. 02 VERSO

**AV. 10 / 106.623**  
(Prenotação nº 384.435 de 16/09/2022)

Americana, 20 de dezembro de 2022.

**AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA.** Procedeu-se a esta averbação, conforme processo de intimação de devedor fiduciante, recepcionado por meio eletrônico, prenotado sob nº 384.435 em 16/09/2022 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 28/10/2022, por esta Serventia; requerimento datado de 05/12/2022, pela Caixa Econômica Federal, acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R\$21.573,36 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$862.934,55, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R.09, criada pelo Decreto-Lei Federal nº 759/1969.  
Selo Digital: 119909331DX004039257YC22P

O escrevente autorizado *Frederico Carlos de Camargo Neves* (Frederico Carlos de Camargo Neves)

**CERTIDÃO**

CERTIFICOU e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 106623, extraída nos termos do artigo 19 e 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ALENAÇÕES, ÔNUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E PESSOAS REINTERESSADAS existentes sobre o imóvel objeto da mesma matrícula e foram devidamente noticiados, abrangendo apenas e tão somente as MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ 31 DIAS ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA SUA EXPEDIÇÃO. Para imóvel situado em Americana, SP, e contempla informação de situação registral de acordo com a consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana, 23 de dezembro de 2022, às 14:11 hs.

Assinado Digitalmente

O selo digital anexado poderá ser consultado no site [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)



1199093C3GA004039258UY22F

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 384435

| Oficial    | Estado     | Seloz     | Reg. Civil | Trib. Just. | ISS       | Min. Pub. | Total      |
|------------|------------|-----------|------------|-------------|-----------|-----------|------------|
| R\$: 38,17 | R\$: 10,85 | R\$: 7,43 | R\$: 2,01  | R\$: 2,62   | R\$: 1,91 | R\$: 1,83 | R\$: 64,82 |



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

*Carla Roberto Brunel*  
Oficial Delegado



Certidão emitida pelo SREI

[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

