

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE POMPÉIA/SP
CNS - 12.018-8**

MATRÍCULA

FICHA

-22.106-**-01-**

Pompéia, 03 de junho de 2024.

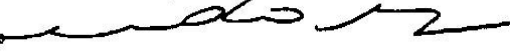
Ficha Complementar (233) - Matrícula 17.241 - Casa 19 - Setor C

Unidade Autônoma designada como Casa nº 19 do Setor "C", a ser edificada no Condomínio "Residencial Turim", nesta cidade e comarca de Pompéia, Estado de São Paulo, com as seguintes especificações: área total do terreno: 226,92 m²; terreno comum: 86,92 m²; terreno privativo: 140,00 m²; (jardim e quintal: 91,65 m² + casa: 48,35 m²), correspondendo a fração ideal de 0,4936%. Esta unidade tem a seguinte localização, de quem da Via de Circulação Interna 4 olha a unidade: pela frente: 7,00 metros; pelo lado direito: 20,00 metros, confrontando com Unidade nº 18; pelo lado esquerdo: 20,00 metros, confrontando com a Unidade nº 20 e pelos fundos 7,00 metros, confrontando com a Unidade nº 1. A guarda de veículo será feita individualmente na própria unidade autônoma.

PROPRIETÁRIA: PROBOS - LOTEAMENTO RESIDENCIAL AUFIERO SPE LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob nº 32.938.160/0001-72, com sede a Rua José Bertonha, nº 139, sala 04, Jardim Tangará, Marília/SP e inscrita na Jucesp sob NIRE 35231453832.


REGISTRO ANTERIOR: R.2 (incorporação) e Av.3 na matrícula nº 17.241, procedidos em 05 de setembro de 2019, Livro nº 02 desta Serventia Registral.

PRENOTAÇÃO: nº 78.420. Selo Digital: 1201883F1RQX484Q1RK8J7247 - CNM: 120188.2.0017241-54.

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

Av.1 - CNM: 120188.2.0017241-54. Pompéia, 03 de junho de 2024. (protocolo nº 78.420). Conforme consta no R.13 da matrícula nº 17.241, Livro nº 02 desta Serventia, que para esta fica transportado, a incorporadora **SERVE ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 03.074.106/0001-28, **DEU em primeira e especial hipoteca**, para garantia da dívida no valor de R\$ 10.495.079,00 (dez milhões, quatrocentos noventa cinco mil, e setenta e nove reais), dentre outros, essa fração ideal correspondente ao terreno e a futura unidade autônoma, que integra o Modulo II do empreendimento denominado Condomínio Residencial Turim, descritos no R.02 da matrícula nº 17.241. **CREDORA:** Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote ¾, em Brasília/DF.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: Probos - Loteamento Residencial Aufiero SPE Ltda, inscrita no CNPJ nº 32.938.160/0001-72, situada na Rua José Bertonha nº 139, Sala 04, Jardim Tangará, Marília/SP. Selo Digital: 1201883F1C11R7QQ8QQIP324J. (nihil)

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

Av.2 - CNM: 120188.2.0017241-54. Pompéia, 03 de junho de 2024. (protocolo nº 78.420). Nos termos do item 1.7 do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, a seguir registrado, a hipoteca referente a fração ideal do terreno e as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, descrita na Av.1, fica cancelada, conforme autorização expressa da credora Caixa Econômica Federal. Valor da Base de Cálculo: R\$ 122.035,80. Selo Digital: 12018833114841MN74VGPQ24K. (Valor recebido: Oficial R\$ 158,90 Estado R\$ 45,16 SEC. FAZ. R\$ 30,91 SINOREG R\$ 8,36 TRIBUNAL: R\$ 10,90 M.P. R\$ 7,62 IMP. MUN. R\$ 7,95 TOTAL: R\$ 269,80).

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

CANCELADO

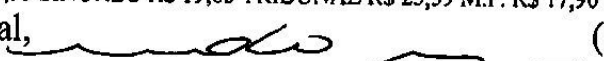
MATRÍCULA

-22.106-

FICHA

-01-

VERSO

R.3 - CNM: 120188.2.0017241-54. Pompéia, 03 de junho de 2024. (protocolo nº 78.420). Pelo Instrumento particular Contrato de Compra e Venda e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – Recursos do FGTS – Programa Casa Paulista – Apoio ao Crédito Habitacional, com força de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, firmado em Pompéia/SP, em 23 de abril de 2024, a proprietária Probos – Loteamento Residencial Aufiero SPE Ltda., já qualificada, no ato representada pelo sócio Milton Antônio Leite (CPF nº 044.405.258-57), **vendeu** o imóvel constante desta ficha complementar a **JOSE MIGUEL ALFREDO RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados, nascido aos 04.11.2005, RG nº 58.780.626-6-SSP/SP e CPF/MF nº 575.860.258-27, residente e domiciliado em Pompeia/SP, na Rua Shinji Hamazaki nº 454, Flandria; pelo valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) (R\$ 19.697,31 correspondente ao terreno), pagos da seguinte forma: R\$ 118.957,97, com recursos concedidos pelo financiamento da Caixa; R\$ 38.687,03 com recursos próprios; R\$ 7.355,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 10.000,00 com subsídio FPHIS. Compareceram como anuentes intervenientes a Caixa Econômica Federal, representada por sua procuradora Cristiane Maganhin Pandolfi, Gerente de Carteira PF, da agência de Pompéia/SP. Constam, ainda, no contrato ora registrado, na qualidade de incorporadora/construtora e fiadora: Serve Engenharia Ltda, CNPJ sob nº 03.074.106/0001-28, que fica arquivada em cartório juntamente com uma via do Contrato na pasta nº 155. Selo Digital: 1201883214OEMDHMFYI5Y424N. (Valor recebido: Oficial R\$ 372,94 Estado R\$ 105,99 SEC. FAZ. R\$ 72,55 SINOREG R\$ 19,63 TRIBUNAL R\$ 25,59 M.P. R\$ 17,90 IMP. MUN. R\$ 18,65 TOTAL: R\$ 633,25).
O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

R.4 - CNM: 120188.2.0017241-54. Pompéia, 03 de junho de 2024. (protocolo nº 78.420). **DEVEDOR/FIDUCIANTE:** o proprietário Jose Miguel Alfredo Ribeiro, já qualificado no R.3. **CREDORA:** Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote ¾, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por sua procuradora Cristiane Maganhin Pandolfi, Gerente de Carteira PF, da agência de Pompéia/SP. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular Contrato de Compra e Venda e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – Recursos do FGTS – Programa Casa Paulista – Apoio ao Crédito Habitacional, com força de escritura pública, na forma do §5º, do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, firmado em Pompéia/SP, em 23 de abril de 2024. **VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO:** R\$ 118.957,97. **TAXA DE JUROS:** nominal de 5,00% a.a., efetiva de 5,1161% a.a. **PRAZO TOTAL:** Construção: 12. **AMORTIZAÇÃO:** 420 meses. Encargos Financeiros - Total: R\$ 633,73. Vencimento do 1º encargo mensal: 22.05.2024. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 175.000,00. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS. **OBJETO DA GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE POMPÉIA/SP
CNS - 12.018-8**

MATRÍCULA

-22.106-


FICHA

-02-

(continuação da ficha 01 da Ficha Complementar nº 233)

do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o(a)(s) devedor(a)(es) aliena(m) fiduciariamente a fração ideal objeto desta ficha complementar, a Caixa Econômica Federal, abrangendo toda as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. As demais condições constam do título que fica arquivado na pasta nº 155.

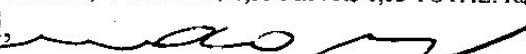
Selo Digital: 120188321D0ROWWHAC7F5324T. (Valor recebido: Oficial R\$ 530,85 Estado R\$ 150,87 SEC. FAZ. R\$ 103,26 SINOREG R\$ 27,94 TRIBUNAL R\$ 36,43 M.P. R\$ 25,48 IMP. MUN. R\$ 26,54 TOTAL: R\$ 901,37).

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

Av.5 - CNM: 120188.2.0017241-54. Pompéia, 20 de junho de 2024. (protocolo nº 78.588).

A requerimento da incorporadora Serve Engenharia Ltda datada de 17.04.2024, no ato representada por Jose Venilton Monteiro, instruída com a Certidão nº 163/2024 expedida em 26 de março de 2024, pela Prefeitura Municipal de Pompéia/SP (arquivados na pasta nº 155) o imóvel encontra-se cadastrada na Prefeitura sob nº 4814017201. Selo Digital:

120188331XT0KTJQNQLT8O24T. (Valor recebido: Oficial R\$ 11,05 Estado R\$ 3,14 Sec. Faz. R\$ 2,15 Reg. Civil R\$ 0,58 TRIBUNAL R\$ 0,76 Munic. R\$ 0,55 M.P. R\$ 0,53 TOTAL: R\$ 18,76)

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

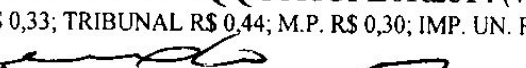
Av.6 - CNM: 120188.2.0022106-09. Pompéia, 21 de maio de 2025. (protocolo nº 80.587 de

03/04/2025). Certifico que a **unidade autônoma – casa, com 48,35 m²**, a que se refere esta ficha complementar, **foi concluída**, tendo recebido o nº 81 da Via de Circulação Interna 4.

O Condomínio recebeu o nº 1345 da Rua José Candido Prizão, conforme Averbação nº 17 na matrícula nº 17.241. Esta Ficha Complementar, a partir desta data, foi transformada em

matrícula, que recebeu o nº 22.106, haja vista o Registro do Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, conforme **R.26** da matrícula nº 17.241. A

Convenção de Condomínio está registrada sob nº 13.003, Livro nº 03 desta Serventia. Selo Digital: 120188311PP7QQO5XCFE0R25P. (Valor recebido: Oficial R\$ 6,40; Estado R\$ 1,82; SEC. FAZ. R\$ 1,24; SINOREG R\$ 0,33; TRIBUNAL R\$ 0,44; M.P. R\$ 0,30; IMP. UN. R\$ 0,32; TOTAL: R\$ 10,85).


O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

R.7 - CNM: 120188.2.0022106-09. Pompéia, 21 de maio de 2025. (protocolo nº 80.587 de

03/04/2025). Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, referido no **R.26** da matrícula nº 17.241, a edificação objeto desta matrícula **foi atribuída a**

JOSE MIGUEL ALFREDO RIBEIRO, já qualificado no R.3 desta matrícula. Base de Cálculo: R\$ 99.260,66. Selo Digital: 1201883F1ASMQWFNUXYGJG253. (Valor recebido: Oficial

R\$ 435,43; Estado R\$ 123,75; SEC. FAZ. R\$ 84,70; SINOREG R\$ 22,92; TRIBUNAL R\$ 29,88; M.P. R\$ 20,90; IMP. MUN. R\$ 21,77; TOTAL: R\$ 739,35).

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

Av.8 - CNM: 120188.2.0022106-09. Pompéia, 27 de outubro de 2025. (Protocolo nº

MATRÍCULA

-22.106-

FICHA

-02-

VERSO

81.398 de 19/08/2025). Conforme requerimento de Consolidação emitido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, no ato representado por Milton Fontana (Gerente de Centralizadora), instruído com o processo de intimação do devedor fiduciante José Miguel Alfredo Ribeiro (CPF/MF nº 575.860.258-27) contendo nele, dentre outros, Certidão de Intimação do devedor fiduciante; Certidão de vencimento do prazo sem pagamento pelo devedor fiduciante, todos emitidos por esta Serventia e Guia de ITBI devidamente recolhida (arquivados em pasta própria), nos termos do artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária, constante no **R.04** desta matrícula, a saber: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote ¾, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por Milton Fontana (Gerente de Centralizadora). Valor da Consolidação: R\$ 178.677,62. Valor Venal 2025: R\$ 18.778,46. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Selo Digital: 1201883318ZWbQ32C6J4IS25U. (Valor recebido: Oficial R\$ 332,73 Estado R\$ 94,56 SEC. FAZ. R\$ 64,72 SINOREG R\$ 17,51 TRIBUNAL R\$ 22,84 M.P. R\$ 15,97 IMP. MUN. R\$ 16,64 TOTAL: R\$ 564,97).

O Oficial,  (Marcelo Aparecido Rosa de Moraes).

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 081398 - : 22106	CUSTAS CONSTAM DO RECIBO
<p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 004 página(s), foi extraída por meio digital, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, "a certidão de inteiro teor do 22106 contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nele lançados, portanto todos os registros e averbações relacionados ao referido 22106 ou as pessoas nele referidas, até a data de 24/10/2025.</p> <p>*****</p> <p>*****</p> <p>*****</p>	<p>*** VALOR DA CERTIDÃO: 75,05 ***</p> <div data-bbox="861 1232 1037 1433"> </div> <p>SELO DIGITAL 1201883318ZWbQ32C6J4IS259</p> <p>Criado em: 27/10/2025 às 07:15:57h</p> <p>A autenticidade deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site https://selodigital.tjsp.jus.br com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".</p>
<p>PRAZO DE VALIDADE</p> <p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.</p>	<p>A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:</p> <p>SANDRA CANELLA DE MORAES - 1ª OFICIALA</p>
<p>Pompéia, 27 de outubro de 2025</p>	<p>Emitida às 09:27:42h</p>

Este documento foi assinado digitalmente por SANDRA CANELLA DE MORAES CPF: 163.966.058-56 - 1ª OFICIALA SUBSTITUTA Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br> Selo digital: 1201883318ZWbQ32C6J4IS259