



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SERTÃOZINHO - SP
Avenida. Antonio Paschoal nº 175 - Nova Sertãozinho - Fone (16) 3942-5618
Sertãozinho - SP - CEP 14160-005
CNPJ: 51.797.629/0001-45
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNM nº 120386.2.0046512-24

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA

46.512

LIVRO Nº 2

FOLHA

01

REGISTRO GERAL

Distrito	Sertãozinho	Urbano (☒) C.P.M.	02.2618.1.0012.000-4255600
Município	Sertãozinho	Rural () INCRA	

Situação

Residencial/Comercial JARDIM GRANDE ALIANÇA – Lote nº 12 - Quadra nº 16

Denominação

Rua Otacilio Lopes, lado par Nº 122

MATRÍCULA Nº 46.512

Protocolo nº 81425 (27/05/2004)

03 de Agosto de 2004

IMÓVEL: Lote nº 12 - Quadra nº 16 - 200,00 m² - residencial
Um terreno situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, composto pelo Lote nº 12 da Quadra nº 16 do loteamento Residencial/Comercial JARDIM GRANDE ALIANÇA, com frente para a RUA OTACILIO LOPES, lado par, com a área de **duzentos (200,00) metros quadrados**, medindo dez (10,00) metros de frente para a Rua Otacilio Lopes; vinte (20,00) metros do lado esquerdo de quem da Rua Otacilio Lopes olha o imóvel, confrontando com o lote nº 13; vinte (20,00) metros do lado direito, confrontando com o lote nº 11; e, dez (10,00) metros nos fundos, confrontando com o lote nº 29, distante setenta e dois (72,00) metros do ponto inicial da linha curva na confluência da Rua Otacilio Lopes com a Rua Francisco Menegon, na quadra completada pelas Ruas F e K.

PROPRIETÁRIAS: 1) **IMOBILIÁRIA IMAR LIMITADA**, com sede nesta cidade, na Rua Washington Luiz, nº 1.690, inscrita no CNPJ sob o nº 47.991.799/0001-99; e, **OLIVARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA**, com sede nesta cidade, na Avenida Antonio Paschoal, nº 107, inscrita no CNPJ sob o nº 03.609.901/0001-73.

REGISTRO ANTERIOR: R-3/ 44.746 de 03 de agosto de 2004, no Livro nº 2 de Registro Geral, referente ao registro do loteamento promovido pelas proprietárias, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, de 19/12/1979, conforme processo arquivado nesta Serventia.

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS: São aquelas impostas no Contrato Padrão de Venda de Lotes e pela Prefeitura Municipal local, em legislação própria aplicável a loteamentos urbanos, conforme zoneamento por ela determinado. Os lotes das quadras 03, 04, 05, 09, 17, 23, 31, 32, 33, 34, 35 e 36, são de uso residencial/comercial, e os demais de uso apenas residencial. Sertãozinho, 03 de agosto de 2004. Oficial:

Vide Av-3 Edificação José Antonio Rodrigues Francisco

R-1/ 46.512 - 20 DE DEZEMBRO DE 2010

- Prot. 118.924 (07/12/2010)

- (PERMUTA)

Nos termos do Instrumento Particular de Permuta datado de 19 de novembro de 2010, conforme artigo 108 do Código Civil Brasileiro, a proprietária condômina IMOBILIÁRIA IMAR LIMITADA, retro qualificada, **transmitiu uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento)** do imóvel desta matrícula, a título de **permuta** a **OLIVARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA**, com sede nesta cidade, na Avenida Antonio Paschoal nº 107, inscrita no CNPJ sob nº 03.609.901/0001-73, pelo valor de R\$ 2.079,00 (dois mil e setenta e nove reais), sem condições especiais. A parte ideal do imóvel desta matrícula foi permutada com a parte ideal do imóvel objeto da matrícula nº 46.736. Consta do título que o imóvel desta matrícula não está e nunca esteve incorporado ao ativo permanente da transmitente, razão pela qual está isenta de apresentar a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, nos termos da OS nº 207/99, datada de 08/04/1999; e, a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, nos termos da Lei nº 8.212/91, Dec. 612/92, e da Instrução Normativa da Receita Federal nº 93, de 23/11/2001. Guia do

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRHPV-7YL94-22LCK-72V39>

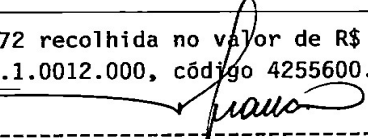


Valide aqui
este documento

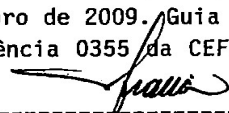
CNM nº 120386.2.0046512-24

MATRÍCULA
46.512

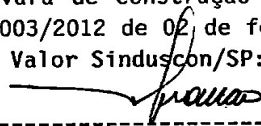
FOLHA
01
VERSO

ITBI nº 6572 recolhida no valor de R\$ 31,19 em 19/11/2010, na agência 0355 da CEF. CPM nº 02.2618.1.0012.000, código 4255600. VV: R\$ 2.052,00. Sertãozinho, 20/12/2010.
O Oficial:  José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 6.133-----

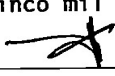
R-2/ 46.512 - 29 DE MARÇO DE 2012 - Prot. 129.517 (23/03/2012) - (COMPRA E VENDA)
Nos termos da Escritura Particular de Venda e Compra datada de 02 de novembro de 2011, conforme artigo 108 do Código Civil Brasileiro, a proprietária OLIVARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, retro qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula a **DANILO FONSECA SOUZA**, RG nº 11.485.178-63/BA e CPF nº 012.738.825/71, brasileiro, solteiro, maior, metalúrgico, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Alice Victor da Silva nº 65, Jardim Santa Marta, pelo preço de **R\$ 5.000,00** (cinco mil reais), sem condições especiais. Consta do título que o imóvel desta matrícula não está e nunca esteve incorporado ao ativo permanente da transmitente, razão pela qual está isenta de apresentar a CND/INSS, e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, nos termos da Lei nº 8.212 de 24/07/1991, alterada pelo decreto nº 3.048 de 06/05/1999, modificado pelo Decreto nº 3.265 de 29/11/1999; e, da Instrução Normativa da Receita Federal nº 971, de 13 de novembro de 2009. Guia de ITBI nº 8893, no valor de R\$ 75,00 recolhido em 02/12/2011, na agência 0355 da CEF. Vr Venal: R\$ 4.614,00. Sertãozinho, 29 de março de 2012. O Oficial:  José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 6.448-----

Av-3/ 46.512 - 29 DE MARÇO DE 2012 - Prot. 129.518 (23/03/2012) - (edificação)
Procede-se a esta averbação a requerimento do proprietário firmado aos 20 de março de 2012, instruído com CND-INSS nº 176962012-21031051 de 13/03/12, válida até 09/09/2012, CEI 51.214.54819/67, confirmada pelo site da Previdência Social, para ficar constando que, sobre o terreno desta matrícula foi **EDIFICADO** um prédio residencial com a área construída de setenta e quatro metros e trinta e dois (**74,32 m²**) decímetros quadrados, que recebeu o nº **122** (cento e vinte e dois) da **RUA OTACILIO LOPES**, conforme planta aprovada pela Prefeitura Municipal local aos 23 de novembro de 2011, processo nº 17639/2011, alvará de construção nº 7003/11, processo de habite-se nº 1061/2012-1 e HABITE-SE nº 7003/2012 de 02 de fevereiro de 2012, atribuindo à construção o valor de R\$ 175.000,00. Valor Sinduscon/SP: R\$ 76.449,26. Sertãozinho, 29 de março de 2012.
O Oficial:  José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 6.448-----

R.4/ 46.512 - 05 DE JUNHO DE 2012 - Prot. 131.020 (30/05/2012) - (COMPRA E VENDA)
Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, de nº 1.4444.0031108-1, com força de Escritura Pública nos termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, e suas alterações, firmado nesta cidade aos 29 de maio de 2012, o proprietário **DANILO FONSECA SOUZA**, retro qualificado, **vendeu** o imóvel desta matrícula a **JOSÉ MARIA NETO PEREIRA**, RG nº 3.915.940/BA e CPF nº 375.045.845/68, e sua mulher **VANESSA MARIA FERREIRA PEREIRA**, RG nº 35.325.377-7/SP e CPF nº 385.967.538/93, brasileiros, casados em comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, administradores, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Alice Victor da Silva nº 65, pelo preço de **R\$ 175.000,00** (cento e setenta e cinco mil reais). Consta do título que

 (continua em folhas 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRHPV-7YL94-22LCK-72V39>



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SERTÃOZINHO - SP
Avenida. Antonio Paschoal nº 175 - Nova Sertãozinho - Fone (16) 3942-5618
Sertãozinho - SP - CEP 14160-005
CNPJ: 51.797.629/0001-45
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CNM nº 120386.2.0046512-24

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA

46.512

LIVRO Nº 2

FOLHA

02

REGISTRO GERAL

o total da venda foi assim paga: R\$ 56.522,25 com recursos próprios; e, R\$ 118.477,75 financiados pela CEF. Sertãozinho, 05 de junho de 2012.

O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

R.5/ 46.512 - 05 DE JUNHO DE 2012 - Prot. 131.020 (30/05/2012) (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Nos termos do Instrumento Particular retro mencionado no R.4, os proprietários **JOSÉ MARIA NETO PEREIRA** e sua mulher **VANESSA MARIA FERREIRA PEREIRA**, retro qualificados, na qualidade de devedores **fiduciantes**, nos termos da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/97, **alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula** a favor da **CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em **garantia da dívida**, no valor de **R\$ 118.477,75** (cento e dezoito mil, quatrocentos e setenta e sete reais e setenta e cinco centavos), recursos esses provenientes do SBPE, que será pago em 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, no valor total inicial de R\$ 1.279,99 (um mil, duzentos e setenta e nove reais e noventa e nove centavos), vencendo a primeira prestação no dia 29 de junho de 2012 e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes, com juros à taxa nominal de 8,6488% ao ano e à efetiva de 9,00% ao ano, cujas prestações incluem encargos e amortização pelo SAC, sendo que o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais, e o prazo de carência para expedição da intimação por inadimplência de sessenta (60) dias. Para efeitos do artigo 24, Inciso VI da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula foi avaliado em R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). As partes se comprometeram ao integral cumprimento de todas as demais cláusulas e condições constantes em referido instrumento. Sertãozinho, 05 de junho de 2012. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 6.492-----

Av.6/ 46.512 - 14 DE MAIO DE 2021 - Prot. 195.148 (06/05/2021) - (penhora on line)
Faço a presente para constar que, ficam **PENHORADOS** os direitos de aquisição do imóvel desta matrícula, decorrentes do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Garantia de Alienação Fiduciária, objeto do R.5/46.512, pertencentes aos executados, nos termos da Certidão para averbação de penhora emitida pelo 1º Ofício Cível desta Comarca, por meio eletrônico aos 06 de maio de 2021, às 13h 48m 12s, recepcionada eletronicamente sob nº PH000365744, em conformidade com o disposto no art. 837 do CPC e Prov. CGJ/SP nº 37/2013, e Termo de Penhora datado de 29 de abril de 2021, para garantir a Ação de Execução Civil (processo nº 1005606-49/2020.8.26.0597), onde figuram como **EXEQUENTES: GIOVANI DE CASTRO NOGUEIRA**, CPF nº 862.666.591/15 e **ERICA TEIXEIRA FRANCO NOGUEIRA**, CPF nº 959.531.591/53, e como **EXECUTADOS: JOSÉ MARIA NETO PEREIRA**, CPF nº 375.045.845/68 e **VANESSA MARIA FERREIRA PEREIRA**, CPF nº 385.967.538/93, no valor de **R\$ 76.833,48** (setenta e seis mil, oitocentos e trinta e três reais e quarenta e oito centavos), tendo sido nomeado DEPOSITÁRIO: José Maria Neto Pereira. Selo Digital: 1203863210195148CP15D721Q.

Sertãozinho, 14 de maio de 2021. A Substituta do Oficial:

Andréia Crisolina Corbo Mussin Storto

-----Microfilme 8.691/MP/PN/IN-----

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRHPV-7YL94-22LCK-72V39>



Valide aqui
este documento

CNM nº 120386.2.0046512-24

MATRÍCULA

46.512

FOLHA

02

VERSO

Av.7/ 46.512 - 11 DE SETEMBRO DE 2023 - Prot.214.676 (28/08/2023) - (cessão de créditos)
Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Brasília/DF aos 12 de setembro de 2014, no livro nº 3685-E, fls. 001, apresentada em forma de certidão expedida aos 21 de junho de 2023, para constar que, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NIRE 53500000381, já qualificada, **cedeu e transferiu** o direito do crédito adquirido pelo contrato, oriundo da alienação fiduciária registrada sob nº **R.5/46.512**, à cessionária **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Amauri nº 255, 5º andar, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22 e NIRE 35300157648, pelo valor de **R\$ 110.792,78** (cento e dez mil, setecentos e noventa e dois reais e setenta e oito centavos), posicionado em data de 12 de setembro de 2014, sub-rogando-se à cessionária nos direitos e ações, privilégios e garantias de que a cedente era titular em relação ao crédito mencionado. Selo Digital: 120386331000000013652723K.

Sertãozinho, 11 de setembro de 2023. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco
José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 9.265-BS/NF/IS-----

Av.8/ 46.512 - 25 DE MAIO DE 2026 - Prot. 234.740 (28/10/2025) - (razão social)
Procede-se a esta averbação a requerimento da credora firmado na cidade de Florianópolis/SC, aos 23 de abril de 2026, recepcionado eletronicamente sob nº IN01475710C, instruído com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 09 de abril de 2021, registrada na JUCESP sob nº 212.002/21-1 aos 07 de maio de 2021, microfilmada neste ofício no filme nº 9.557 - Prot. 225.481 (fls. 115/150); e, Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de outubro de 2021, registrada na JUCESP sob nº 523.459/21-0 aos 29 de outubro de 2021, microfilmada neste ofício no filme nº 9.784 - Prot. 229.056 (fls. 108/114), para constar que, a credora **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, já qualificada, a qual teve sua denominação social alterada para **RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**; e, finalmente alterada para **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Selo Digital: 1203863310000000032526026V. Sertãozinho, 25 de maio de 2026. O Escrevente Habilitado:

A Substituta do Oficial:

Murilo Lopes Lavagnini
Murilo Lopes Lavagnini

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto
Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

Av.9/ 46.512 - 25 DE MAIO DE 2026 - Pr. 234.740 (28/10/2025) - (consolidação/propriedade)
Faço esta averbação a requerimento da credora retro mencionado na Av.8, para declarar **consolidada a propriedade** do imóvel desta matrícula pelo valor de **R\$ 196.994,59** (cento e noventa e seis mil, novecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e nove centavos), em favor da credora fiduciária **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, já qualificada, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº 9.514/1997, e tendo em vista que, foram os devedores fiduciários **JOSÉ MARIA NETO PEREIRA** e sua mulher **VANESSA MARIA FERREIRA PEREIRA**, já qualificados, devidamente notificados a saldarem os débitos em atraso, oriundo de prestações do financiamento referido no R.5/46.512 e Av.7/46.512, deixando entretanto de purgarem a mora no prazo legal. **CONDIÇÃO:** A fiduciária deverá cumprir as obrigações de promoção de público leilão na forma prevista no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/1997, bem como da cláusula 20 e seguintes do contrato, posteriormente, tais obrigações (certidão de leiloeiro + quitação da dívida passada aos devedores), deverão ser noticiadas ao registrador (parágrafo 6º, do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97), quando então, o imóvel ficará livre para nova alienação. CEP: 14161-316. Valor Venal: R\$ 99.867,39.

Digitado: Tamiris Eduarda Lassalli / Conferido: Murilo Lopes Lavagnini

Selo Digital: 1203863310000000032526126T. Sertãozinho, 25 de maio de 2026.

O Escrevente Habilitado:

A Substituta do Oficial:

Murilo Lopes Lavagnini
Murilo Lopes Lavagnini

Andréia Cristina Corbo Mussin Storto
Andréia Cristina Corbo Mussin Storto

-----Digitalizado 9.925-TL/ML/VH-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRHPV-7YL94-22LCK-72V39>



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SERTÃOZINHO - SP
Avenida. Antonio Paschoal nº 175 - Nova Sertãozinho - Fone (16) 3942-5618
Sertãozinho - SP - CEP 14160-005
CNPJ: 51.797.629/0001-45
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que, além do certificado na matrícula, não consta ainda, quaisquer outros ônus ou registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias abrangendo o imóvel. CERTIFICO finalmente que, a presente certidão digital foi extraída por meio eletrônico, conforme art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73.

Último ato: AV.9
Conferido por: Bruna Niebas
Sertãozinho-SP, 25 de maio de 2026.

Assinado digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, por:
DANIELA ELIAS FRANCISCO
ESCREVENTE

Ao Oficial....	R\$	44,20
Ao Estado....	R\$	12,56
Ao SEFAZ....	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Min. Púb....	R\$	2,12
Ao Município..	R\$	0,88
Total.....	R\$	73,72

Certidão de ato praticado protocolo nº: 234740

Controle:



206818

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1203863C30000000325262267

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DRHPV-7YL94-22LCK-72V39>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

