



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 120030.2.0017265-61

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CÂNDIDO MOTA - SP

Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

17.265

FICHA

001

DATA

22/06/2015

Aparecido Vinha
Oficial

IMÓVEL: → "UM TERRENO de formato regular, situado no lado par da numeração predial da rua "B", identificado como **lote nº "06"**, da **quadra sob letra "J"**, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL BELLA VITA**", situado neste município e comarca de Cândido Mota, Estado de São Paulo, com a **área de 200,00 metros quadrados**, distante 32,66 m + 14,14 m (curva a esquerda, com raio de 9,00 m) da Rua "F", lado ímpar. Na frente confronta com a Rua "B", lado par, medindo 8,00 metros; no lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com o Lote nº 05, medindo 25,00 metros; do lado esquerdo confronta com o Lote nº 07, medindo 25,00 metros; e nos fundos confronta com o Lote 67, medindo 8,00 metros".

CADASTRO MUNICIPAL: → Setor 4º/ Quadra nº 560/ Lote nº 006

PROPRIETÁRIA: → **BELA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 19.009.337/0001-98, com sede na rua Nove de Julho, nº 582, sala 56, centro, na cidade de Ourinhos, Estado de São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: → **R.11**, de 02/05/2014 (aquisição da área loteada), e **R.18**, de 26/05/2015 (registro do loteamento), ambos efetuados na **matrícula nº 11.669**, deste Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Cândido Mota/SP.

Aparecido Vinha
Oficial

R.01. Dação em Pagamento. Em 06 de outubro de 2015, Por **Escritura Pública de Dação em Pagamento**, lavrada aos 25 de setembro de 2015, às folhas 106/124 do livro nº 232, do Tabelião de Notas da cidade e comarca de Cambará, Estado do Paraná, cujo traslado apresentado através do sistema Central Registradores de Imóveis, sob a forma de documento eletrônico, foi assinado digitalmente por Renato Rosas Machado Petermann, CPF/MF. nº 043.494.469-66, na qualidade de Tabelião Substituto, a proprietária **BELA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já identificada na abertura da matrícula, **transmitiu**, dentre outros, o imóvel objeto desta matrícula, a título de **dação em pagamento**, pelo preço de R\$-10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), à **SANGEX CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 49.892.052/0001-09, com sede no município de Ourinhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares, nº km 380+200m, nº 4500, Vila Califórnia. Consta do título que na sua lavratura a transmitente apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União código de controle E392.4CF3. C118.C023, expedida pela SRFB aos 18/09/2015, válida até 16/03/2016. O traslado foi recebido via Internet, tendo sido observado o disposto na parte final do subitem 357.1, Capítulo XX, das NSCGJ/SP. Prenotação nº 91.824, de 25/09/2015.

Leopardo Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

Celso Roberto Andreotti
Celso Roberto Andreotti
Oficial Substituto

Emls. Total R\$-604,66 - Guia nº 187/2015.

" CONTINUA NO VERSO "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUPWY-BVQB6-ZCZBL-T4YTC>
Matrícula nº: 17.265
CNS/CNJ nº 12003-0
Oficial de Registro de Imóveis de Cândido Mota



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 120030.2.0017265-61

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CÂNDIDO MOTA - SP

Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

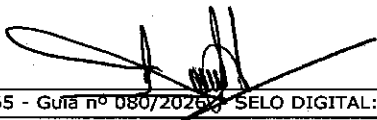
17.265

FICHA

001

VERSO

R.2/M.17.265/ "Venda e Compra". Em 30 de abril de 2026. Por **Instrumento Particular de Venda e Compra** de Imóvel Urbano com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado nesta cidade de Cândido Mota/SP, aos 06 de abril de 2018, **SANGEX CONSTRUÇÕES LTDA**, NIRE: 35213123028, já identificada, **VENDEU o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), para **VALDEMIR NOGUEIRA**, brasileiro, operador de máquinas, portador da cédula de identidade do RG nº 18.347.310-3-SSPSP e inscrito no CPF/MF sob o nº 436.390.549-20, e sua mulher **IVANIR DA SILVA NOGUEIRA**, brasileira, aposentada, portadora da cédula de identidade do RG nº 17.021.322-5-SSPSP e inscrita no CPF/MF sob o nº 065.966.328-73, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade de Cândido Mota/SP, na rua Cezário Leite, nº 222-2, Vila Operária. A vendedora apresentou a Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com código de controle EAE3.D4A5.F826.9E1D, expedida pela SRFB aos 22/01/2026, válida até 21/07/2026. Valor venal (IPTU/2026): R\$ 10.423,62. Protocolo nº 113.541, de 23/04/2026.

O Oficial substituto: /(Celso Roberto Andreotti).

Emls. Total: R\$ 1.534,65 - Guia nº 080/2026 - SELO DIGITAL:1200303210A0000009445726J

R.3/M.17.265/ "Alienação Fiduciária". Em 30 de abril de 2026. Pelo título do R.2 supra, **VALDEMIR NOGUEIRA** e sua mulher **IVANIR DA SILVA NOGUEIRA**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE em garantia, o imóvel objeto desta matrícula**, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, à **SANGEX CONSTRUÇÕES LTDA**, já identificada anteriormente, para garantia do pagamento do saldo do preço ajustado para a transmissão do imóvel deste assentamento, cujo saldo remanescente importa em R\$ 46.500,00 (quarenta e seis mil e quinhentos reais), a ser pago em 150 prestações mensais e sucessivas, com valor inicial de R\$ 582,21, vencendo-se a primeira delas em 15/05/2018 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, cujas prestações estão acrescidas de juros de 12,00% a.a. ou 0,948% a.m., calculadas de acordo com o Sistema Price de Amortização, e as mencionadas parcelas estão sujeitas ao reajuste mensal em conformidade com a variação positiva do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, cuja aplicação do índice referencial dar-se-á mês a mês, conforme legislação vigente, ou seja, de forma acumulada. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/1997) é de R\$ 88.831,50. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias. Demais encargos, cláusulas, condições e obrigações constantes do título.** Protocolo nº 113.541, de 23/04/2026.

O Oficial substituto: /(Celso Roberto Andreotti).

Emls. Total: R\$ 1.534,65 - Guia nº 080/2026 - SELO DIGITAL:1200303210A0000009445826H

" CONTINUA NA FICHA Nº 2 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUPWY-BVQB6-ZCZBL-T4YTC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 120030.2.0017265-61

Livro nº 2 - Registro Geral

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CÂNDIDO MOTA/SP
CNS do CNJ: 12.003-0

MATRÍCULA

17.265

FICHA

002

DATA

30/04/2026

Aparecido Pinha
Oficial

AV.4/M.17.265/ "Aditivo". Em 30 de abril de 2026. Por Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Imóvel Urbano com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, firmado nesta cidade de Cândido Mota/SP, aos 12 de julho de 2023, **SANGEX CONSTRUÇÕES LTDA**, na qualidade de vendedora/credora fiduciária, e **VALDEMIR NOGUEIRA** e sua mulher **IVANIR DA SILVA NOGUEIRA**, na qualidade de compradores/devedores fiduciários, aditaram o suprarreferido Instrumento, objeto dos registros nºs 2 e 3 desta matrícula, a fim de constar o seguinte: Os contratantes alteram o pactuado no Instrumento sobredito, especificamente o item 2.2 do quadro de resumo e todos os demais itens contratuais que tratam do mesmo tema, no referido instrumento, que, atendendo à solicitação dos compradores/devedores fiduciários, vem repactuar o número de parcelas e data de vencimento das obrigações financeiras, que passa a ter a seguinte redação: **2.2 - SALDO:** O saldo devedor contratual, na data de 12/07/2023, é de R\$ 54.212,33 (cinquenta e quatro mil, duzentos e doze reais e trinta e três centavos), que será refinanciado e pago, por opção dos compradores/devedores fiduciários, através de 95 (noventa e cinco) prestações mensais e sucessivas, com valor inicial de R\$ 868,21 (oitocentos e sessenta e oito reais e vinte e um centavos), vencendo-se a primeira delas no dia 15 de agosto de 2023 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. As partes ratificam o título ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados. Protocolo nº 113.542, de 23/04/2026.

O Oficial substituto:

/(Celso Roberto Andreotti).

Emls. Total: R\$ 526,41 - Gulanº 680/2026.

SELO DIGITAL:1200303310A0000009446026U

AV.5/M.17.265/ "Indisponibilidade". Em 30 de abril de 2026. De acordo com o comunicado disponibilizado eletronicamente em 14.02.2024, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), protocolo da indisponibilidade nº 202402.1414.03159287-IA-109 (Processo nº 10016723020188260120; Data e hora: 14/02/2024 às 14:45:40; Indisponibilidade aprovada por: TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo -> Cândido Mota/SP - Central -> 2º Ofício Judicial: Andreia Giovana Orlandi), procede-se a presente averbação para constar que foi comunicada a decretação da **indisponibilidade dos bens e direitos** de **IVANIR DA SILVA NOGUEIRA** (CPF/MF nº 065.966.328-73). Protocolo nº 113.600, de 30/04/2026.

O Oficial substituto:

/(Celso Roberto Andreotti).

SELO DIGITAL:1200303310A0000009446126S

AV.6/M.17.265/ "Consolidação da Propriedade". Em 30 de setembro de 2026. Nos termos do requerimento firmado eletronicamente na cidade de Ourinhos/SP, aos 09 de setembro de 2026, instruído com o comprovante do recolhimento do ITBI, procede-se a presente averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica **CONSOLIDADA** em nome da credora e proprietária fiduciária **SANGEX CONSTRUÇÕES LTDA**, já identificado anteriormente, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição

" CONTINUA NO VERSO "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUPWY-BVQB6-ZCZBL-T4YTC>

MATRÍCULA nº: 17.265

Oficial de Registro de Imóveis do Cândido Mota

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM: 120030.2.0017265-61

Livro nº 2 - Registro Geral

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE CÂNDIDO MOTA/SP
CNS do CNJ: 12.003-0

MATRÍCULA
17.265

FICHA
002

VERSO

de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. ITBI recolhido sobre o valor venal (IPTU/2026): R\$ 10.423,62. Prenotação nº 114.073, de 14/07/2026.

O Escrevente Autorizado: Leonardo Lopes de Souza / (Leonardo Lopes de Souza).
Emiss. Total: R\$ 526,41. Guia nº 183/2026. SELO DIGITAL: 1200303310A00000097266263

CERTIDÃO - Pedido: 114073	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 17265 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.	Emolumentos 45,88 Estado 13,04 Sec. Fazenda 8,92 Registro Civil 2,41 Trib. Justiça 3,15 Ministério Público 2,20 Imposto Municipal 2,29 TOTAL 77,89
	GUIA Nº: 183/2026
	PRAZO DE VALIDADE
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.
	Nº Pedido: 114073.
Cândido Mota, 02 de outubro de 2026 às 09:12:18 horas	



SELO DIGITAL

1200303C30A00000097265261

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do
número do selo digital em: www.selodigital.tjsp.jus.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUPWY-BVQB6-ZCZBL-T4YTC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr