



Valide aqui  
este documento

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL**

CNM: 145862.2.0015217-79

14 de janeiro de 2019

CNS: 14.586-2

matrícula

15.217

ficha

01

**Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP**

**IMÓVEL: LOTE DE TERRENO Nº 3**, da Quadra 19, de frente para a Rua 10, do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE FORTALEZA**, localizado neste município e circunscrição imobiliária de Nova Odessa/SP, com área total de **490,00m2**, possuindo o perímetro a seguinte descrição: tem início na intersecção do Lote 2 da Quadra 19 e Rua 10, deste ponto do lado esquerdo de quem olha da mencionada rua para o lote, segue em linha reta por 35,00m confrontando com o Lote 2 da Quadra 19; deflete à direita e segue em linha reta por 14,00m confrontando com a Viela 3 da Quadra 19; deflete à direita e segue em linha reta por 35,00m confrontando com o Lote 4 da Quadra 19; deflete à direita e segue em linha reta por 14,00m fazendo frente para a Rua 10 onde encontra o ponto de partida.

**PROPRIETÁRIO: FAZENDA FORTALEZA LTDA**, com sede em São Paulo/SP, na Alameda Santos, 466, inscrita no CNPJ sob nº 62.926.316/0001-66.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 36.01347.4559.00 (área maior)

**RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS:** Conforme artigo 5º do Decreto Municipal nº 3.867, de 26/10/2018, é vedada a subdivisão ou desmembramento do lote.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.2 da matrícula nº 11.537, deste Oficial (registro de loteamento).

Nova Odessa, 14 de janeiro de 2019

Rafaela Mina  
Oficial Substituta

*Bruno Santos Marinho*  
Bruno Santos Marinho (Oficial)

**AV.1/15.217** - Em 10 de novembro de 2020.

Prenotação nº 32.056, de 28 de outubro de 2020.

**CADASTRO MUNICIPAL:** À vista do título adiante mencionado e conforme certidão de valor venal expedida em 27 de outubro de 2020, pela Prefeitura Municipal Local, faço a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está atualmente cadastrado sob nº **36.01366.0098.00**.

Selo eletrônico: 1458623310000000059450200 referente ao ato: AV.1.

*Rafaela Mina Forcato*  
Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

**R.2/15.217** - Em 10 de novembro de 2020.

Prenotação nº 32.056, de 28 de outubro de 2020.

**COMPRA E VENDA:** Pelo contrato de venda e compra com alienação fiduciária, devidamente formalizado nesta Cidade, em 11/09/2020, a proprietária acima qualificada **FAZENDA FORTALEZA LTDA**, transmitiu por compra e venda o imóvel objeto desta matrícula a: **EDUARDO DE SOUZA FELIZARDO** e sua mulher **CARINA YOSHIKO DE SANT ANNA FELIZARDO**, casados aos 09/02/2006 sob o regime da **comunhão parcial de bens**, brasileiros, ele engenheiro de manutenção, portador da cédula de identidade RG nº

**(CONTINUA NO VERSO)...**



Valide aqui  
este documento

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL**

CNM: 145862.2.0015217-79

matrícula

**15.217**

ficha

**01**

verso

28.425.208 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 263.678.718-61, ela técnico em ciências físicas e químicas, portadora da cédula de identidade RG n° 32.093.552 SSP/SP, inscrita no CPF/MF n° 217.028.948-86, residentes e domiciliados em Americana/SP, na Rua Valentim Feltrin, n° 120, apto. 85, Bloco 2; pelo valor de **R\$ 205.800,00 (duzentos e cinco mil e oitocentos reais)**. Consta do título que a vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle n° 2A4E.B1CF.E302.D5DF, emitida em 24/09/2020, válida até 23/03/2021. Valor Venal atual: R\$ 27.567,40. O ITBI no valor de R\$ 4.116,00 foi devidamente recolhido. Emitida a DOI. Selo eletrônico: 145862321000000005945220M referente ao ato: R.2.

Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

**R.3/15.217** - Em 10 de novembro de 2020.

Prenotação n° 32.056, de 28 de outubro de 2020.

**PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo contrato de venda e compra de que trata o registro anterior, os atuais proprietários **EDUARDO DE SOUZA FELIZARDO** e sua mulher **CARINA YOSHIKO DE SANT ANNA FELIZARDO**, retro qualificados, na qualidade de devedores-fiduciários, transmitiram a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do **imóvel objeto desta matrícula à FAZENDA FORTALEZA LTDA**, com sede em São Paulo/SP, na Alameda Santos, n° 466, CNPJ/MF n° 62.926.316/0001-66, NIRE n° 35201037245, na qualidade de credora fiduciária, para garantir a dívida de **R\$ 166.230,00 (cento e sessenta e seis mil, duzentos e trinta reais)**, pagável por meio de **120** prestações mensais, acrescidas de juros efetivos e nominais de 10% ao ano, calculadas pela Tabela **PRICE**, sendo o saldo atualizado anualmente em conformidade com a variação positiva do IGPM/FGV ou no caso de sua extinção qualquer outro índice substituto ou, caso não haja índice substituto, outro índice similar. Consta da cláusula 4.2, d, do contrato: Forma de Pagamento do Encargo Mensal da data da Contratação: Boleto Bancário. As prestações serão reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a **primeira prestação** a R\$ 2.157,24, com vencimento para o dia **15/02/2021**. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de **R\$ 205.800,00 (duzentos e cinco mil e oitocentos reais)**, corrigido na forma estabelecida no contrato. Forma de pagamento do preço: I. 05 parcelas iguais no valor de R\$ 7.914,00 (sete mil, novecentos e quatorze reais) em forma de sinal; e, II. R\$ 166.230,00 (cento e sessenta e seis mil, duzentos e trinta reais) com o financiamento concedido pela Fazenda Fortaleza LTDA. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias. As partes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título. Selo eletrônico: 145862321000000005945320K referente ao ato: R.3.

Rafaela Mina Forcato (Escrevente Substituta)

**AV.4/15.217** - Em 12 de julho de 2024.

Prenotação n° 45.219, de 18 de outubro de 2023.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Pelo requerimento datado de 01 de julho de 2024, firmado em São Paulo/SP, subscrito pela credora fiduciária adiante qualificada, instruído **(CONTINUA NA FICHA N° 02)...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DKX4D-5GUMP-X4JD7-KJUHF>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**

CNM: 145862.2.0015217-79  
12 de julho de 2024  
CNS: 14.586-2

matrícula  
**15.217**

ficha  
**02**

**Registro de Imóveis de Nova Odessa - SP**

com a prova da notificação dos devedores-fiduciários EDUARDO DE SOUZA FELIZARDO e sua mulher CARINA YOSHIKO DE SANT ANNA FELIZARO, já qualificados, protocolada sob nº 45.219, cujo prazo transcorreu integralmente sem purgação da mora, é lavrada a presente averbação para que fique constando a **CONSOLIDAÇÃO** da plena propriedade imóvel objeto desta matrícula em favor do credor **FAZENDA FORTALEZA LTDA**, com sede em São Paulo/SP, na Alameda Santos, nº 466, CNPJ/MF nº 62.926.316/0001-66, NIRE nº 35201037245. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI no valor de R\$ 4.116,00. Valor Venal atual: R\$ 51.209,90. Valor base de cálculo: R\$ 205.800,00. Emitida a DOI. Selo digital: 1458623310000000182555244

Camila Borges Cometti (Escrevente Substituta)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DKX4D-5GUMP-X4JD7-KJUHF>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DKX4D-5GUMP-X4JD7-KJUHF>

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, **da matrícula nº.: 15217**, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia útil imediatamente anterior à emissão e que os ônus, alienações, ações reais e pessoais reipersecutórias eventualmente existentes e inscritos constam nela noticiados; expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificado digital padrão ICP-Brasil, nos termos dos itens 356 a 360, Capítulo XX, das NSCGJ/SP, devendo, para a sua validade, **ser conservada em meio eletrônico**, bem como comprovada a autoria e integridade, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Nova Odessa-SP, 12 de julho de 2024 13:10:36h.** CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 145862.2.0015217-79

Escrevente autorizado (assinatura digital)

Ao Oficial....	R\$	40,91
Ao Estado....	R\$	11,63
Ao IPESP.....	R\$	7,96
Ao Reg. Civil:	R\$	2,15
Ao Trib. Just:	R\$	2,81
Ao Município.:	R\$	1,02
Ao Min. Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	68,44

Certidão de ato praticado protocolo nº: 45219

Controle:



249068

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

**1458623C3000000018255724G**