

Valide aqui  
este documento

VRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cadastro no CNJ sob nº 12.079-0  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VALPARAÍSO - SPMATRÍCULA  
13.109FOLHA  
01

VALPARAÍSO, 03 DE JANEIRO DE 2.020

# MATRÍCULA Nº 13.109.

**IMÓVEL:** Urbano.**LOCALIZAÇÃO:** Loteamento JARDIM ALTO ALEGRE - Rua Hum, lote "W" da quadra "E", distante 162,00 metros da esquina da Rua Três, situado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, município e comarca de Valparaíso-SP.

**CARACTERIZAÇÃO:** "Um terreno de formato irregular constituído pelo lote "W" da quadra "E", localizado sobre o alinhamento da Rua Hum, no loteamento "Jardim Alto Alegre", nesta cidade, município e comarca de Valparaíso, Estado de São Paulo, distante 162,00 (cento e sessenta e dois) metros da esquina da Rua Três, medindo e confrontando-se em sua integridade: 7,00 (sete) metros de frente sobre o alinhamento da citada Rua Hum; 7,00 (sete) metros nos fundos divisando com o Sítio Nakamura, objeto da matrícula nº 10, sua propriedade pertencente a Shigemi Nakamura, com usufruto constituído em favor de Tervu Nakamura e sua mulher Fuyue Watanabe Nakamura; 29,72 m. (vinte e nove metros e setenta e dois centímetros) do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro, divisando com o lote "Z" da quadra "E" do loteamento Jardim Alto Alegre (matrícula nº 13.110); e 29,63 m. (vinte e nove metros e sessenta e três centímetros) do lado esquerdo divisando com o lote "X" da referida quadra "E" do loteamento Jardim Alto Alegre (matrícula nº 13.108), perfazendo a área total de 207,73 m² (duzentos e sete metros e setenta e três centímetros quadrados)".

**Proprietária:** LOTAMENTO JARDIM ALTO ALEGRE DE VALPARAÍSO LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 33.518.729/0001-03, com endereço na Rua Moyses Pereira dos Santos, nº 251, Jardim Paulista, em Valparaíso SP, com seu instrumento de constituição datado de 23/04/2019, arquivado na JUCESP sob nº 3523145333-6, em sessão de 03/05/2019. -

**Registro anterior:** Matrícula nº 254, Livro nº 2 - Registro Geral, deste Registro de Imóveis de Valparaíso-SP, datada de 08/02/1977, sendo que a presente matrícula ora é aberta em virtude de alteração promovida no loteamento denominado "Jardim Alto Alegre", situado neste município e comarca de Valparaíso-SP, devidamente averbada sob nº do ordem 20 (vinte) efetivada nesta mesma data na referida matrícula de nº 254, levada a efeito através de requerimento datado de 07/11/2019, alterado pelo requerimento firmado na mesma data pela proprietária dos lotes que compõem o loteamento "Jardim Alto Alegre", Loteamento Jardim Alto Alegre de Valparaíso Ltda., devidamente representada por seu sócio administrador, Sr. Roldão Simione, RG-SSP-SP nº 5.668.251-8, CPF-MF nº 688.256.171-00, instruído com planilhas, descrição perimétrica e demais documentos necessários e exigidos pelo art. 78 d/c. art. 28 da Lei nº 6.766, de 19/12/1979. - A oficiala titular: Paula (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinário). - Pela abertura da matrícula: Emol.: R\$9,92; Estado: R\$2,82; Sefaz: R\$1,93; Reg. Civil: R\$0,52; TJ: R\$0,68; MP: R\$0,48; ISS: R\$0,50; Total: R\$16,85. Guia nº-0027/2020. (Prot. nº 44.760, de 08/11/2019) (Selo Digital nº 12079031100000001064620A).

**Av. 1-M/13.109** Valparaíso-SP, 02 de fevereiro de 2.021. (CADASTRO MUNICI-

(CONTINUA NO VERSO)



Valide aqui  
este documento

MATRICULA

13.109

FOLHA

01

VERSÃO

(TRANSPORTE DO ANVERSO)

.....  
PAL): Procedo a esta averbação nos termos do requerimento datado de 15 de dezembro de 2.020, para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Valparaíso sob lançamento nº 129501.- O referido é verdade e dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, (Mariângela Casparelli Conceição Apolinário), oficiala titular, digitel, conferi, subscrevi e assino. Pela averbação: Emol.: R\$17,26; Estado: R\$ 4,90; Sefazi: R\$3,36; Reg. Civil: R\$0,93; TJ: R\$1,10; MP: R\$0,83; ISS: R\$ 0,86; total: R\$29,30. Guia nº 022/2021. (Prot. nº 45.886 de 05/01/2021) Iselo Digital nº 120790331000000020116217).....

**R. 2-M/13.109.** Valparaíso-SP, 02 de fevereiro de 2.021. (HIPOTECA): Na conformidade com o registro sob nº de ordem 23 (vinte e três) efetivado nesta mesma data na matrícula de origem do loteamento de nº 254 desta Serventia, a proprietária loteamento Jardim Alto Alegre de Valparaíso Ltda. deu à Caixa Econômica Federal em PRIMEIRA e ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, bem como os imóveis objeto das matrículas de nºs. 13.020 a 13.308 e 13.310 e 13.311, todas desta Serventia, assim como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, cuja hipoteca foi constituída nos seguintes termos: Devedora Hipotecante: LOTEAMENTO JARDIM ALTO ALEGRE DE VALPARAÍSO LTDA., CNPJ-ME nº 33.519.729/0001-03, situada na Rua Comendador Geremias Lunardelli, nº 480, Sala 05, Jardim Alvorada I, em Valparaíso-SP.- Devedora e Construtora: L.R.G. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI, CNPJ-ME nº 05.044.271/0001-47, situada na Rua Adalmo Almeida, nº 401, Centro, em Guararapes-SP.- Fianador: ANTONIO ROBERTO MIRANDA GROSSO, brasileiro, empresário, nascido aos 18/04/1954, RG nº 6.042.430-8, expedido pela SSP-SP em 17/10/2013, CPF-ME nº 004.675.478-40, filho de Antonio Grosso e Luiza Miranda Grosso, casado sob o regime da comunhão universal de bens com LUCILA HELENA ANTONELLO GROSSO, brasileira, nascida aos 19/07/1961, RG nº 12.665.543-1, expedido pela SSP-SP em 17/10/2013, CPF-ME nº 214.286.688-37, filha de Antonio Antonello e Maria Magdalena F. Antonello, residentes e domiciliados na Rua Erudente de Moraes, nº 1-274, Centro, em Guararapes-SP.- Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ-ME sob o nº 00.360.305/0001-04, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4.- TÍTULO: HIPOTECA.- Formã do TÍTULO: Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avengas, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, datado de 16 de outubro de 2.020, Contrato sob nº 8.7877.0970011-7, firmado com caráter de escritura pública.- Condições do Financiamento: Valor do financiamento/valor da dívida confessada: R\$4.848.487,11 (quatro milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e onze centavos); modalidade: abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário; origem dos recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; sistema de amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC). (CONTINUA NA FOLHA Nº 02).....



Valide aqui

este documento

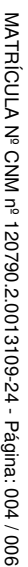
**Cadastro no CNJ sob nº 12.079-0**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE VALPARAÍSO - SP**

**VRO Nº 2 - REGISTRO GERAL****MATRÍCULA****13.109****FOLHA****02****VALPARAÍSO, 03 DE JANEIRO DE 2020**

..... (TRANSPORTE DE FLS. 01V°).....  
Tema de Amortização Constante (SMC); prazo total: construção/legalização/  
amortização: 24 meses; taxa de juros: nominal: 8,00% ao ano - efetivo:  
8,30% ao ano. - Valor da Garantia Hipotecária: R\$10.734.000,00 (dez mil-  
lhões, setecentos e trinta e quatro mil reais). - O referido é verdade e  
dou fé. - Eu, Mariangela Gasparelli Conceição Apolinário,  
oficiala titular, digitei, conferi, subscrevi e assino. Pelo registro:  
cobrados uma só vez, pagando no registro nº 23 na matrícula nº 254.  
(Prot. nº 45.887 de 05/01/2021) (Selo Digital nº 12079036100000002021821  
5) - .....

**R. 3-M/13.109.** Valparaíso-SP, 08 de abril de 2.021. **(COMPRÁ E VENDA):** Nos  
termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mótuo para Construção  
de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e  
Outras Obrigações (Recursos SBE), com Utilização dos Recursos da Conta  
Vinculada do FGTS dos Devedores Fiduciantes, Contrato sob nº 1.7877.0075  
777-0, datado de 04 de dezembro de 2.020, firmado com caráter de escritu-  
ra pública, a proprietária LOTEAMENTO TARDIM ALTO ALEGRE DE VALPARAÍSO  
LTDA., CNPJ-MF nº 33.516.729/0001-03, situada na Rua Comendador Geremias  
Lunardielli, nº 480, Sala 05, Jardim Alvorada, em Valparaíso-SP, com seus  
atos constitutivos arquivados na JUCESP sob NIRE nº 3523145336, vendeu  
o imóvel objeto da presente matrícula nº 13.109 a ISLAN MARIANO DIAS,  
auxiliar de laboratório, nascido aos 02/02/1991, RG nº 47.321.426 X, ex  
pedido pela SSP-SP em 24/07/2003, CPF-MF nº 392.807.710-09, e a seu conjun-  
ge ALINE APARECIDA DOS SANTOS BEZERRA DIAS, estivadora/carregadora/  
condutora e assemblados, nascida aos 20/05/1994, RG nº 40.458.883-9, ex  
pedido pela SSP-SP em 10/09/2014, CPF-MF nº 426.714.318-80, ambos bras-  
ileis, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da  
lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida 9 de Julho, nº 235,  
Centro, em Valparaíso-SP, pelo valor de R\$24.243,55 (vinte e quatro mil,  
duzentos e quarenta e três reais e cinquenta centavos), sendo coi-  
to que o valor da operação contratada é de R\$122.000,00 destinado à aqui-  
sição do imóvel objeto da presente matrícula, cuja importância total será  
paga pelos compradores mediante a integralização dos seguintes valores:  
recursos próprios: R\$9.957,25; recursos da conta vinculada do FGTS: R\$14.  
442,71; e financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal:  
R\$97.600,00. - Do ITEI: Devidamente recolhido, conforme guia nº 2693, no  
valor de R\$484,87, quitada em 15/12/2020 junto ao Banco do Brasil S/A. -  
Valor venal do imóvel: R\$8.413,07, relativo ao corrente exercício de  
2.021. - O referido é verdade e dou fé. - Eu, Mariangela  
Gasparelli Conceição Apolinário, oficiala titular, digitei, conferi,  
subscrevi e assino. Pelo registro: EMOL.: R\$360,17; Estado: R\$104,64; Se-  
faz: R\$71,62; Rog. Civil: R\$19,38; TJ: R\$25,26; MP: R\$17,67; ISS: R\$18,  
41; total: R\$625,15. Guia nº 067/2021. (Prot. nº 46.129 de 25/03/2021)  
(Selo Digital nº 120790321000000021684212) - .....

**R. 4-M/13.109.** Valparaíso-SP, 08 de abril de 2.021. **(ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**  
**EM GARANTIA):** Nos termos do mesmo instrumento que objetivou o registro  
..... (CONTINUA NO VERSO).....



### 13.109

67

- VERBO

(TRANSPORTE DO ANVERSO)

loco os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



Valide aqui

este documento

**Cadastro no CNJ sob nº 12.079-0**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE VALPARAÍSO - SP**

**2.º VRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

13.109

FOLHA

03

VALPARAÍSO, 03 DE JANEIRO DE 2.020

..... (TRANSPORTE DE FLS. 02vº).....  
 responsabilidade limitada, foi transformada em SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA, do tipo SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA UNIPESSOAL, com NIRE sob nº 35218456785, passando a adotar o nome empresarial de "L. R. G. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.", conforme Instrumento Particular datado de 06/05/2022, registrado na JUCESP sob nº 210.924/22-6, em sessão de 25/05/2022. - O referido é verdade e dou fé. - A oficiala titular (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinário). Prot. nº 48.011 de 04/01/2023. Selo Digital nº 120790331000000038060236. -

**Av. 6-M/13.109** Valparaíso-SP, 30 de janeiro de 2.023. (**ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO**): Procedo a esta averbação para ficar constando que, em virtude do Decreto Municipal nº 4.314 de 25/11/2022, a Rua Hum do loteamento "Jardim Alto Alegre", passou a denominar-se "RUA MANOEL MAIRENE BILDES". - O referido é verdade e dou fé. - A oficiala titular (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinário). Prot. nº 48.011 de 04/01/2023. Selo Digital nº 120790331000000003806123E. -

**Av. 7-M/13.109** Valparaíso-SP, 30 de janeiro de 2.023. (**CONSTRUÇÃO**): Procedo a esta averbação nos termos do requerimento datado de 06/12/2022, inscrito com a Certidão de Conclusão de Obras e Habite-se, ambos de nº 93/2022, expedidos pela Prefeitura Municipal de Valparaíso em 18/11/2022, e ainda com a Certidão de Valor Venal emitida em 06/12/2022, acompanhados da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida eletronicamente pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil em 23/11/2022, em nome de T. R. G. Construções e Empreendimentos Ltda. (Aferição: 90.002-72833-7E-001), para ficar constando que no terreno do imóvel objeto da presente matrícula, foi construído UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA, constituído de 01 pavimento, levando o número 53 de emplacamento municipal da Rua Manoel Maírene Bides, no loteamento "Jardim Alto Alegre" em Valparaíso-SP, contendo a área total edificada de 44,95 metros quadrados, cuja construção foi concluída no exercício de 2.022, com valor atribuído de R\$68.285,79. O referido é verdade e dou fé. A oficiala titular (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinário). Prot. nº 48.011 de 04/01/2023. Selo Digital nº 1207903310000000038062232. -

**Av. 8-M/13.109** Valparaíso-SP, 10 de janeiro de 2.025. (**CANCELAMENTO → REGISTRO DE HIPOTECA**): Procedo a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Autorização datado de 27/11/2024, firmado pela credora, Caixa Econômica Federal, para que o registro sob nº de ordem 2 (dois) e respectiva hipoteca que grava o imóvel objeto da presente matrícula, bem como os imóveis objeto das matrículas de nºs. 13.020 a 13.108, 13.110 e 13.111, todas desta Serventia, conforme registros sob nº de ordem 2 (dois), assim como o imóvel objeto da matrícula primitiva de nº 254, conforme registro nº 23 (vinte e três), fiquem **CANCELADOS, tendo em vista a liberação da dívida**. O referido é verdade e dou fé. A oficiala titular: (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinário). Prot. nº 50.022 de 10/12/2024. Selo Digital nº 1207903310000000038062258. -

(CONTINUA NO VERSO)



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

13.109

FOLHA

03

Versão

..... (TRANSPORTE DO ANVERSO) .....

**Av. 9.M/13.109, Valparaíso-SP, 16 de junho de 2.026. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRI-  
IDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE):** Procedo a esta averba-  
ção de acordo com o procedimento de execução extrajudicial iniciado por re-  
querimento consistente no Ofício nº 63495/2026 CESAV/DO datado de 18/03/20  
26, prenotado nesta serventia na mesma data, sob nº 51.211, para ficar  
constando que, **após terem sido regularmente intimados, nos termos do art.  
26, da Lei nº 9.514/1997, para cumprimento dos obrigações contratuais  
assumidas perante a credora, relativas ao Contrato de Compra e Venda do  
Terreno e Malho para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Ali-  
enação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações (Recursos SPP), com OLi-  
zação dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores Fiduciários,  
Contrato sob nº 1.7877.0075777 0, datado de 04/12/2020, os Devedores Fidu-  
ciários ISLAN MARILINO DIAS e seu cônjuge ALINE APARECIDA DOS SANTOS DEZER-  
RA DIAS, não pagaram a mora no prazo legal, motivo pelo qual a proprieda-  
de do imóvel objeto da presente matrícula nº 13.109 foi CONSOLIDADA, pelo  
valor de R\$130.068,51 (cento e trinta mil, sessenta e oito reais e cinquag-  
ta e um centavos), em favor da credora e proprietária fiduciária CAIXA  
ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública,  
inscrita no CNPJ-ME sob nº 00.360.305/0001-04, dotada de personalidade ju-  
rídica de direito privado, oposta pelo Decreto-Lei nº 759 de 12/08/1969,  
alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto  
vigente na data da constituição, sob sede em Brasília-DF, no Setor Bancário  
Sul, quadra 4, lotes 3/4, sendo o meio que sobre a propriedade ora consoli-  
dade incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo  
diploma legal, ou seja, a propriedade somente poderá alienar o imóvel in-  
vando-o a público leilão. Do IPTU? Devidamente recolhido, conforme Guia nº  
4691, no valor de R\$2.601,37, quitada em 07/05/2026. O referido é verdade  
e dou fé. A oficializa litular: ~~Island Marilino Dias e sua esposa~~ (Marilene Gasparelli Concelos).  
Ponto nº 51.211 de 18/03/2026. Selo Digital nº 120790331VZXU05650P58326M.-**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CERTIDÃO RI- PRENOTAÇÃO Nº 051211 - 13109</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>CUSTAS CONSTAM DO RECIBO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>CERTIFICADO E DOU FÉ</b> que a presente certidão lavrada em inteiro teor,<br>composta de 006 páginas(s), foi emitida por meio digital, nos termos do<br>artigo 18, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, "a certidão de inteiro teor do<br>13109 contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para<br>fins de comprovação de autenticidade, direção, força real e restrição<br>sobre o imóvel independente de certificação específica pelo oficial",<br>concentrando-se nele lançados, portanto todos os registros e averbações<br>relacionados ao referido 13109 ou as pessoas nele referidas.<br>(Última alteração: 09/09/2026) | <b>VALOR DA CERTIDÃO: 77,89</b><br><br>120790331VZXU05650P58326M<br>Criação em 18/03/2026 às 17:19:07<br>A autenticidade deste documento<br>pode ser verificada pelo 24 horas<br>de sua expedição no site<br><a href="https://sistema.riidigital.org.br">https://sistema.riidigital.org.br</a><br>com o número do selo digital ou<br>clicando no link do Validação. |
| <b>PRAZO DE VALIDADE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A presente certidão foi emitida sob a forma de<br>documento eletrônico mediante processo de<br>certificação digital e assinada digitalmente por:<br><b>ELIANE DA SILVA FONSECA</b><br>ESCREVENTE                                                                                                                                                                    |
| <b>VALPARAÍSO, 16 de junho de 2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Emitida às 14:52:24h</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |