



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8PUHD-RS35P-7MB6X-JXPSU>

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA

- 56.423 -

FOLHA

- 1 -

CNM: 111500.2.0056423-51

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

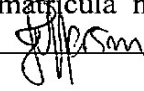
CNS nº 111500

Catanduva, 12 de março de 2018

IMÓVEL: LOTE 8 DA QUADRA 7, de formato regular, com ângulo de 90° em todos os vértices, situado no loteamento HORIZON CATANDUVA, nesta cidade, distante 62,00 metros da esquina com a Rua Projetada 2, lado par, que mede 10,00 metros de frente para a Rua Projetada 15, lado par; 20,00 metros do lado direito de quem desta rua olha para o imóvel, confrontando com o Lote 9; 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o Lote 7; e 10,00 metros nos fundos, confrontando com o Lote 23, **encerrando a área de 200,00 metros quadrados.**

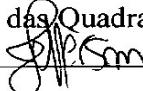
CADASTROS MUNICIPAIS: 62.14.05.1735.01.001 e 62.14.05.1735.01.002 (em área maior).

PROPRIETÁRIAS: SETPAR VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 14.707.542/0001-03, com sede na Rua Penita, nº 3.155, Bairro Redentora, na cidade de São José do Rio Preto/SP; e SETPAR BARRIONUEVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 15.255.478/0001-30, com sede na Rua Penita, nº 3.155, Vila Redentora, na cidade de São José do Rio Preto/SP.

REGISTROS ANTERIORES: nº 2, de 28/05/2012, e nº 3, de 30/07/2014, das matrículas 43.070, 43.072 e 43.074; e nº 4, de 12/03/2018, na matrícula nº 51.923 (registro do loteamento), todas desta serventia. O Oficial Substituto:  (Jefferson Lucas Alves).

AV.1/56.423. Catanduva, 12 de março de 2018.

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS (Protocolo nº 156.889 – 21/12/2017).

Nos termos do artigo 26, VII, da Lei Federal 6766/79, e de acordo com os documentos arquivados neste Registro de Imóveis, concernentes ao loteamento HORIZON CATANDUVA, foram impostas as seguintes restrições urbanísticas convencionais referentes à destinação dos lotes: **A) COMERCIAIS:** Lotes 1 ao 6 da Quadra 1, Lotes 1 ao 10 das Quadras 2 e 3, Lotes 16 ao 30 das Quadras 5 e 6, Lotes 1 ao 20 da Quadra 11, Lotes 16 ao 29 das Quadras 13 e 14, Lotes 1 ao 20 da Quadra 18, Lotes 16 ao 29 das Quadras 20 e 21, Lotes 1 ao 20 da Quadra 23, Lotes 16 ao 29 das Quadras 25 e 26, Lotes 1 ao 20 da Quadra 29, Lotes 16 ao 29 das Quadras 31 e 32, Lotes 1 ao 5 da Quadra 34, Lotes 1 ao 10 da Quadra 35, Lotes 1 ao 24 da Quadra 39, Lotes 1 ao 19 das Quadras 37 e 40, e os Lotes 1 ao 23 da Quadra 38; **B) MISTOS:** Lotes nº 1 das Quadras 17, 28 e 33; e **C) RESIDENCIAIS:** todos os demais lotes. Oficial Substituto:  (Jefferson Lucas Alves).

AV.2/56.423. Catanduva, 5 de julho de 2018.

DENOMINAÇÃO SOCIETÁRIA (Protocolo nº 159.237 – 05/06/2018).

Em conformidade com o artigo 213, I, “g”, da Lei de Registros Públicos, é lavrada a presente averbação para constar que SETPAR VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e SETPAR BARRIONUEVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA tiveram suas denominações alteradas para EMAIS VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e EMAIS BARRIONUEVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

- continua no verso -



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

- 56.423 -

FOLHA

- 1 -

VERSO

CNM: 111500.2.0056423-51

TOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, respectivamente, consoante se infere dos documentos registrados na Junta Comercial deste Estado sob n.ºs. 049.076/18-8 e 198.449/18-5. O Oficial Substituto:

Rogério César Marineli

Oficial Substituto

AV.3/56.423. Catanduva, 5 de julho de 2018.

ALTERAÇÃO DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS (Protocolo n.º 159.237 – 05/06/2018).

Conforme requerimento de 20/06/2018, firmado nesta cidade, instruído com a certidão n.º 107/2018, de 23/04/2018, expedida pela Prefeitura de Catanduva, e com um novo exemplar do contrato-padrão do loteamento **HORIZON CATANDUVA**, nos moldes dos artigos 18, VI e 26, VII, da Lei Federal n.º 6.766/79, é lavrada a presente averbação para constar que as restrições urbanísticas convencionais impostas ao referido loteamento, referentes à destinação dos lotes, foram alteradas e passaram a ser caracterizadas da seguinte forma: **A) MISTOS**: lotes 1 ao 6 da **quadra 1**, lotes 1 ao 23 da **quadra 2**, lotes 5 ao 10 da **quadra 3**, lotes 1 ao 27 da **quadra 4**, lotes 1 ao 30 da **quadra 5**, lotes 1 ao 30 da **quadra 6**, lotes 1 ao 30 da **quadra 7**, lotes 1 ao 30 da **quadra 8**, lotes 1 ao 30 da **quadra 9**, lotes 1 ao 27 da **quadra 10**, lotes 11 ao 20 da **quadra 11**, lotes 1 ao 30 da **quadra 12**, lotes 1 ao 29 da **quadra 13**, lotes 1 ao 29 da **quadra 14**, lotes 1 ao 30 da **quadra 15**, lotes 1 ao 30 da **quadra 16**, lotes 1 ao 8 da **quadra 17**, lotes 11 ao 20 da **quadra 18**, lotes 1 ao 30 da **quadra 19**, lotes 1 ao 29 da **quadra 20**, lotes 1 ao 29 da **quadra 21**, lotes 1 ao 30 da **quadra 22**, lotes 11 ao 20 da **quadra 23**, lotes 1 ao 30 da **quadra 24**, lotes 1 ao 29 da **quadra 25**, lotes 1 ao 29 da **quadra 26**, lotes 1 ao 30 da **quadra 27**, lote 1 da **quadra 28**, lotes 11 ao 20 da **quadra 29**, lotes 1 ao 30 da **quadra 30**, lotes 1 ao 29 da **quadra 31**, lotes 1 ao 29 da **quadra 32**, lote 1 da **quadra 33**, lotes 4 e 5 da **quadra 34**, lotes 1 ao 19 da **quadra 35**, lotes 1 ao 16 da **quadra 36**, lotes 10 ao 19 da **quadra 37**, lotes 1 ao 23 da **quadra 38**, lotes 1 ao 24 da **quadra 39**, e lotes 1 ao 19 da **quadra 40**; e **B) COMERCIAIS**: lotes 1 ao 4 da **quadra 3**, lotes 1 ao 10 da **quadra 11**, lotes 1 ao 10 da **quadra 18**, lotes 1 ao 10 da **quadra 23**, lotes 1 ao 10 da **quadra 29**, lotes 1 ao 3 da **quadra 34**, e lotes 1 ao 9 da **quadra 37**. O Oficial Substituto:

Rogério César Marineli

Oficial Substituto

AV.4/56.423. Catanduva/SP, 21 de junho de 2024.

DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA e CADASTRO MUNICIPAL (Protocolo n.º 194.307 – 17/06/2024).

Selo digital: 111500331000000023688324U

Conforme escritura mencionada no R. 6 abaixo, procedo a presente para constar o quanto segue: **a)** as Ruas Projetadas 2 e 15 tiveram suas denominações alteradas para **Rua José Larocca e Walner Pellizzon**, consoante se infere da Lei Municipal n.º 6.083 de 11/08/2020; e **b)** o imóvel desta matrícula se encontra atualmente cadastrado na municipalidade sob n.º **62.23.07.0324.01.001**, conforme certidão de valor venal de 16/02/2024, expedida pela Prefeitura de Catanduva. O Oficial Substituto:

Rogério César Marineli

- continua na folha 2 -

Página: 0002/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8PUHD-RS35P-7MB6X-JXPSU>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8PUHD-RS35P-7MB6X-JXPSU>

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP

MATRÍCULA	FOLHA	CNM: 111500.2.0056423-51
- 56.423 -	- 2 -	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

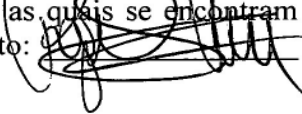
CNS 111500

Catanduva, 21 de junho de 2024

AV.5/56.423. Catanduva/SP, 21 de junho de 2024.

ATO CONSTITUTIVO (Protocolo nº 194.307 – 17/06/2024).

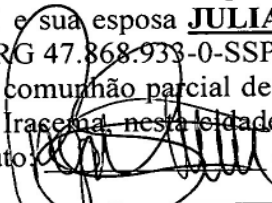
Selo digital: 111500331000000023688524Q

Conforme escritura mencionada no R. 6 abaixo, procedo a presente para constar que a **EMAIS BARRIONUEVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** e **EMAIS VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** se encontram inscritas nos Números de Identificação do Registro de Empresa (NIRE) **35226091880** e **35226007714**, respectivamente, consoante se infere das fichas cadastrais de 07/04/2020, expedidas pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), as quais se encontram microfilmadas nesta serventia sob nº 169.406. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

R.6/56.423. Catanduva/SP, 21 de junho de 2024.

COMPRA E VENDA (Protocolo nº 194.307 – 17/06/2024).

Selo digital: 111500321000000023688624Q

Conforme escritura de 07/03/2024, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, livro 830, páginas 219/224, **EMAIS BARRIONUEVO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 15.255.478/0001-30, NIRE 35226091880, e **EMAIS VIIV EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 14.707.542/0001-03, NIRE 35226007714, ambas com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 3.631, Jardim Moysés Miguel Haddad, em São José do Rio Preto/SP, neste ato representadas por Leandro Garcia, CPF 212.931.798-76, **venderam o imóvel desta matrícula**, pelo valor de R\$ 61.000,00 a **BRUNO DI BONITO BAIOCATO**, brasileiro, servidor público municipal, RG 34.874.601-5-SSP-SP, CPF 383.778.078-31 e sua esposa **JULIA OLIVEIRA BAIOCATO**, brasileira, servidora pública estadual, RG 47.868.933-0-SSP-SP, CPF 344.915.298-09, casados no dia 27/06/2015, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Orlândia, nº 639, Parque Iracema, nesta cidade. **Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 61.000,00.** O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

R.7/56.423. Catanduva/SP, 07 de maio de 2025.

COMPRA E VENDA (Protocolo nº 200.030 – 16/04/2025).

Selo digital: 111500321000000028091525R

Conforme **Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno Residencial, Mútuo Para Obras Com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Minha Casa Minha Vida nº 8.4444.3776612-9**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º, da Lei nº 4.380/64, firmado em 09/04/2025, nesta cidade, **BRUNO DI BONITO BAIOCATO**, brasileiro, administrador, RG 34.874.601-5-SSP/SP, CPF 383.778.078-31, e sua esposa **JULIA OLIVEIRA BAIOCATO**, brasileira, funcionária pública estadual, RG 47.868.933-0-SSP/SP, CPF 344.915.298-09, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, após o

- continua no verso -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8PUHD-RS35P-7MB6X-JXPSU>

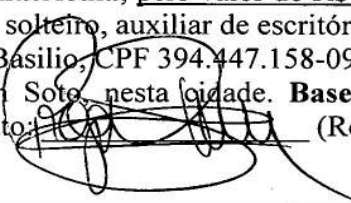
MATRÍCULA

- 56.423 -

FOLHA

- 2 -
VERSO

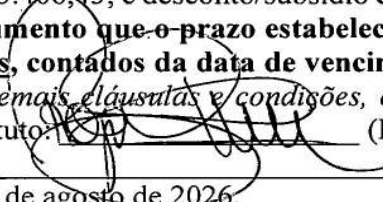
CNM: 111500.2.0056423-51

advento da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Orlândia, nº 639, Parque Iracema, nesta cidade, **venderam o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 110.000,00, a WANDERSON BARONI BASILIO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados, filho de Elisabete Baroni e Carlos Roberto Basilio, CPF 394.447.158-09, residente e domiciliado na Rua Taubaté, nº 1.137, 1, Jardim Soto, nesta cidade. **Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 110.000,00.** O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

R.8/56.423. Catanduva/SP, 07 de maio de 2025.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo nº 200.030 – 16/04/2025).

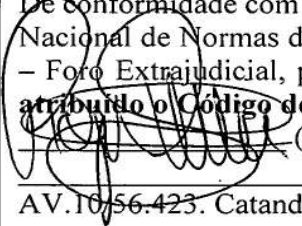
Selo digital: 111500321000000028091725N

Conforme instrumento particular mencionado no R. 7 acima, **WANDERSON BARONI BASILIO**, solteiro, já qualificado, **constituiu o imóvel desta matrícula**, avaliado em R\$ 207.000,00, em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, na forma e para os fins dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, transferindo a propriedade resolúvel à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, **para garantia da dívida de R\$ 148.461,55**, a ser paga através de 428 prestações mensais e sucessivas (sendo 420 referente a amortização e 8 à construção), vencendo-se a primeira no dia 06/05/2025, acrescidas da taxa anual de juros contratada nominal de 5.0000% e efetiva de 5.1161%, e mensal efetiva de 0.4167%, sendo o valor total do encargo inicial, inclusive acessórios, de R\$ 779,98, ficando o reajuste dos encargos de acordo com o item 6 do contrato. Sistema de Amortização: PRICE. O prazo para construção é de 8 meses. Consta do instrumento que o valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel é de R\$ 207.000,00, integralizados da seguinte forma: financiamento concedido pela credora: R\$ 148.461,55; recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$ 43.406,45; e desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 15.132,00. **Consta do instrumento que o prazo estabelecido de carência para expedição da intimação é de 15 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Demais cláusulas e condições, constam do instrumento que ora se registra.** O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.9/56.423. Catanduva/SP, 19 de agosto de 2026.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (Protocolo nº 206.353 – 13/04/2026).

Selo digital: 1115003E1000000035377826V

De conformidade com os artigos 440-AQ, §§ 1º e 2º, e 440-AV, parágrafo único, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, procedo a presente para constar que **ao imóvel desta matrícula foi atribuído o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 15803-476.** O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.10/56.423. Catanduva/SP, 19 de agosto de 2026.

- continua na folha 3 -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8PUHD-RS35P-7MB6X-JXPSU>

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA

- 56.423 -

FOLHA

- 3 -

CNM: 111500.2.0056423-51

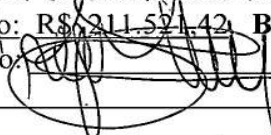
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

Catanduva, 19 de agosto de 2026

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Protocolo nº 206.353 – 13/04/2026).

Selo digital: 111500331000000035378026W

Conforme requerimento de 04/08/2026, firmado em Florianópolis/SC, procedo a presente para constar que a **propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em favor da credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. Valor atribuído à consolidação: **R\$ 211.521,42**. **Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 211.521,42**. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Página: 0005/0006

onr



Valide aqui
este documento

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que o imóvel objeto desta **MATRÍCULA de nº 56423**, tem a sua situação com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS**, até a presente data, integralmente noticiados nesta cópia . Conforme item 154.1, Cap. XX, das NSCGJ/SP, "*a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo o seu conteúdo e é suficiente para comprovar a propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial*". **Catanduva-SP, 19 de agosto de 2026.**

CERTIDÃO ASSINADA ELETRONICAMENTE.

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
À Sefaz.....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município:	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 206353

Controle:



350487

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1115003C3000000035378126A

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8PUHD-RS35P-7MB6X-JXPSU>