

**SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE CATANDUVA-SP.**

Rua Alagoas, nº 823 - Centro - CEP: 15801-310 - CNPJ/MF nº 51.840.106/0001-34
FONE: (17) 3522-0622 - 3522-9837 - FAX: (17) 3524-1458
Email - registro@soricatanduva.com.br

RENATO FABIANO GRANDISOLI
OFICIAL INTERINO

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido de parte interessada, que
revendo neste Oficial os livros nele existentes, deles verificou constar:

MATRÍCULA

-48.793-

FOLHA

-1-

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNS. 123844

CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0048793-85

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, sob nº 12, da quadra F, de formato irregular, com frente para a Rua Projetada 04, lado ímpar, situado no loteamento denominado **Bosque das Laranjeiras**, nesta cidade, com 8,00 metros de frente para a Rua Projetada 04, do lado direito de quem da rua olha para o terreno com 27,08 metros, confrontando com o lote 13, do lado esquerdo com 27,04 metros, confrontando com o lote 11 e nos fundos com 8,00 metros, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 31.261 - S.O.R.I. - Imobiliária Oliveira LTDA, distante 48,77 metros em reta da Rua Projetada 02 - Trecho 04, perfazendo uma área superficial de 216,48 metros quadrados. **PROPRIETÁRIA:** NECTANDRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 13.350.768/0001-37, NIRE: 35225149183, com sede na Avenida Paulista, nº 37, 15º andar, São Paulo, Capital. **REGISTROS ANTERIORES:** R.25 de 24 de julho de 2014, e R.42, de 17 de Junho de 2020, na matrícula nº 15.996, livro 02 de Registro Geral, deste Oficial. Os documentos apresentados ficam digitalizados sob nº 138.583. Catanduva-SP, 17 de Junho de 2020. O OFICIAL SUBSTITUTO, (ADRIANO DANIEL CAMPOS), O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emolumentos R\$ 16,85. Selo Digital: 1238443110A0000021547220Q.

R.1/48.793. HIPOTECA (Protocolo 145.491). Pelo Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SPBE SOB Nº 1.7877.0081169-4, com efeito de escritura pública, nos termos do §5º do artigo 61, da Lei nº 4.380/64, e artigo 38 da Lei nº 9.514/97, firmado na cidade de São José do Rio Preto-SP, no dia 30 de novembro de 2020, a proprietária NECTANDRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, deu o imóvel matriculado, em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0048793-85

00.360.305/0001-04, NIRE: 53500000381, com sede na Setor Bancario Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na Capital Federal, para garantia de uma abertura de crédito no valor de R\$ 35.182.242,11, tendo como objetivo financiar a construção no empreendimento Bosque das Laranjeiras que será composto de 377 unidades residenciais, com prazo para construção e legalização do empreendimento de 24 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso. O prazo de carência do presente financiamento é de 12 meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento. Expirado o prazo de carência fixado segundo o critério estabelecido acima, o eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, constantes da Cláusula 3ª e seguintes. Encargos do Devedor e Construtor: São devidas as tarifas e encargos na forma estabelecida na Cláusula 9ª e seguintes, constantes do mencionado contrato. Assinaram também o contrato, na qualidade de devedora: 1011 BOSQUE DAS LARANJEIRAS - CATANDUVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 21.034.340/0001-03, NIRE: 35228647796, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.000, Lojas 1 a 4, Torre A, Sala D10, Bairro Jardim Tarraf II, na cidade de São José do Rio Preto-SP; na qualidade de construtora e fiadora: TARRAF CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 67.041.095/0001-62, NIRE: 35210499825, com sede na Rua José Tessarolo, nº 150, Distrito Industrial, na cidade de São José do Rio Preto-SP; e na qualidade de fiadoras: TARRAF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 21.588.028/0001-61, NIRE: 35228831252, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 2.000, Lojas 1 a 4, Torre A, Bairro Jardim Tarraf II, na cidade de São José do Rio Preto-SP, e ZAIA TARRAF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 65.709.511/0001-22, NIRE: 35221571786, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, nº 2.000, Lojas 1 a 4, Torre A, Sala C, Bairro

-continua as fls.2.-

MATRÍCULA

-48.793-

FOLHA

-2-

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNS. 123844

CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 -

CNM: 123844.2.0048793-85

REGISTRO GERAL

Jardim Tarraf II, na cidade de São José do Rio Preto-SP. Demais cláusulas e condições, as constantes do contrato que ora se registra. Catanduva-SP, 20 de Maio de 2021. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, ~~(JOSÉ SELLA)~~. Emolumentos R\$ 1.483,11, sobre o valor de R\$ 93.321,59. Selo Digital:1238443210A0000022994021D.

AV.2/48.793. CANCELAMENTO (Protocolo 152.795). De conformidade com o Contrato Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS n.º 8.7877.1519874-6, com caráter de escritura pública na forma do §5º do artigo 61, da Lei n.º 4.380/1964, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei 14.118/2021, firmado nesta cidade, no dia 19 de outubro de 2022, procedo a presente para constar que fica cancelada a hipoteca registrada sob n.º 1, retro, nos termos do item 1.7, do referido contrato. Catanduva-SP, 04 de Novembro de 2022. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, ~~(JOSÉ SELLA)~~. Emolumentos - R\$ 438,03, sobre o valor de R\$ 93.321,59. Selo digital:1238443310A000002541222EM.

R.3/48.793. VENDA E COMPRA (Protocolo 152.795). Pelo contrato mencionado na Av. 2, supra, a proprietária **NECTANDRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel matriculado, pelo valor de R\$ 31.380,77, a **LETÍCIA RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG n.º 53.956.034-SSP/SP, CPF n.º 425.218.268-98, residente e domiciliada na Rua das Orquídeas, n.º 124, Jardim Pedro Borgonovi, nesta cidade. Compareceram no ato do contrato, na qualidade de construtora e fiadora: **TARRAF CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada; e na qualidade de entidade organizadora / agente promotor empreendedor: **1011 BOSQUE DAS LARANJEIRAS - CATANDUVA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada. Catanduva-SP, 04 de Novembro de 2022. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, ~~(JOSÉ SELLA)~~. Emolumentos - R\$ 572,55 (50% das custas). Selo digital: 1238443210A0000025412322M.

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0048793-85

R.4/48.793. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo 152.795). Pelo Contrato mencionado na Av. 2, supra, a proprietária **LETÍCIA RODRIGUES DOS SANTOS**, solteira, já qualificada, alienou em caráter fiduciário o imóvel matriculado, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia do financiamento de R\$ 90.554,41, pagável em 360 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídas taxa anual de juros, nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, no encargo mensal inicial total de R\$ 480,28, vencendo o primeiro encargo mensal em 21 de novembro de 2022. Sistema de Amortização: Price, sendo os encargos reajustados de acordo com o item 5, e a época de reajuste dos encargos, de acordo com o item 6.3 do contrato. Origem dos recursos: FGTS/União. O valor destinado a aquisição de imóvel residencial urbano objeto do contrato é de R\$ 191.900,00, composto pela integralização dos valores, a seguir: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 90.554,41; Recursos próprios: R\$ 63.783,59, e Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 37.562,00. Prazo para construção / legalização: 0 mês. Mediante o presente registro fica constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o(a)(s) devedor(a)(es)/fiduciante(s) possuidor(a)(es) direto(a)(s) e a CAIXA possuidora indireta do imóvel desta matrícula. Concordaram as partes em que o valor do imóvel matriculado para fins de venda em público Leilão é de R\$ 225.000,00, conforme cláusula 22ª. Prazo de carência: 30 dias. Consta do contrato na cláusula 31ª a outorga de procurações. Demais cláusulas e condições, as constantes do contrato que ora se registra. Catanduva-SP, 04 de Novembro de 2022. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R\$ 638,51 (50% das custas). Arquivo digital: 1238443210A0000025412422K.

AV.5/48.793. VIA PÚBLICA (Protocolo 152.795). Procedo a presente para constar que as Ruas Projetadas 4 e 2, tiveram suas denominações alteradas, respectivamente, para Ruas Joaquim José da Silva e Oswaldo Banhos, conforme se verifica das Leis Municipais nº 6.157, de 13 de maio de 2021, e nº 6.150, de 10 de maio de 2021, da qual uma cópia acompanha o instrumento. Catanduva-SP, 04 de Novembro de

-continua as fls.3.-

MATRÍCULA

-48.793-

FOLHA

-3-

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNS. 123844

CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0048793-85

2022. O ESCRIVENTE AUTORIZADO, (JOSÉ SELLA).
Emolumentos - nihil Selo digital:
1238443310A0000025412522G.

AV.6/48.793. CONSTRUÇÃO (Protocolo 153.700). Conforme requerimento firmado nesta cidade, no dia 27 de dezembro de 2022, procedo a presente para constar que no terreno matriculado foi construído um prédio residencial que recebeu o n° 408, com frente para a Rua Joaquim José da Silva, com uma área de 60,20 metros quadrados, conforme se verifica do Habite-se n° 52.151, expedido em 15 de dezembro de 2022, pela Prefeitura Municipal desta cidade. Foi exibida a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição: 90.004.52376/76-002, código de controle da certidão: 6128.193A.D9C4.4765, emitida via Internet em 05 de janeiro de 2023, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, a qual além de digitalizada ficou arquivada neste Oficial. Valor atribuído a construção R\$ 137.573,25. Catanduva-SP, 17 de Janeiro de 2023. O PREPOSTO ESCRIVENTE, Gustavo Baraldi Cegatti (GUSTAVO BARALDI CEGATTI). Emolumentos - R\$ 243,95 (50% das custas), sobre o valor do metro quadrado apurado pela Tabela do Sinduscon/SP - R\$ 137.830,30. Selo digital: 1238443310A0000025778523T.

AV.7/48.793. CADASTRO - CEP (Protocolo 169.912). De conformidade com o requerimento firmado na cidade de Florianópolis-SC, no dia 3 de setembro de 2026, procedo a presente para constar que o imóvel matriculado encontra-se, atualmente, cadastrado sob n° 7879901 e inscrição n° 35.39.04.0102.01.001, e com o Código de Endereçamento Postal - CEP: 15805-250, consoante se infere da Certidão de Valor Venal n° 25341/2026, e do Relatório do Cadastro Imobiliário Urbano, emitidos via internet em 8 de setembro de 2026, pela Prefeitura Municipal desta cidade. Referido requerimento e demais documentos foram enviados através do Ofício Eletrônico - Protocolo Eletrônico - Intimações (e-Protocolo), sob o Código de Remessa na Central: IN01619142C, datado de 8 de junho de 2026. Catanduva-SP, 11 de Setembro de 2026. O OFICIAL SUBSTITUTO, José Sella (JOSÉ

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0048793-85

SELLA). Emolumentos - R\$ 40,76. Selo digital:
1238443310A0000031700726C.

AV.8/48.793. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (Protocolo 169.912). Conforme requerimento mencionado na Av. 7, supra, firmado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instruído com a prova da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora da devedora fiduciante **LETÍCIA RODRIGUES DOS SANTOS**, solteira, já qualificada, e a apresentação do comprovante do pagamento da guia do ITBI, junto a este município, procedo a presente para constar a transmissão definitiva da propriedade pela consolidação do imóvel matriculado, em nome da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. Observo ainda que por força do que estabelece o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em público leilão. Valor atribuído a consolidação: R\$ 238.521,73. Catanduva-SP, 11 de Setembro de 2026. O OFICIAL SUBSTITUTO, (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R\$ 676,43 Selo Digital: 1238443310A0000031700826A.

CERTIDÃO - Pedido: 169912**CUSTAS**

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **48793**, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP. nº 2.200/02 e do Prov. nº CG 32/2007, devendo ser comprovada a autoria e integridade. **Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, podendo 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

Conferência feita por:

(ASSINATURA DIGITAL)

ANTONIO CARLOS MENDES
PREPOSTO ESCRIVENTE**Catanduva, 15 de setembro de 2026****SELO DIGITAL**

1238443C30A0000031700626U

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do
QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>