Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCYXY-PJUK4-C2TG4-36B9D

<< Valide aqui este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PENÁPOLIS
Estado de São Paulo
Bél. José Antonio Duarte **CNS 12.101-2**
OFICIAL

MATRÍCULA - 59.792 - **CNM** 121012.2.0059792-29

REGISTRO GERAL

Penápolis 08 de novembro de 2019

Oficial

Livro n.º 2 F. 001

IMÓVEL: - Rua Três - - Lote 10 / Quadra J - "JARDIM MARIA LUIZA I"

- Um lote de terreno com área de 255,00 metros quadrados, sob número 10 da quadra J, do loteamento denominado Jardim Maria Luiza I, na cidade, distrito e município de Avanhandava, desta Comarca de Penápolis-SP, com as seguintes metragens e confrontações: medindo de quem da Rua olha para o terreno, 10,20 metros de frente confrontando com a Rua Três; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote 09; 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 11; e 10,20 metros nos fundos confrontando com os lotes 28 e 29, distante 83,04 metros da esquina formada com a Rua Nove. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 53.078 de 24 de novembro de 2015 (originária da matrícula 44.892 – R.003 de 07 de maio de 2014), e R.004 (Registro do loteamento) de 20 de agosto de 2019, desta Serventia.

CADASTRO: 095275.11.0101.01

Proprietária: **MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 03.101.127/0001-95, com sede na Rua Ângelo Molan, nº 65, Bairro Conde do Pinhal I, na cidade de Jaú-SP.

AV.001 – Procede-se a presente pra constar que, nos termos do contrato padrão arquivado junto ao processo do loteamento, ficaram estabelecidas as seguintes RESTRIÇÕES IMPOSTAS AO IMÓVEL: As construções obedecerão às exigências das autoridades públicas constituídas e poderes competentes relativos ao Código de Obras da Municipalidade e só deverão ser iniciadas após seu prévio Licenciamento e aprovação pelo órgão competente do Município, a quem competirá, no exercício de seu poder de polícia, fiscalizar a legalidade e regularidade das construções; os prédios além de atenderem as posturas municipais e estaduais vigentes deverão também obedecer os seguintes recuos e exigências: 1. Recuo de frente: 1,00 metro (obs. Entendem-se por recuo de frente a distância entre a face externa das paredes, das fachadas dos prédios, dos pilares de sustentação das garagens dos terraços, e a frente do Lote, sem considerar a calçada); 2. Recuo lateral: De um lado pode-se encostar na divisa; do outro deve-se ter um recuo mínimo de 1,50 metros com exceção da garagem; 3. Terrenos de esquina: De frente para a menor testada do lote o recuo deve ser de 1,00 metros e de frente para a maior testada o recuo deve ser de 1,50 metros em toda sua extensão, neste caso se a garagem for construída com frente para a maior testada do lote, ele deverá obedecer o recuo mínimo de 1,50 metros; 4. Aprovar junto aos poderes públicos competentes, plantas de construção a ser erguida, assinada por profissional devidamente credenciado pelo CREA o qual, além do projeto, deverá ser o responsável pela obra; 5. Projetar e executar no mínimo, em concreto armado baldrames, colunas e cintas de amarração, nos moldes das normas da ABNT, objetivando a total segurança da obra. O COMPRADOR obriga-se ainda: 1. Cumprir as exigências das autoridades públicas que em relação ao imóvel objeto deste contrato, mesmo que feitas em nome da VENDEDORA ou terceiros; 2. Não fazer aterros, desaterros, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais nem quaisquer movimentos que possam prejudicar os terrenos vizinhos; 3. Concordar com a passagem de tubulações de água e esgoto, pelo imóvel objetivado no presente contrato, bem como concordar com o escoamento de águas pluviais dos lotes vizinhos, quando a conformação do terreno assim exigir; 4. Manter o imóvel em perfeito estado de limpeza e higiene; 5. Respeitar as divisas do imóvel com relação aos terrenos limítrofes pois o lote objeto deste instrumento, lhe é ora entregue devidamente demarcado com piquetes como manda a lei; 6. A demolir a sua custa qualquer construção que haja executado fora das condições estipuladas neste instrumento; 7. A não lançar lixo, detritos ou entulhos nos terrenos vizinhos, vias de circulação ou espaços livres: 8. Pagar nos devidos vencimentos, independentemente de aviso por parte da VENDEDORA, todos os impostos, taxas, multas e contribuições de qualquer espécie ou procedência que, a partir da data do presente contrato, venham a ser lançados sobre o lote compromissado ainda que tais lançamentos sejam em nome da VENDEDORA. O COMPRADOR durante a execução de sua obra não pode danificar as guias, sarjetas e asfalto, de seu lote ou de lotes vizinhos, ou deixar entulhos de construção em lotes vizinhos; caso o COMPRADOR danifique a infraestrutura, ou deixe entulho nos lotes vizinhos, será notificado pela VENDEDORA para repará-los. Caso não os execute, a VENDEDORA contratará terceiros para fazê-los e os cobrará judicialmente do COMPRADOR; incumbe ao COMPRADOR, respeitar a legislação municipal no que diz respeito à limpeza e higiene do lote. Se, porventura, a VENDEDORA vier a ser notificada pela Prefeitura para que promova o roçamento do lote, tal fato será comunicado imediatamente ao COMPRADOR, que ficará incumbido do ato. Caso o COMPRADOR não cumpra o seu dever e a VENDEDORA venha a ser penalizada, esta acionará o VENDEDOR judicialmente cobrando-lhe perdas e danos, na forma do artigo 389, do Código Civil. Penápolis-SP, 08 de novembro de 2019. Eu, _____, Osmar Fidelis Pereira, escrevente, digitei e conferi. Subscrito e assinado por mim, _____, **José Antônio Duarte**, Oficial Delegado. (Prenotação 188519)

MATRÍCULA N.º - 59.792 - continua no verso...

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCYXY-PJUK4-C2TG4-36B9D

<< Valide aqui este documento

AV.002 – Procede-se a presente, com base no texto do registro R.005 da Matrícula 53.078, cujo imóvel deu origem ao loteamento Jardim Maria Luiza I, do qual faz parte o lote objeto desta Matrícula, para constar que o mesmo, num conjunto de 150 deles, foi objeto de incorporação imobiliária (Lei 4591/64, artigo 68, com a redação dada pela Lei 14382/2022), compondo o Empreendimento Habitacional denominado **CASAPÁTIO AVANHANDAVA,** que tem por objeto a construção de casas e a sua alienação vinculadas ao mencionado loteamento, comprometendo-se a incorporadora ALEA S/A a construir e entregar a cada adquirente a sua respectiva unidade, dentro do prazo e condições estipulados, com as especificações que passarão a integrar o loteamento Jardim Maria Luiza I, totalizando 7.219,50 metros quadrados de área construída, cada qual com 48,13 metros quadrados, com 2 dormitórios, varanda, estar/jantar, circulação, banho, cozinha e área de serviço; algumas unidades são passíveis de adaptação PCD – Pessoas Com Deficiência Física, sendo adaptadas conforme a demanda e tal será noticiado na matrícula respectiva; a incorporação não se sujeitará ao regime de condomínio edilício, pelo que não haverá área comum; a cada casa corresponderá uma vaga de garagem descoberta; o empreendimento foi submetido ao **regime de afetação** previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4591/64, introduzidos pela Lei 10931/2004. Nada mais. Dou fé. Penápolis, SP, 09 de novembro de 2023. O Escrevente Habilitado e Autorizado_____, **José Roberto Villalva Campanha.** (Prenotação nº 213.376)

AV.003 – Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos do instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do art. 61 da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, firmado na cidade de São Paulo-SP., em 11 de janeiro de 2024 (AC003766085), a incorporadora, ALEA S.A., já qualificada, se constituiu devedora da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, da importância de R$ 4.855.581,30 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e trinta centavos), destinado a construção de 51 unidades autônomas, denominado de MÓDULO 1 do empreendimento CASAPÁTIO AVANHANDAVA, que deverá ser pago com taxa de juros % (a.a.) – nominal: 8,0000% e efetiva: 8,3000%, pelo prazo 24 meses, contados a partir do término do prazo de carência/construção (liberação da última parcela) ou término do prazo de carência pós-obra, quando houver, sendo que o prazo de amortização, acrescido do prazo de construção/legalização é limitado a 60 meses, e a primeira prestação de amortização vence na data correspondente ao aniversário do contrato subsequente ao término da obra, após a liberação da última parcela constando mais condições no título, tendo a proprietária, **MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, também já qualificada, dado em garantia, em **primeira e especial hipoteca** o imóvel objeto desta matrícula, entre outros. Penápolis, 20 de junho de 2024. O Oficial Substituto,_____, ***Carlos Alberto Marotta Peters.*** (Prenotação 217376 – Selo digital 1210123E1000000013171524M) –

AV.004 – Conforme Lei Municipal nº 2.414, de 15 de março de 2.019, arquivada nesta Serventia, procede-se a presente para constar que a "Rua Três", teve sua denominação alterada para **Rua Ivano Peraza**. Penápolis, 15 de outubro de 2024. O Oficial Substituto,_____, ***Bel. Carlos Alberto Marotta Peters.*** – Selo digital 1210123E1000000014424324S – RFF

R.005 - Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do art. 61 da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, firmado nesta cidade de Penápolis-SP., em 29 de julho de 2024, a proprietária, MARIA LUIZA CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, vendeu a **ELINALDO VEIGA**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador agrícola, RG nº 0280691120044-SSP/MA., CPF nº 027.058.133-22, residente e domiciliado em Barbosa/SP, Rua Otavio Casaroti, nº 65, Jardim S Cecil, e **VILANETE DA SILVA VIEIRA**, brasileira, solteira, maior, trabalhador de fabricação de calçados e artefatos de couro, RG nº 60.997.825-1-SSP/SP., CPF nº 989.481.483-20, residente e domiciliada em Avanhandava/SP, na Rua Bahia, nº 298, Jardim Avanhandava, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 54.508,91. (V.V. R$ 10.549,35). Penápolis, 15 de outubro de 2024. O Oficial Substituto,_____, ***Bel. Carlos Alberto Marotta Peters.*** - Total R$ 693,73 - (Prenotação 219.520 – Selo digital 1210123210000000014424424E) – RFF

Continua na ficha 002...

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCYXY-PJUK4-C2TG4-36B9D

<< Valide aqui este documento

R.006 - Pelo instrumento particular mencionado no registro nº 005, os proprietários, ELINALDO VEIGA e VILANETE DA SILVA VIEIRA, já qualificados, por R$ 136.800,00, **alienaram fiduciariamente em garantia**, o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento desse mesmo valor, que deverá ser pago com taxa de juros % a.a.: nominal 4,5000 e efetiva 4,5939; por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Price, correspondendo a 1ª a R$ 679,24, reajustável de acordo com o item 6.3., sendo o vencimento do 1º encargo mensal em 05 de setembro de 2.024. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do Imóvel para fins de leilão público: R$ 171.000,00. Consta do instrumento R$ 41.143,00 recursos próprios; R$ 0,00 de recursos da conta vinculada do FGTS; e R$ 12.057,00 de desconto / complemento concedido pelo FGTS/União. Penápolis, 15 de outubro de 2024. O Oficial Substituto, _____, ***Bel. Carlos Alberto Marotta Peters***. - Total R$ 885,45. - (Prenotação 219.520 – Selo digital 12101232100000001442452 4C) – RFF

AV.007 – Conforme requerimento firmado na cidade de Penápolis-SP., em 13 de fevereiro de 2026, subscrito por proprietário(a), instruído com Alvará de Habite-se nº 046/2025, expedido em 01 de outubro de 2025, pela Prefeitura Municipal de Avanhandava-SP., procede-se a presente para constar que foi construído no imóvel objeto desta matrícula, o **prédio residencial** que recebeu o nº **96** da Rua Ivano Peraza, com a área construída de **48,13 metros quadrados**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle: E2D5.AD32.B3D2.2052, emitida em 11/11/2025, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, válida até 10/05/2026. (V.SINDUSCON: R$ 2.101,72 m2). Penápolis, 17 de março de 2026. O Oficial Substituto, _____, ***Bel. Carlos Alberto Marotta Peters***. - R$ 258,61 - (Prenotação 228.738 – AC014548990 – Selo digital 12101233100000002016 7026F) RFF

AV.008 – Procede-se a esta averbação, nos termos do instrumento particular com alienação fiduciária lançado no R.006 desta matrícula, tendo em vista o decurso de prazo sem a purgação da mora por parte dos fiduciantes, conforme certidão expedida pelo oficial registrador, e mediante prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis no valor de R$ 3.535,89, verificou-se a consolidação da propriedade em nome da fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Valor da Consolidação: R$ 176.794,64. Penápolis, 29 de setembro de 2026. Eu _____, Diego Fernandes Alvares, Escrevente, digitei. Conferido, subscrito e assinado por mim, _____, Bel. Carlos Alberto Marotta Peters, Oficial Substituto. - Total - R$ 576,11 - (Prenotação 230.044 – Selo digital - 12101233100000002222526D).

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PCYXY-PJUK4-C2TG4-36B9D

<< Valide aqui este documento

CERTIFICO E DOU FÉ que em relação ao imóvel objeto desta matrícula **NADA MAIS CONSTA** com referência a alienações e constituições de ônus reais, pessoais ou reipersecutórias, além do que já foi relatado na presente certidão, expedida em forma reprográfica nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73. Nada mais. **Penápolis-SP, 29 de setembro de 2026 às 16:11:41.**

Assinado Digitalmente
Diego Fernandes Alvares
Escrevente

Ao Oficial...: R$ 45,88
Ao Estado....: R$ 13,04
Ao SEFAZ.....: R$ 8,92
Ao Reg. Civil: R$ 2,41
Ao Trib. Just: R$ 3,15
Ao Município.: R$ 0,92
Ao Min.Púb...: R$ 2,20
Total.....: R$ 76,52

O tráfego de certidões em PDF e/ou email é proibida

Certidão de ato praticado protocolo nº: 230044

Controle: 128928

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1210123C3000000022222426V

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar