



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDX8>

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

MATRÍCULA - 50.574 -	FOLHA - 1 -	CNM: 111500.2.0050574-41 LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
-------------------------	----------------	---

CNS nº 111500

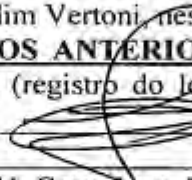
Catanduva, 2 de março

de 2015

IMÓVEL: LOTE 7 DA QUADRA 24, de formato regular, situado no loteamento denominado **RESIDENCIAL NOVA CATANDUVA III**, nesta cidade, com todos os lados em ângulo de 90º, distante 53,67 metros do ponto da confluência da Rua Projetada 8, lado ímpar, com a Rua Projetada 14, lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente mede 8,00 metros e divide-se com a Rua Projetada 8, lado ímpar; do lado direito de quem da Rua Projetada 8 olha para o imóvel, mede 20,00 metros e divide-se com o lote 6; do lado esquerdo mede 20,00 metros e divide-se com o lote 8, e finalmente nos fundos mede 8,00 metros, e divide-se com o Lote 26, encerrando a área de 160,00 metros quadrados.

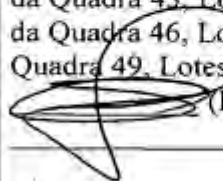
CADASTRO: 35.57.80.0600.01.001 (maior área).

PROPRIETÁRIO: **SANTO ZULIANI**, brasileiro, agricultor, RG 5.117.872-SSP/SP, CPF 204.647.118-00, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, com **MARIA DE LOURDES ZAMPERLINI ZULIANI**, brasileira, do lar, RG 7.959.516-SSP/SP, CPF 285.782.488-21, residentes e domiciliados na Rua Joinville nº 515, Jardim Vertoni, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: nº 5 de 28/04/2008, da matrícula nº 36.188, e nº 4 de 02/03/2015 (registro do loteamento), da matrícula nº 44.813, desta serventia. O Oficial Substituto:  (Paulo Sergio Airoidi).

AV.1/50.574. Catanduva, 2 de março de 2015.

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS (Protocolo nº 138.844 – 13/01/2015).

Conforme artigo 26, VII, da Lei Federal nº 6.766/79, e de acordo com documentos arquivados neste Registro de Imóveis, relativamente ao loteamento denominado **RESIDENCIAL NOVA CATANDUVA III** foram impostas as seguintes restrições urbanísticas convencionais: os lotes terão destinação **RESIDENCIAL**, salvo os lotes a seguir designados, que terão destinação **MISTA**: Lotes 1 e 2 da Quadra 1, Lotes 21 e 22 da Quadra 2, Lotes 22, 23 e 46 a 49 da Quadra 7, Lotes 17, 18 e 36 a 38 da Quadra 8, Lotes 1 e 39 a 40 da Quadra 9, Lotes 18 e 19 da Quadra 10, Lotes 1, 2 e 48 da Quadra 11, Lotes 38 a 40 da Quadra 12, Lote 9 da Quadra 15, Lotes 1 e 2 da Quadra 16, Lotes 42 e 43 da Quadra 19, Lotes 32 e 33 da Quadra 20, Lotes 1 e 32 da Quadra 21, Lotes 1, 21, 22 e 42 da Quadra 22, Lotes 41 a 43 da Quadra 25, Lotes 20 a 22 da Quadra 31, Lote 12 da Quadra 33, Lotes 19 e 20 da Quadra 34, Lotes 1, 2, 16 e 17 da Quadra 36, Lotes 45 a 47 da Quadra 37, Lotes 17 e 18 da Quadra 38, Lotes 27 a 30 da Quadra 40, Lotes 19 a 22 da Quadra 42, Lotes 20 e 21 da Quadra 43, Lotes 1, 42 e 43 da Quadra 44, Lotes 11 e 12 da Quadra 45, Lotes 1, 32 e 33 da Quadra 46, Lotes 16 a 18 da Quadra 47, Lotes 1, 22 e 23 da Quadra 48, Lotes 21 a 23 da Quadra 49, Lotes 29 a 31 da Quadra 50 e Lotes 13 a 15 da Quadra 51. O Oficial Substituto:  (Paulo Sergio Airoidi).

- continua no verso -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDXY8>

MATRÍCULA
- 50.574 -

FOLHA
- 1 -
VERSO

CNM: 111500.2.0050574-41

AV.2/50.574. Catanduva/SP, 1º de outubro de 2021.

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS (Protocolo nº 177.127 - 28/09/2021).

Selo digital: 1115003E1000000011757321P

Conforme instrumento particular de constituição de sociedade de 20/04/2020, e de acordo com cinco instrumentos de retificação de 17/07/2020, 15/04/2021, 30/04/2021, 02/08/2021 e 09/09/2021, todos firmados em Catanduva/SP e registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nºs 3523204983-1 em 18/05/2020, 176.818/20-0 em 17/09/2020, 114.136/21-0 em 20/04/2021, 114.350/21-8 em 15/06/2021, 114.500/21-6 em 03/08/2021, e 388.890/21-6 em 15/09/2021, respectivamente, e demais documentos apresentados, as **restrições urbanísticas convencionais** relacionadas a destinação dos lotes do Loteamento Residencial Nova Catanduva III, referidas no R.4/44.813, foram **modificadas**, passando a ter validade, na forma do art. 26, VII, da Lei 6.766/79, o seguinte: Os lotes terão destinação **residencial**, salvo os 304 lotes a seguir discriminados, que terão destinação **mista (residencial/comercial)**: Lotes 21 a 22 da Quadra 2; Lotes 23 e 46 a 49 da Quadra 7; Lotes 18 e 36 a 38 da Quadra 8; Lotes 01 a 19, 39 e 40 da Quadra 9; Lote 18 da Quadra 10; Lotes 22 a 24 da Quadra 11; Lotes 17 a 21, 38 e 39 da Quadra 12; Lotes 18 a 21 da Quadra 13; Lote 09 da Quadra 15; Lotes 01, 02, 11 e 12 da Quadra 16; Lotes 01, 02, 16 e 17 da Quadra 17; Lotes 01, 02, 17 e 18 da Quadra 18; Lotes 01 e 20 a 43 da Quadra 19; Lotes 16, 32 e 33 da Quadra 20; Lotes 01, 15, 16 e 32 da Quadra 21; Lotes 01, 02, 20 e 21 da Quadra 22; Lotes 01 a 35 da Quadra 24; Lotes 01 a 43 da Quadra 25; Lotes 01 a 40 da Quadra 26; Lotes 01 a 20 da Quadra 27; Lotes 01, 02, 20 e 21 da Quadra 30; Lotes 01, 02, 20 a 22 da Quadra 31; Lotes 19 a 20 da Quadra 34; Lotes 25, 26, 47 e 48 da Quadra 35; Lotes 01 a 03, 09, 10 e 17 da Quadra 36; Lote 21, 22, 45 a 47 da Quadra 37; Lotes 01, 02, 16 e 17 da Quadra 38; Lote 27 a 30 da Quadra 40; Lotes 15 a 19 da Quadra 41; Lotes 19 a 22 da Quadra 42; Lotes 20 e 21 da Quadra 43; Lote 01 da Quadra 44; Lotes 10 a 12 da Quadra 45; Lotes 01, 32 e 33 da Quadra 46; Lotes 14 a 20 da Quadra 47; Lotes 01 e 23 da Quadra 48; Lotes 20 a 23 da Quadra 49; Lotes 29 e 31 da Quadra 50; Lotes 13 a 15 da Quadra 51. O Oficial Substituto: Jefferson Lucas Monsani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).

AV.3/50.574. Catanduva/SP, 04 de outubro de 2022.

CADASTRO MUNICIPAL (Protocolo nº 183.343 - 30/09/2022).

Selo digital: 1115003310000000154537220

Conforme escritura mencionada no R. 4 abaixo, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula se encontra atualmente cadastrado na municipalidade sob nº **26.54.38.0088.01.001**, consoante se infere da certidão de valor venal de 25/08/2022, expedida pela Prefeitura desta cidade. O Oficial Substituto: Rogério César Marineli (Rogério César Marineli).

- continua na folha 2 -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDX8Y8>

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

MATRÍCULA	FOLHA	CNM: 111500.2.0050574-41
- 50.574 -	- 2 -	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

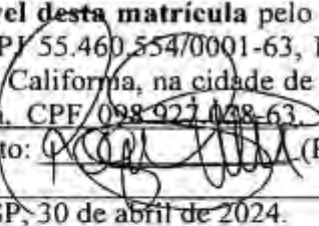
CNS nº 111500

Catanduva, 04 de outubro de 2022

R.4/50.574. Catanduva/SP, 04 de outubro de 2022.

COMPRA E VENDA (Protocolo nº 183.343 – 30/09/2022).

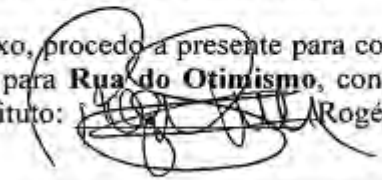
Selo digital: 111500321000000015458822V

Conforme escritura de 26/08/2022, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade (livro 800 – páginas 377/392), **SANTO ZULIANI**, brasileiro, sócio empresário, RG 5.117.872-2-SSP/SP, CPF 204.647.118-00, e sua esposa **MARIA DE LOURDES ZAMPERLINI ZULIANI**, brasileira, sócio empresária, RG 7.959.516-9-SSP/SP, CPF 285.782.488-21, casados no dia 23/09/1961, pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua Joinville, nº 515, Jardim Vertoni, nesta cidade, venderam o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$ 500,00, a **CONSTRUTORA ITAJAÍ LTDA**, CNPJ 55.460.554/0001-63, NIRE 35203499572, com sede na Rua Primavera, nº 300, Jardim California, na cidade de Barretos/SP, neste ato representada por Adriano Penachioni Silva, CPF 098.927.048-63. **Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 500,00**. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.5/50.574. Catanduva/SP, 30 de abril de 2024.

DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA (Protocolo nº 192.240 – 12/03/2024).

Selo digital: 1115003E10000000229855246

Conforme requerimento mencionado na Av. 6 abaixo, procedo a presente para constar que a Rua Projetada 8 teve sua denominação alterada para **Rua do Otimismo**, consoante se infere da Lei Municipal 6431/23. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.6/50.574. Catanduva/SP, 30 de abril de 2024.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CASAS ISOLADAS (Protocolo nº 192.240 – 12/03/2024).

Selo digital: 1115003E1000000022990224F

Conforme requerimento de 08/03/2024, firmado nesta cidade, e demais documentos elencados nos artigos 32 e 68 da Lei Federal nº 4.591/64, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula foi submetido ao regime de incorporação imobiliária para alienação de lotes vinculados à construção de casas isoladas, conforme artigo 68 da Lei Federal nº 4.591/64, cujo empreendimento recebeu a denominação de **VIDA NOVA CONQUISTA 03** e se encontra registrado sob nº 20 na matrícula nº 44.813. De acordo com o citado registro: a) O imóvel desta matrícula foi vinculado à construção da **Casa nº 79 da Rua do Otimismo, com a área de 43,85m²**, que será composta de sala, banheiro, cozinha/área de serviço, dois dormitórios e circulação entre os dormitórios; b) Em cada casa haverá uma vaga descoberta para estacionamento de um veículo de passeio, localizada na parte frontal do lote; c) A construção será contratada pelo regime de preço global e será realizada no padrão baixo, conforme artigos 41 a 43 e 53, § 1º, da Lei 4.591/64; d) O empreendimento

- continua no verso -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDXY8>

MATRÍCULA

- 50.574 -

FOLHA

- 2 -

VERSO

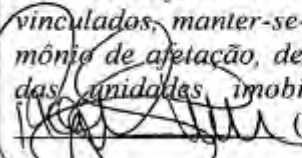
CNM: 111500.2.0050574-41

foi enquadrado no Programa Minha Casa, Minha Vida, nos termos da Lei 14.620/23, considerando apenas o valor da venda, não tendo sido avaliados os demais parâmetros e requisitos exigidos pelo programa, tendo a incorporadora sido instruída a comercializar as unidades respeitando os parâmetros e exigências do citado programa; e e) Figura como incorporadora a PACAEMBU CATANDUVA III – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 41.641.398/0001-22, NIRE 35237092891, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 11-17, sala 40, Centro, em Bauru/SP. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.7/50.574. Catanduva/SP, 30 de abril de 2024.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Protocolo nº 192.240 – 12/03/2024).

Selo digital: 1115003E1000000022994924X

Conforme documentos mencionados na Av. 6 acima, e de conformidade com a Av. 21 da matrícula nº 44.813, procedo a presente para constar que a incorporação do empreendimento **VIDA NOVA CONQUISTA 03** foi submetida ao **REGIME DA AFETAÇÃO** de que trata o artigo 31-A da Lei Federal nº 4.591/64, que assim dispõe: *"A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes"*. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

R.8/50.574. Catanduva/SP, 04 de dezembro de 2024.

HIPOTECA (Protocolo nº 197.387 – 14/11/2024).

Selo digital: 1115003E1000000026080124K

Conforme **Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção ou requalificação de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças**, que entre si celebram **Pacaembu Catanduva III - Empreendimento Imobiliário Ltda e Caixa Econômica Federal, Com Recursos Do Fundo De Garantia Do Tempo De Serviço – FGTS**, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.7877.2133155-0, firmado em São Paulo/SP, no dia 30/09/2024, **CONSTRUTORA ITAJAI LTDA**, CNPJ 55.460.554/0001-63, NIRE 35203499572, com sede na Rua Primavera, nº 300, Jardim Califórnia, na cidade de Barretos/SP; e a **PACAEMBU CATANDUVA III – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ 41.641.398/0001-22, NIRE 35237092891, com sede na Rua Sete de Setembro, quadra 11-17, sala 40, Centro, em Bauru/SP, **constituíram o imóvel desta matrícula em HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra
- continua na folha 3 -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDXY8>

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP

MATRÍCULA

- 50.574 -

FOLHA

- 3 -

CNM: 111500.2.0050574-41

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 111500

Catanduva, 04 de dezembro

de 2024

4, lotes 3/4, Brasília/DF, para a garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 1.740.319,47, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Vida Nova Conquista 03, noticiado na Av. 6 acima, a ser movimentada na conta bancária indicada no título, constando do contrato, dentre suas cláusulas e condições, o seguinte: **a) Origem dos Recursos:** FGTS; **b) Sistema de Amortização:** Sistema de Amortização Constante (SAC); **c) Prazo total:** construção/legalização em 12 meses e Amortização em 24 meses; **d) Taxa de Juros** ao ano nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%; e cláusulas: **1.7. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS** - O DEVEDOR compromete-se a comprovar em até 180 dias contados da assinatura deste Contrato: a) 30% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento, ou 15% de repasse das unidades com financiamento na CAIXA aos adquirentes PF, ou 15% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento, mediante efetivação de EVV; b) Para composição dos 100% dos recursos sob gestão CAIXA, apresentar o valor de R\$ 4.174.897,66, através de aporte e/ou repasse PF e/ou execução de obra. Sendo obrigatória a contratação de IUH no caso de composição com aporte; c) Apresentar Certidão da Fazenda Pública Municipal - (da Sede da Empresa) de CONSTRUTORA ITAJAI LTDA - CNPJ 55.460.554/0001-63, atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos. **1.8. EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO** - A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido no item 1.7 deste contrato. **1.8.1.** Admite-se a alteração na composição dos valores indicados nas condições suspensivas dispostas no subitem 1.7, exceto o percentual de comercialização mínima previsto na letra "a", desde que respeitada a manutenção de 100% (cem por cento) dos recursos financeiros necessários à conclusão do empreendimento sob a gestão da CAIXA." **1.8.2.** O não cumprimento das CONDIÇÕES SUSPENSIVAS no prazo convencionado implicará na rescisão do presente Contrato, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, não restando para o DEVEDOR nenhum direito adquirido referente ao financiamento o, muito menos implicará qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA, ressalvada a eficácia jurídica dos dispositivos decorrentes do descumprimento das condições suspensivas que atribuem responsabilidades às partes e produzem todos os seus efeitos para fins de direito. **1.8.3.** Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, a CAIXA não restituirá ao DEVEDOR quaisquer valores por ele pagos e relativos a despesas incorridas em razão deste Contrato. **1.8.4.** Para todos os fins e efeitos deste Contrato, a CAIXA autoriza o registro deste instrumento e a constituição das garantias no Registro de Imóveis, sem a comprovação de atendimento da comercialização mínima contida no item 1.7. Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/2DVFB-ML2EU-BZ73Q-L6M66.30568v057> CONTRATO Nº 8.7877.2133155-0 5. **1.8.4.1.** Os

- continua no verso -



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

- 50.574 -

FOLHA

- 3 -

VERSO

CNM: 111500.2.0050574-41

efeitos do contrato permanecerão suspensos, fato este que impede a liberação de valores ou a agregação/desligamento de contratos PF/PJ, até que se comprove o atendimento das condições previstas no item 1.7. 1.8.4.2. Diante de eventual não efetivação do presente contrato, fica aqui acordado que todo custo do cancelamento será de responsabilidade do DEVEDOR. 1.8.5. Obriga-se o DEVEDOR a dar pleno, amplo e prévio conhecimento aos adquirentes que comporão a demanda mínima inicial que esta é uma condição suspensiva e que sujeita o contrato a possível perda de eficácia que recai sobre todos os outros contratos adjetos, como o de venda e compra da unidade e seguros. 1.8.6. O DEVEDOR é responsável por notificar todos os adquirentes da demanda mínima que obtiveram financiamento junto à CAIXA sobre a eficácia ou perda de eficácia dos respectivos contratos, conforme modelos disponibilizados pela CAIXA nos Anexos I e II deste contrato e encaminhar à CAIXA os comprovantes dessas notificações. As notificações devem ser encaminhadas aos adquirentes em até 2 (dois) dias após o recebimento da comunicação da CAIXA sobre a eficácia ou perda de eficácia do presente contrato e os comprovantes devem ser apresentados em até 10 (dez) dias após a efetivação dessas notificações. Não efetivada as notificações e/ou entrega dos comprovantes à CAIXA o DEVEDOR poderá ficar impedido de novas contratações de financiamento com a CAIXA até a efetiva regularização. 1.8.7. Os contratos das unidades vinculadas ao empreendimento que formam a demanda mínima inicial somente poderão ser levados a registro após cumpridas todas as condições suspensivas deste contrato, inclusive a completa formação da demanda mínima inicial, ficando o DEVEDOR responsável com exclusividade pelas ações judiciais e pelo pagamento de todas as despesas, indenizações e custas em caso de registro indevido desses contratos, não implicando qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA, ressalvado o direito de regresso contra o DEVEDOR caso venha constar no polo passivo da ação. 1.8.8. A CAIXA emitirá declaração confirmando o cumprimento das condições suspensivas do contrato de financiamento à produção, o que habilita a registro os contratos das unidades vinculadas ao empreendimento que formam a demanda mínima. 1.8.9. Ocorrendo sinistro em contrato de unidade vinculada a demanda mínima inicial durante o prazo de cumprimento de suspensiva e frustrado o seu cumprimento por culpa exclusiva do DEVEDOR, fica esse responsável pelo pagamento de possíveis indenizações, custas e demais despesas correlatas por eventual(is) ação(ões) judicial(is) ajuizada(s) pelo(s) promitente(s) comprador(es) ou seu(s) herdeiro(s), não implicando qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA e Seguradora do seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente, ressalvado o direito de regresso contra o DEVEDOR caso venha(m) constar no polo passivo da(s) ação(ões). 1.8.10. É de responsabilidade exclusiva do DEVEDOR ressarcir os promitentes compradores de encargos e valores porventura cobrados ou antecipados pelo cliente na contratação no caso de cancelamento do contrato PJ. ***A hipoteca recai sobre todas as 47 unidades do empreendimento "Vida Nova Conquista 03", relacionadas no R. 20 da matrícula nº 44.813, as quais***
- continua na folha 4 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDX8Y8>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDXY8>

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP

MATRÍCULA - 50.574 -	FOLHA - 4 -	CNM: 111500.2.0050574-41 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
-------------------------	----------------	---

CNS 111500 Catanduva, 04 de dezembro de 2024

foram avaliadas no total de R\$ 9.503.700,00. Considerando que o título não estabeleceu o prazo de carência para expedição de intimação caso a hipoteca seja executada pelo Registro de Imóveis, adota-se o prazo de 15 dias, na forma do artigo 9º, § 1º, da Lei 14.711/23, cc. o artigo 26, § 2º-A, da Lei 9.514/97. O presente ato é lavrado de acordo com os itens 326, VI e 365 e seguintes, do capítulo XX, das Normas do Serviço Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (e-Protocolo). O Oficial Substituto: Monsani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).

AV.9/50.574. Catanduva/SP, 23 de dezembro de 2024.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Protocolo nº 197.906 – 10/12/2024)

Selo digital: 111500331000000026408124A

Conforme item 1.5 do instrumento particular mencionado no R. 10 abaixo, procedo a presente para constar que fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 8 acima. O Oficial Substituto: Rogério César Marineli (Rogério César Marineli).

Jefferson Lucas Monsani Alves
Oficial Substituto

R.10/50.574. Catanduva/SP, 23 de dezembro de 2024.

COMPRA E VENDA (Protocolo nº 197.906 – 10/12/2024)

Selo digital: 1115003210000000264083248

Conforme **Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – Recursos do FGTS nº 8.7877.2172687-2**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º, da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, firmado nesta cidade em 05/12/2024, **CONSTRUTORA ITAJAI LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Paula de Carvalho Baroni, CPF 335.065.458-41, vendeu o imóvel desta matrícula a LUCAS DIEGO DE SOUZA MELO, brasileiro, solteiro, auxiliar de produção, RG 628010357-SSP/SP, CPF 533.953.278-09, residente e domiciliado na Rua Catu, nº 467, Jardim Eldorado, nesta cidade. O valor destinado a aquisição do imóvel é de R\$ 201.400,00 e será integralizado da seguinte forma: financiamento concedido pela credora: R\$ 119.905,58; recursos próprios: R\$ 49.793,42; e desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$ 31.701,00. Valor do terreno: R\$ 47.406,04. Figura no contrato como entidade organizadora/fiadora/agente promotor empreendedor a incorporadora PACAEMBU CATANDUVA III – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada. *O presente ato é lavrado de acordo com os itens 326, VI e 365 e seguintes, do capítulo XX, das Normas do Serviço Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (e-Protocolo).* **Base de cálculo (ITBI/ITCMD): Isento.** O Oficial Substituto: Monsani Alves (Rogério César Marineli).

Jefferson Lucas Monsani Alves
Oficial Substituto

R.11/50.574. Catanduva/SP, 23 de dezembro de 2024

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo nº 197.906 – 10/12/2024)

- continua no verso -

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDXY8>

MATRÍCULA

- 50.574 -

FOLHA

- 4 -

VERSO

CNM: 111500.2.0050574-41

Selo digital: 1115003210000000264084246

Conforme instrumento particular mencionado no R. 10 acima, **LUCAS DIEGO DE SOUZA MELO**, solteiro, já qualificado, **constituiu o imóvel desta matrícula**, avaliado em R\$ 201.400,00, em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, na forma e para os fins dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, transferindo a propriedade resolúvel à **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\$ 119.905,58, a ser paga através de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 10/01/2025, com taxa de juros: Nominal Anual: 5,00%; Efetiva Anual: 5,1161%; e Nominal e Efetiva Mensal 0.4167%; sendo o valor total do encargo inicial, inclusive acessórios de R\$ 629,26, ficando o reajuste dos encargos de acordo com o item 6.3. do contrato. Sistema de Amortização: PRICE. O prazo para a construção/legalização é 28/11/2025. **Consta do instrumento que o prazo de carência para expedição de intimação será de 15 dias corridos, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Demais cláusulas e condições constam do instrumento particular que ora se registra.** O Oficial Substituto: Jefferson Lucas Monsani Alves (Rogério César Marineli).

Jefferson Lucas Monsani Alves
Oficial Substituto

AV.12/50.574. Catanduva/SP, 16 de abril de 2025.

CONSTRUÇÃO (Protocolo 199.518 – 14/03/2025).

Selo digital: 1115003E10000000278900258

Conforme requerimento 14/03/2025 e declaração de 01/04/2025, firmados nesta cidade, procedo a presente para constar que **foi concluída a construção da casa mencionada no item "a" da Av. 6 acima**, consoante se infere do habite-se nº 56.612, de 16/12/2024, expedido pela Prefeitura de Catanduva. Foram apresentadas as certidões negativas de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, de 23/12/2024 e 22/10/2024, expedidas pela Secretaria Especial da Receita Federal (aferições nºs 90.017.93345/78-001 e 90.008.56158/74-002). **Valor atribuído à construção: R\$ 87.607,915.** O Oficial Substituto: Jefferson Lucas Monsani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).

AV.13/50.574. Catanduva/SP, 19 de agosto de 2026.

CÓDIGO DE ENDERECAMENTO POSTAL (Protocolo nº 206.228 – 07/04/2026).

Selo digital: 1115003E10000000353762268

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 15813-362.** O Oficial Substituto: Rogério César Marineli (Rogério César Marineli).

AV.14/50.574. Catanduva/SP, 19 de agosto de 2026.

- continua na folha 5 -

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDX8>

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

MATRÍCULA

- 50.574 -

FOLHA

- 5 -

CNM: 111500.2.0050574-41

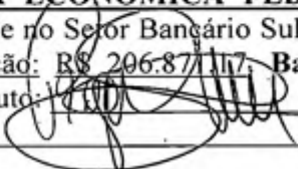
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

Catanduva, 19 de agosto de 2026

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Protocolo nº 206.228 – 07/04/2026).

Selo digital: 111500331000000035376426Q

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\$ 206.871,17. Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 206.871,17.** 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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BV8WL-6YNJH-4G45P-MDXY8>

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que o imóvel objeto desta **MATRÍCULA de nº 50574**, 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: 206228

Controle: 
350488

Página: 0010/0010



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

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

Selo digital:

1115003C30000000353765264