Registro de Imóveis do Brasil
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
CERQUEIRA CESAR/SP - CNS:121095
89230 15 de setembro de 2026 17:10:26 1
Valide aqui este documento

CNM: 121095.2.0019427-75

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.
CNS 12.109-5

Matrícula	Ficha
19.427	01

C. César, 13 de Setembro de 2016

IMÓVEL: Um lote de terreno denominado **Lote 95** da **Quadra G**, com a área de 160,00 metros quadrados, situado no loteamento denominado **NOVO HORIZONTE**, nesta Cidade e Comarca de Cerqueira Cesar, Estado de São Paulo, com as seguintes divisas e confrontações: Mede 8,00 metros de frente para a Rua das Amarílis; do lado esquerdo de quem do terreno olha para a via pública, mede 20,00 metros confrontando com o Lote-94; do lado direito de quem do terreno olha para a via pública, mede 20,00 metros confrontando com o Lote-96; nos fundos mede 8,00 metros, confrontando com confrontando com o Lote-110.

CONTRIBUINTE: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Cerqueira César- SP sob nº **18.01.01.00.**

PROPRIETÁRIO: MOURA LEITE DESENVOLVIMENTO & URBANIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.066.134/0001-78, estabelecida na Avenida Dr. Vital Brasil, nº 1.190, Vila São Lucio, em Botucatu, Estado de São Paulo e **TADEU LEMOS DE MOURA LEITE,** brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.180.086-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 386.497.728-20 e **CAROLINA APARECIDA DE ALMEIDA MOURA LEITE**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 28.177.033-5-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 170.324.868-60, casados no regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Saldanha Marinho, nº 41, em Cerqueira César – SP.

TITULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 15(quinze) da matricula nº 12.278, de 13 de setembro de 2016, neste Oficio Imobiliário da Comarca de Cerqueira Cesar – SP. O referido é verdade e dou fé. Eu,

Maria Alves da Silva Contrucci
Delegada Registradora

Av.1 – Abertura de Matricula e Cláusula de utilização.
Em data de 13 de Setembro de 2016 – (Protocolo sob n. 68.941 de 08/08/2016).
Procede-se a presente para constar que a presente abertura de matricula ocorreu nos termos do item 55 do Capitulo XX das Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II, e que o presente lote **tem uso estritamente Residencial**, de acordo com as especificações do registro do loteamento. O referido é verdade e dou fé. Eu,

Joel Antunes Marcusso
Oficial Substituto

Av.2 - ERRO EVIDENTE - (Protocolo nº 81.374 de 10/05/2023):
Procedo a presente com fulcro no artigo 213, I, letra "a" da lei 6.015/73, para constar que a denominação correta da proprietária é **MOURA LEITE DESENVOLVIMENTO & URBANIZAÇÃO LTDA** e não como constou na abertura desta matrícula, conforme alteração averbada sob nº 08 na matrícula nº 12.278 do Lº 02 deste Ofício, datada de

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBXWF-39DE3-HT686-LM7AU
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

CNM: 121095.2.0019427-75

Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha
19.427	1

28/06/2013. Averbação feita em 26/05/2023, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente - Selo Digital: 1210953E10A0000012083623X - (Documentos digitalizados).

Av.3 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - (Protocolo nº 81.374 de 10/05/2023):
Nos termos do Provimento nº 143/2023 do Conselho Nacional de Justiça, procedo a presente para constar o Código Nacional de Matrícula (CNM): **121095.2.0019427-75**. Averbação feita em 26/05/2023, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente - Selo Digital: 1210953E10A00000120911237 - (Documentos digitalizados).

Av.4 - TRANSPORTE/INCORPORAÇÃO - (Protocolo nº 82.209 de 13/09/2023):
Procedo a presente para constar o transporte do R.19 da matrícula nº 12.278 deste Ofício do seguinte teor: o imóvel desta matrícula está submetido ao regime de incorporação imobiliária denominada "CASAPÁTIO CERQUEIRA CÉSAR", nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64, o qual será composto por 76 casas isoladas, sem natureza condominial, sendo que sobre o presente lote será edificada uma casa residencial autônoma padrão baixo, com área privativa coberta de 48,13 m² e área privativa descoberta de 111,87 m², com 02 (dois) dormitórios, varanda, estar/jantar, circulação, banho, cozinha e área de serviço, que receberá o número **86 da Rua das Amarilis**, conforme planta arquivada em cartório. Declara a incorporadora que a concretização desta incorporação imobiliária está sujeita ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados da efetivação do registro do memorial de incorporação, podendo a mesma desistir da incorporação se, dentro desse prazo não for registrada a alienação de uma unidade ou contratado o financiamento da construção e que o empreendimento está enquadrado no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). **Constam dos documentos apresentados distribuições de Ações Cíveis, Ações Trabalhistas e Protesto em nome da incorporadora ALEA S/A conforme certidões de folhas 283, 296, 403 e 421, 532 e de Ações Cíveis, Execuções Fiscais e de Débitos Fiscais Municipais em nome de MOURA LEITE DESENVOLVIMENTO & URBANIZAÇÃO LTDA conforme certidões de folhas 651 a 656 e 811 a 825 dos autos do processo de registro da incorporação.** Averbação feita em 28/09/2023, por _____ (Maria Clara Vitto da Silva) - Escrevente - Selo Digital: 1210953E10A0000012414223E - (Documentos digitalizados).

Av.5 - TRANSPORTE - (Protocolo nº 82.209 de 13/09/2023):
Procede-se à presente averbação para constar que a incorporação imobiliária registrada sob nº 19 na matrícula nº 12.278 deste Ofício, foi submetida ao regime de afetação, conforme averbação Av.20/M.12.278. Averbação feita em 28/09/2023, por _____ (Maria Clara Vitto da Silva) - Escrevente - Selo Digital: 1210953E10A0000012414323C - (Documentos digitalizados).

Continua na Ficha nº 2.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBXWF-39DE3-HT686-LM7AU
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

gistro
Jeis do Brasil
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
CERQUEIRA CESAR/SP - CNS:121095
89230 15 de setembro de 2026 17:10:26 3
Valide aqui
este documento

CNM: 121095.2.0019427-75

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.
CNS 12.109-5

Matrícula	Ficha
19.427	2

C. César, 28 de Setembro de 2023

Continuação da Ficha nº 1.

Av.6 - ESPECIALIDADE OBJETIVA - (Protocolo nº 82.433 de 16/10/2023):
Por requerimento datado de 06 de outubro de 2.023, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no cadastro municipal sob nº **18-G0-095-000**, código do imóvel nº **9221**, conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Cerqueira César-SP em 01/09/2023. Averbação feita em 14/11/2023, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953310A0000012526223V - (Documentos digitalizados).

R.7 - HIPOTECA - (Protocolo nº 83.831 de 10/05/2024):
Pelo Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção com Garantia Hipotecária nº 8.7877.1943960-8, firmado em São Paulo, Capital, em 15/03/2024, na forma do artigo 61, § 5 da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1.964 e artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1.997, os proprietários **MOURA LEITE DESENVOLVIMENTO & URBANIZAÇÃO LTDA**, **TADEU LEMOS DE MOURA LEITE** e sua mulher **CAROLINA APARECIDA DE ALMEIDA MOURA LEITE**, advogada, residentes e domiciliados em Sorocaba-SP, na Rua Almirante Giachetta, nº 180, Apto 61, Parque Campoli, qualificados no R.01 e R.04, deram em **HIPOTECA** o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da abertura do crédito no valor R$ 7.810.158,78, concedida pela credora em favor da **ALEA S.A.**, qualificada no R.19 da matrícula sob nº 12.278, com o objeto de financiar a construção do empreendimento enquadrado no "Progama Minha Casa Minha Vida", denominado CASAPÁTIO CERQUEIRA CÉSAR, amortizadas pelo Sistema de Amortização SAC, no prazo de 24 meses, contando a partir do prazo de carência/construção de 36 meses ou do prazo de carência pós-obra, quando houver, vencendo-se a primeira prestação de amortização na data correspondente ao aniversário da assinatura deste contrato subsequente ao término da obra, após a liberação da última parcela, com a taxa de juros fração ideal residencial nominal de 8,0000% ao ano, correspondendo à taxa efetiva de 8,3000% ao ano, acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Registro feito em 11/06/2024, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953E10A00000130752241 - (Documentos digitalizados).

Av.8 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - (Protocolo nº 86.167 de 04/04/2025):
Pelo Instrumento Particular de 25 de março de 2.025, firmado em Cerqueira César-SP, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, representado por Augusto Gomes Alves, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca registrada sob nº 7 nesta matrícula, em virtude da

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBXWF-39DE3-HT686-LM7AU
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 aqui
este documento

CNM: 121095.2.0019427-75

Matrícula	Ficha
19.427	2

liquidação da dívida. Averbação feita em 09/04/2025, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953310A0000013821325P - (Documentos digitalizados).

R.9 - VENDA E COMPRA - (Protocolo nº 86.167 de 04/04/2025):
Por Instrumento Particular nº 8.7877.2272798-8, firmado em Cerqueira César-SP em 25/03/2025, na forma das Leis 4.380 de 21/08/1964 e 14.620 de 13/07/2023, pactuado no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", os proprietários **MOURA LEITE DESENVOLVIMENTO & URBANIZAÇÃO LTDA**, NIRE nº 35213603933; **TADEU LEMOS DE MOURA LEITE**, residente e domiciliado em Sorocaba-SP, na Avenida Antonio Carlos Comitre, nº 540, Sala 155, Parque Campoli; e **CAROLINA APARECIDA DE ALMEIDA MOURA LEITE**, residente e domiciliada em Sorocaba-SP, na Rua Almirante Giachetta, nº 180, Apto 61, Parque Campoli, CEP 18048-000, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a **DARLAN DE MORAES SANTOS**, RG nº 44.540.535-1-SSP/SP, CPF nº 373.953.068-56, de nacionalidade brasileira, professor de ensino de primeiro e segundo grau, e seu cônjuge **ADRIANA DA SILVA ALVES DE MORAES**, RG nº 47.293.177-5-SSP/SP, CPF nº 386.610.528-23, de nacionalidade brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Cerqueira César-SP, na Rua Flor de Lis, nº 668, Novo Horizonte, com valor venal de R$ 14.059,14, pelo valor de R$ 190.000,00, pagos com recursos oriundos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, garantido pela alienação fiduciária registrada sob nº 10 nesta matrícula. Declaram as partes se tratarem de primeira aquisição de imóvel residencial financiada no âmbito do SFH. Registro feito em 09/04/2025, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953210A0000013821425P - (Documentos digitalizados).

R.10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - (Protocolo nº 86.167 de 04/04/2025):
Por Instrumento Particular referido no R.9, os proprietários **DARLAN DE MORAES SANTOS** e seu cônjuge **ADRIANA DA SILVA ALVES DE MORAES**, qualificados no R.9, transferiram a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, por sua agência na cidade de Cerqueira César-SP, para garantia da dívida no valor de R$ 152.000,00, que será paga através de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 02/05/2025, amortizadas pelo Sistema de Amortização PRICE, sendo os juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondendo à taxa efetiva de 7,9347% ao ano e à taxa nominal e efetiva de 0,6383% ao mês, com as demais cláusulas e condições constantes do título. O valor total da operação é de R$ 190.000,00 destinado à construção do imóvel, composto da seguinte forma: R$ 152.000,00 referente ao financiamento garantido pela alienação fiduciária objeto deste registro; R$

Continua na Ficha nº 3.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBXWF-39DE3-HT686-LM7AU
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 aqui
este documento

CNM: 121095.2.0019427-75

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE CERQUEIRA CÉSAR - E.S.P.
CNS 12.109-5

Matrícula	Ficha
19.427	3

C. César, 09 de Abril de 2025

Continuação da Ficha nº 2.

38.000,00 com recursos próprios. Para os efeitos do artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97 foi estabelecido o prazo de carência de 15 (quinze) dias contados da data do vencimento do primeiro encargo vencido e não pago e do artigo 27 da Lei 9.514/97 foi atribuído ao imóvel para fins de leilão público, o valor de R$ 190.000,00. Registro feito em 09/04/2025, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953210A0000013821525N - (Documentos digitalizados).

Av.11 - TRANSPORTE/CONSTRUÇÃO - (Protocolo nº 86.832 de 15/07/2025): Procedo a presente por transporte da Av.22 da matrícula nº 12.278 deste Ofício, para constar que no imóvel desta matrícula foi **EDIFICADA** uma casa residencial emplacada sob nº **86** da **Rua das Amarílis**, com 48,13 metros quadrados de área construída, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição nº 90.016.07661/74-001, emitida em 13/05/2025, com validade até 09/11/2025, Código de Controle da Certidão 1664.1A2E.06FA.3243 e Carta Habite-se nº 027/2025 expedida pela Prefeitura Municipal de Cerqueira César-SP em 26/03/2025. Averbação feita em 23/07/2025, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953E10A00000140405252 - (Documentos digitalizados).

Av.12 - ESPECIALIDADE OBJETIVA - (Protocolo nº 88.230 de 12/02/2026): Por requerimento referido na Av.13, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no **CEP** 18764-314, conforme Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Cerqueira César-SP em 08/09/2026. Averbação feita em 15/09/2026, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953E10A00000151301267 - (Documentos digitalizados).

Av.13 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - (Protocolo nº 88.230 de 12/02/2026): Procede-se a esta averbação com fundamento no artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97, nos termos do requerimento de 01/09/2026, acompanhado da guia de recolhimento do ITBI devido ao Município e da Certidão expedida por este Oficial de Registro de Imóveis em 12/06/2026, nos autos do Procedimento de Execução Extrajudicial (autos nº 45/2026), para constar que os devedores fiduciantes **DARLAN DE MORAES SANTOS** e seu cônjuge **ADRIANA DA SILVA ALVES DE MORAES**, qualificados no R.9, não atenderam à intimação para a purgação da mora decorrente das dívidas garantidas pela alienação fiduciária registrada sob nº 10 nesta matrícula, motivo pelo qual a propriedade do imóvel desta matrícula fica **CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada no R.10. **A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97**. Averbação feita em 15/09/2026, por _____ (Edilson Miguel da Silva) - Escrevente Substituto - Selo Digital: 1210953310A00000151302226R - (Documentos digitalizados).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBXWF-39DE3-HT686-LM7AU

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 aqui
este documento

Matrícula

Ficha

CNM: 121095.2.0019427-75

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão da matrícula **19427**, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registraria do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus, ações reais, pessoais ou reipersecutórias além dos eventuais noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 – Protocolo no dia útil anterior à presente data. **A Comarca de Cerqueira César foi desmembrada da Comarca de Avaré e instalada em 12/09/1965.**	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
Nº Pedido/Nº Prenotação: 89230 **Cerqueira César, 15 de setembro de 2026**	**DIEGO MAZZA DOS REIS** **Escrevente**

SELO DIGITAL

1210953C30A00000151303265

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VBXWF-39DE3-HT686-LM7AU

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