ICP Brasil

MATRÍCULA 22.402 | FÔLHA 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PITANGUEIRAS - SP

CNS 12.376-0 Sebastião José Duarte Moreira

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Pitangueiras, 11 de **Fevereiro** de **2.021.-**

IMÓVEL:- UM LOTE DE TERRENO URBANO, situado nesta cidade e comarca de Pitangueiras – SP., correspondente ao **Lote nº 06 (SEIS)**, da **Quadra "05"**, de formato regular, localizado na **Rua "A"**, lado par, no lugar denominado Loteamento **"JARDIM PRIMAVERA"**, e que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: "De quem de frente da Rua "A", olha para o imóvel, mede 8,00m (oito metros), para a mencionada via pública; do lado direito, da frente aos fundos, mede 20,00m (vinte metros), confrontando com o Lote nº 05; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 20,00m (vinte metros), confrontando com o Lote nº 07 e finalmente na linha dos fundos mede 8,00m (oito metros), confrontando o Lote nº 20, estando este imóvel distante a 40,17m (quarenta metros e dezessete centímetros), da linha curva na confluência da Rua "A" com a Rua "H", perfazendo o terreno uma área de **160,00m² (cento e sessenta metros quadrados)".** Imóvel devidamente **cadastrado** junto ao Município de Pitangueiras, em área maior, **sob nº 1.02.340.0900.- PROPRIETÁRIA:-** A Empresa **JARDIM PRIMAVERA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LIMITADA,** devidamente inscrita no CNPJ. do MF. sob nº 17.385.348/0001-47, com sede na cidade de Jaboticabal – SP, na Avenida Treze de Maio nº 545.- **REGISTRO ANTERIOR:- R. 003, da Matrícula nº 21.907, datada de 15-10-2020, do Livro 02 – Registro Geral – desta serventia.**- SELO DIGITAL TJSP. Nº 12376031100000000031635212.- O OFICIAL:- (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. Nº 56.968.-

RESTRIÇÃO.-

Av. 001/22.402.- Em 11 de Fevereiro de 2021 – "De Ofício" procedo a presente para ficar constando que quando da aprovação do loteamento do qual este imóvel faz parte, pelo Município foi inserida as seguintes restrições, aos lotes do "**JARDIM PRIMAVERA**":- 1.) Que o Empreendimento é composto por lotes modalidade **RESIDENCIAL e COMERCIAL**, e, não poderão ter sua destinação alterada; 2.) Que é **VEDADO** o desmembramento ou desdobro de lotes com **área inferior à 160,00m². (cento e sessenta metros quadrados), assim como a construção de MAIS DE UMA habitação no mesmo lote**, e, 3.) **Não é permitido qualquer construção nos lotes, antes do término das obras de infraestrutura no loteamento, antes da emissão do Termo de Verificação de Obras.**- SELO DIGITAL TJSP. Nº 1237603F1000000003163021K.- O OFICIAL:- (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. Nº 061203.-

DENOMINAÇÃO DE RUA.-

Av. 002/22.402.- Em 19 de Março de 2024 – Por força de Requerimento Particular, da proprietária JARDIM PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE. LTDA., datado de 06-02-2.024, por sua procuradora a empresa ALEA S.A., assinado digitalmente, recebido por meio eletrônico no site HTTP://www.novo.oficioeletronico.com.br – Protocolo AC003293740, procedo a presente para constar que por força do Decreto Municipal nº 4.584 datado de 06-12-2021, a Rua A, passou a denominar-se **RUA ANTONIO CERISSA FILHO.-** SELO DIGITAL TJSP. Nº 12376033100000000008005824N - CNM: 123760.2.0022402-51.- O OFICIAL:- (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. Nº 061246.-

INCORPORAÇÃO.-

Av. 003/22.402.- Em 25 de Março de 2.024 – Por força do **R. 008** da Matrícula nº 21907, nesta data o terreno objeto desta matrícula, foi submetido ao REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, nos termos do art. 68 da Lei Federal 4.591, de 16-12-1.964, do EMPREENDIMENTO denominado **"CASAPÁTIO PITANGUEIRAS"**, sendo destinado à construção de uma casa isolada com a área de 43,50m²., (quarenta e três metros e cinquenta decímetros quadrados), e, área privativa descoberta de 116,50m². (cento e dezesseis metros e cinquenta decímetros quadrados), totalizando a área de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), de área privativa, figurando como INCORPORADORA a Empresa **ALEA S.A.,** com sede em São Paulo – Capital, na Rua Boa Vista, nº 280, 8º e 9º Pavimento, Sala 03, inscrita no CNPJ. Do MF. Sob nº 34.193.637/000163, e na conformidade da **Av. 009**, da mencionada Matrícula 21.907, nesta data, a incorporação do

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/7UYTH-5CA3W-J7C5A-TBU7D.

MATRÍCULA 22.402 | FÔLHA 01 VERSO

empreendimento "**CASAPÁTIO PITANGUEIRAS**", está enquadrada no Programa "Minha Casa Minha Vida", e, submetida ao regime de **AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei Federal 4.591 de 16-12-1.964.- SELO DIGITAL TJSP. Nº 1237603F10000000008021224B.- O OFICIAL:- (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. nº 061516.-
HIPOTECA.-
Av. 004/22.402.- Em 24 de junho de 2024.- "De Oficio", por força do **R. 010 da Matricula nº 21.907**, procedo a presente para constar que a emitente/devedora **ALEA S/A**, acima qualificada, e, a proprietária empresa **JARDIM PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, acima qualificada, na qualidade de interveniente garantidora, **deu** em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA,** o imóvel objeto da presente matricula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.,** nas condições constantes do contrato arquivado neste oficio.- (selo digital nº 1237603F1PYY504OYBDEN124Q) O OFICIAL SUBSTITUTO:- (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. nº 064019.-
EDIFICAÇÃO.-
Av. 005/22.402.- Em 12 de janeiro de 2026.- Por força de Requerimento Particular, datado de 27/11/2025, devidamente instruído com Certidão de Construção, Habite-se nº 217/2025, emitidos pela Municipalidade Local, e, CND do INSS sob controle nº 3F06-5D7A-92AC-507E, procedo a presente para constar que foi **EDIFICADO** no imóvel objeto da presente matrícula, **UMA CASA RESIDENCIAL**, a qual é emplacada sob nº **114** da **RUA ANTONIO CERISSA FILHO**, com a área construída de 43,50m²., (quarenta e três metros e cinquenta centímetros quadrados), projeto aprovado no exercício de 2025, com o valor no SINDUSCON de R$ 206.962,56.- (selo digital TJSP nº 1237603E1R9MZZKFR35ZSZ26T) O OFICIAL SUBSTITUTO:- (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. nº 064279.-
CADASTRO DO IMÓVEL.-
Av. 006/22.402.- Em 11 de fevereiro de 2026.- Por força de Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa Minha Vida, com força de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, datado de 12/01/2026, recebido via plataforma através do endereço https://oficioeletronico.com.br, protocolo nº AC014418200, devidamente instruída com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal Local, que ficará arquivada neste oficio, procedo a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, acha-se devidamente **cadastrado** junto a Prefeitura Municipal Local, **sob nº 1.02.470.0600.-** (selo digital TJSP nº 123760331HBTHK9R5K2GAC264) O OFICIAL SUBSTITUTO:- (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. nº 064279.-
CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-
Av. 007/22.402.- Em 11 de fevereiro de 2026.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 005, a credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima qualificada, nos termos do Item 1.5., autorizou o presente **CANCELAMENTO** da hipoteca, objeto da **Av. 004**, em virtude da concomitante constituição do novo gravame, passando assim o imóvel a ficar totalmente livre de mencionado ônus.- (selo digital TJSP nº 123760331KWXL1JMJPUTS226Y) O OFICIAL SUBSTITUTO:- (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. nº 064279.-
VENDA E COMPRA.-
R. 008/22.402.- Em 11 de fevereiro de 2026.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 006, a proprietária empresa JARDIM PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, acima qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R$ 196.000,00, o qual tem o valor venal no presente exercício na importância de R$ 8.971,75, em favor do Sr. **ADILSON APARECIDO LAZARO**, motorista de veiculos de transporte de carga, RG. nº

continua folhas 02. . . . .

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/7UYTH-5CA3W-J7C5A-TBU7D.

MATRÍCULA 22.402 | FOLHA 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PITANGUEIRAS-SP
Sebastião José Duarte Moreira
CNS 12.376-0
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

35.399.529-0-SSP-SP., CPF. do MF. sob nº 226.186.638-02, e sua mulher Sra. **MARIA ANTONIA GOMES LAZARO,** trabalhador agrícola, RG. nº 68.547.618-2-SSP-SP., CPF. do MF. sob nº 020.512.251-50, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados no distrito de Ibitiuva – SP, comarca de Pitangueiras - SP, na Rua Quatro nº 120, Centro, brasileiros, capazes, cujo valor da compra é composto das seguintes importâncias: 1)- R$ 156.800,00, financiamento concedido pela CAIXA; 2)- R$ 39.200,00, valor dos recursos próprios, tendo sido apresentado o comprovante de pagamento do ITBI.- (selo digital nº 123760321A6WCYEEV9KUGP26S) O OFICIAL SUBSTITUTO:- (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. nº 064279.-
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-
R. 009/22.402.- Em 11 de fevereiro de 2026.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 006, os proprietários e devedores fiduciantes Sr. ADILSON APARECIDO LAZARO, e sua mulher Sra. MARIA ANTONIA GOMES LAZARO, acima qualificados, **ALIENARAM EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objeto desta matrícula, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF.,** Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília – DF., no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 03 e 04, inscrita no CNPJ. do MF. sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida / financiamento no valor de R$ 156.800,00 – Valor da Garantia Fiduciária – R$ 196.000,00 - Origem de Recursos: FGTS/UNIÃO – Sistema de Amortização: PRICE – Modalidade: Aquisição de Unidade Concluída – Prazo em Meses – Amortização: 420 - Taxa de Juros - % (a.a.) – Nominal: 7,00% - Efetiva: 7,2290% - Efetiva: (a.m.) 0,5833% - Encargo Mensal Inicial Total: R$ 1.078,89 - Vencimento do 1º Encargo Mensal: 13/02/2026 – Reajuste dos Encargos: De acordo com o Item 6.3 - De conformidade com o Quadro de Resumo, Item B-6, ficou estabelecido que o imóvel para fins de **VENDA EM LEILÃO PÚBLICO, TEM O VALOR DE R$ 196.000,00,** e, como incorporadora/empreendedora e fiadora: ALEA S/A, acima qualificada, e, ainda como construtora e fiadora: CONSTRUTORA TENDA S/A, devidamente inscrita no CNPJ. do MF. sob nº 71.476.527/0001-35, com sede na cidade de São Paulo – SP, Rua Boa Vista nº 280, Pav. 8 e 9, Cep. 01014-908, o qual fica uma via arquivada neste ofício.- (selo digital nº 123760321XXoVHVOUQHY4P26L) O OFICIAL SUBSTITUTO:- (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

---

Prot. nº 065186.-
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.-
Av. 010/22.402.- Em 21 de setembro de 2026.- Por força de Requerimento de Consolidação de Propriedade, datado de 25/08/2026, nos termos do disposto no art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/97, recebido via plataforma no endereço https://oficioeletronico.com.br, através do protocolo nº IN01629822C, e, documentos que acompanham, procedo a presente para constar que a propriedade (fiduciária) do imóvel objeto desta matrícula objeto do R.009, fica consolidada em favor da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF.,** acima qualificada, pelo valor de R$ 197.915,67, com o valor da dívida originária de R$ 156.800,00, o qual tem o valor venal no presente exercício na importância de R$ 8.971,75, com o ITBI recolhido conforme Guia nº 10011, em virtude dos devedores fiduciantes Sr. ADILSON APARECIDO LAZARO, e sua mulher Sra. MARIA ANTONIA GOMES LAZARO, acima qualificados, não terem purgado a mora quando de suas intimações, através do Processo protocolado anteriormente sob nº 064929, desta serventia.- (selo digital TJSP nº 123760331UHEK5GPVGYCHS26I) O OFICIAL SUBSTITUTO:- (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

---

. C E R T I D Ã O .

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PITANGUEIRAS - SP
RUA ALAGOAS, Nº 435 - CENTRO - FONE:(16)3952-2131

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS
CONSTAM DO RECIBO
Protocolo nº 065186 - Valor da certidão: 77,8
Emitida às 18:20:57 - Guia nº 043/2026
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, "c", cap. XIV das Normas de Serviço)
SELO: 1237603C3VNSJ9JGDG4YZ826W

CERTIFICO que esta documentação é cópia autêntica da(s) ficha(s) a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, paragrafo 1º da Lei 6.015/73, em cumprimento à Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86.
Último ato: AV. 10

PITANGUEIRAS, 21 DE SETEMBRO DE 2026

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/7UYTH-5CA3W-J7C5A-TBU7D.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 7UYTH-5CA3W-J7C5A-TBU7D

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Sebastião José Duarte Moreira (CPF ***.889.058-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/7UYTH-5CA3W-J7C5A-TBU7D

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/7UYTH-5CA3W-J7C5A-TBU7D.