

MATRÍCULA

22.433

FOLHA

01**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PITANGUEIRAS - SP****CNS 12.376-0***Sebastião José Duarte Moreira*

LIVRO Nº 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 14 (QUATORZE)**, da **Quadra “06”**, de formato regular, localizado na **Rua “B”**, 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 “B”, 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 13; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 20,00m (vinte metros), confrontando com o Lote nº 15 e finalmente na linha dos fundos mede 8,00m (oito metros), confrontando com o Lote nº 18, estando este imóvel distante a 104,14m (cento e quatro metros e quatorze centímetros), da linha curva na confluência da Rua “B” 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 1237603110000000031635212.- O OFICIAL:-** (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. Nº 56.968.-
RESTRIÇÃO.-

Av. 001/22.433.- 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. 002/22.433.- 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 B, passou a denominar-se **RUA JOÃO ANANIAS DE LIMA.- SELO DIGITAL TJSP. Nº 1237603310000000080060242 - CNM: 123760.2.0022433-55.- O OFICIAL:-** (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. Nº 061246.-
INCORPORAÇÃO.-

Av. 003/22.433.- 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

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

22.433

FÔLHA

01

VERSO

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 empreendimento "**CASAPATIO 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 1237603F10000000080214247.- O OFICIAL:-** *Alma* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 061516.-**HIPOTECA.-**

Av. 004/22.433.- Em 24 de junho de 2024.- "De Ofício", por força do **R. 010 da Matrícula 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 matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.**, nas condições constantes do contrato arquivado neste ofício.-

(selo digital nº 1237603F1ZR994BRT143WE24P) **O OFICIAL SUBSTITUTO:-** *Alma* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 062851.-**CADASTRO DO IMÓVEL.-**

Av. 005/22.433.- Em 20 de março de 2.025.- Por força de Contrato 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, 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 27/02/2.025, recebido por meio eletrônico no site [HTTP://www.novo.oficioeletronico.com.br](http://www.novo.oficioeletronico.com.br) - Protocolo AC005253996, devidamente instruída com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal Local, que ficará arquivada neste ofício, procedo a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, acha-se devidamente cadastrado sob nº **1.02.480.1400.-** (selo digital TJSP nº 123760331E2TIE3VTBPPJ525P) **O OFICIAL:-** *Alma* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 062851.-**CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-**

Av. 006/22.433.- Em 20 de março de 2.025.- Por força do Contrato 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, 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 27/02/2.025, recebido por meio eletrônico no site [HTTP://www.novo.oficioeletronico.com.br](http://www.novo.oficioeletronico.com.br) - Protocolo AC005253996, 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 123760331WoD7H2IGAMDo8253) **O OFICIAL:-** *Alma* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 062851.-**VENDA E COMPRA.-**

R. 007/22.433.- Em 20 de março de 2.025.- Por força do Contrato 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, 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 27/02/2.025, recebido por meio eletrônico no site [HTTP://www.novo.oficioeletronico.com.br](http://www.novo.oficioeletronico.com.br) - Protocolo AC005253996, a proprietária empresa **JARDIM PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, acima qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 182.000,00, o qual tem o valor venal no presente exercício na importância de R\$ 3.654,40, em favor do Sr. **EDILSON DE AGUIAR FILHO**, trabalhador agrícola, solteiro, filho de Maria Celia Oliveira da Silva e Edilson de Aguiar, CPF. do MF. sob nº 423.419.078-06, residente e

MATRÍCULA

22.433

FOLHA

02**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE PITANGUEIRAS-SP****CNS 12.376-0***Sebastião José Duarte Moreira*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

domiciliado nesta cidade, na Rua Amancio Procopio Teixeira nº 59, Jardim Paraíso, brasileiro, capaz, cujo valor da compra é composto das seguintes importâncias: 1)- R\$ 145.600,00, financiamento concedido pela CAIXA, 2)- R\$ 35.611,00, valor dos recursos próprios; 3) R\$ 789,00, valor da Cessão de direitos creditórios do FGTS futuro, se houver, tendo sido apresentado o comprovante de pagamento do ITBI.- (selo digital TJSP nº 1237603218CWEYRUoDHWVM258) O OFICIAL:-
Duara (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 062851.-**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-**

R. 008/22.433.- Em 20 de março de 2.025.- Por força do Contrato 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, 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 27/02/2.025, recebido por meio eletrônico no site [HTTP://www.novo.oficioeletronico.com.br](http://www.novo.oficioeletronico.com.br) - Protocolo AC005253996, o proprietário e devedor fiduciante Sr. EDILSON DE AGUIAR FILHO, acima qualificado, **ALIENOU 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\$ 145.600,00 - Valor da Garantia Fiduciária - R\$ 185.000,00 - Origem de Recursos: FGTS/UNIÃO - Sistema de Amortização: PRICE - Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano - Prazo em Meses - Amortização: 420 - Taxa de Juros - % (a.a.) - Nominal: 5,500% - Efetiva: 5,6407% - Nominal e Efetiva: (a.m.) 0,4583% - Encargo Mensal Inicial Total: R\$ 831,95 - Vencimento do 1º Encargo Mensal: 02/04/2.025 - 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\$ 185.000,00**, 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, Pavimentos 8 e 9, Cep. 01014-908, o qual fica uma via arquivada neste ofício.- (selo digital TJSP nº 123760321KG8USO7UN626F25R) O OFICIAL:-
Duara (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 064019.-**EDIFICAÇÃO.-**

Av. 009/22.433.- 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 16 da **RUA JOÃO ANANIAS DE LIMA**, 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 1237603E1QKIRLH1TDFLRL26C) O OFICIAL SUBSTITUTO:-
Carlos Alberto (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. Nº 065015.-**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.-**

Av.010/22.433.- Em 22 de Julho de 2.026 - Procede-se a esta averbação, nos termos do disposto no art. 26, § 7º, da Lei n. 9.514/97, conforme requerimento firmado pela credora fiduciária datado de 15-07-2.026, recebido pelo Ofício Eletrônico - Sistema ONR - Protocolo IN01596566C, e documentos que o acompanham, para consignar que a propriedade (fiduciária) do imóvel objeto desta matrícula (R.008) fica consolidada na credora, **CAIXA ECONOMICA 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, devidamente inscrita no CNPJ. do MF. sob nº 00.360.305/0001-04, ITBI recolhido conforme guia n. 9910, sobre o valor de R\$ 189.304,30 (Cento e Oitenta e Nove Mil, Trezentos e Quatro Reais, e, Trinta Centavos), Valor da Dívida Originária R\$ 145.006,00 - Valor

MATRÍCULA

22.433

FOLHA

02

VERSO

Venal: R\$ 8.971,75, conforme consta da mencionada guia, em virtude do fiduciante Sr. EDILSON DE AGUIAR FILHO, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação, através do Processo devidamente Protocolado sob nº 064732, desta serventia.- SELO DIGITAL TJSP. Nº 123760331NYoE2IB49M98A267 - CNM: 123760.2.0022433-55.- O OFICIAL:- (SEBASTIÃO JOSÉ 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

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

PITANGUEIRAS, 22 DE JULHO DE 2026

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS

CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 065015 - Valor da certidão: 77,8
Emitida às 16:25:30 - Guia nº 030/2026
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, "c", cap. XIV das Normas de Serviço)
SELO: 1237603C31PNWINOCCOCPD268





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: D75L3-SAY9Y-K7V5U-DM44Z

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/D75L3-SAY9Y-K7V5U-DM44Z>

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

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