



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE ITARARÉ - SP**

Rua Newton Prado, 391 - Centro - CEP: 18460-061 - Fone/Fax: (15) 3532-1011 / 3532-5319

E-mail: cri.itarare@gmail.com - CNPJ: 50.788.934/0001-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

20.974

FICHA

01

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE ITARARÉ - SP - CNS 12.356-2**

11 de outubro de 2019

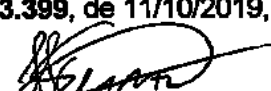
SS

IMÓVEL: Lote 09 da Quadra F1 do loteamento denominado **Residencial Vale do Itararé**, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Itararé-SP, na Rua 37, com a seguinte descrição: **FRENTE** para a Rua 37 por 8,00 metros; **LADO DIREITO** de quem da Rua 37 olha para o imóvel, divide com o lote 10, por 20,00 metros; **LADO ESQUERDO** divide com o lote 08, por 20,00 metros; e **FUNDOS** divide com o lote 29 por 8,00 metros, encerrando uma área de 160,00 metros quadrados.

Cadastro Municipal nº 419.023.

PROPRIETÁRIA: **ITARARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede nesta cidade de Itararé-SP, na Rua São Pedro, 975 - centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.791.116/0001-59 - NIRE 35300476841.

REGISTRO ANTERIOR: **Av.14/13.399**, de 11/10/2019, deste Registro.


Hermes Wagner Betete Serrano,
Oficial.

Av.01/20.974. Em 11 de outubro de 2019.

RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS DO LOTEAMENTO. Nos termos da Av.11/13.399, de 04 de abril de 2016, deste Registro, as restrições convencionais do loteamento são as seguintes: a) - Deverá ser utilizado unicamente para o estabelecimento de residência e moradia unifamiliar (apenas uma unidade por lote), vedado sob qualquer hipótese construções tipo: (i) Prédio não residencial; (ii) Prédio de apartamentos para habitação coletiva; (iii) Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; (iv) Prédios e/ou edificações que de alguma forma venha a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples; (v) enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel; b) - Recuo frontal de 3,00 metros, sendo permitida a pavimentação em 1,00 metro no perímetro da construção e no acesso social (garagem/pedestre) devendo o restante da área de recuo ser permeável; b.1) - No recuo de 3,00 metros não é permitido execução de muros laterais, somente fechamento vegetal com o máximo de 1,00 metro de altura; c) - Execução de passeios: c.1) - A largura do passeio é de 3,00 metros, sendo permitido 1,50 metro de largura de calçada cimentada alinhada ao meio fio e 1,50 metro de grama alinhada ao limite do lote; c.2) - A área de grama do passeio somente será permitida a impermeabilização nos trechos de acesso a área do lote (garagem/pedestre); d) - No alinhamento frontal do lote não será permitido a execução de nenhum tipo de fechamento, exceto elemento vegetal que não ultrapasse 50 cm de altura; e) - Será permitida a execução da edificação em uma das divisas laterais, sempre respeitando que a divisa contrária deverá manter um afastamento mínimo de 1,50 metro, não sendo permitido nenhum tipo de cobertura neste recuo (pergolado, toldos, telhados, etc.), exceto, somente beiral do telhado de no máximo 60 cm; f) - Será permitida a execução de edículas com paredes cegas nas divisas laterais e funda desde que sua largura total não ultrapasse a 4,00 metros, incluindo-se beiral e/ou projeções das coberturas. A distância do corredor entre

(CONTINUA NO VERSO)...



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE ITARARÉ - SP

Rua Newton Prado, 391 - Centro - CEP: 18460-061 - Fone/Fax: (15) 3532-1011 / 3532-5319

E-mail: cri.itarare@gmail.com - CNPJ: 50.788.934/0001-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

20.974

FICHA

01v.

CNM:123562.2.0020974-69

a edícula e a casa principal será de no mínimo 1,50 metro. A altura máxima da edícula será de 8,00 metros, da altura do piso ao ponto mais alto da cobertura, respeitando a cota do terreno no ponto médio da edificação; g) - A altura máxima da construção respeitará a cota média do alinhamento do lote no meio fio até o ponto mais alto do telhado, e não poderá ultrapassar 8,00 metros; h) - Não serão permitidas antenas de qualquer natureza que ultrapasse 10,00 metros de altura (altura casa + antena) ou 8,00 metros para antenas isoladas. Fica terminantemente proibido o uso comercial de antenas de recepção ou transmissão para locação de sinal de qualquer natureza; i) - Qualquer aterro no terreno que necessite muro de arrimo nas divisas, a altura do aterro não poderá ultrapassar a 2,00 metros do nível natural do terreno; j) - Qualquer corte ou movimento de remoção de solo que necessite muro de arrimo nas divisas, a altura máxima para corte do solo será de 2,00 metros de perfil natural do terreno; k) - O proprietário do lote a jusante deverá permitir a passagem de tubulação específica e independente para água pluvial e esgoto, dimensionados em diâmetro adequado a atender a demanda do seu lote e dos imóveis a montantes. A tubulação deverá passar no recuo lateral e/ou frontal obrigatório do lote, sem edificação, em ponto adequado à captação das águas servidas; l) - Quando da execução das varandas, marquises, áreas de contemplação da paisagem, no nível do terreno ou em pavimentos superiores, este nunca poderá invadir ou sobrepor a área de recuo lateral e/ou frontal. Quando da execução de pátio na cobertura da edificação deverá ser respeitada neste pavimento recuo mínimo de 1,50 metro em todas as laterais (lado direito, lado esquerdo e fundos) e recuo de 4,00 metros na frente do lote, independente de interpretação contrária em outros pavimentos; m) - Não é permitido nenhum tipo de abertura ou fonte de iluminação natural (elemento vazado, tijolos de vidros, etc.) nas divisas com vizinhos, nas laterais ou nos fundos; n) - Todo e qualquer muro lateral e fundo deverá respeitar 2,00 m de altura; o) - A unificação dos lotes será permitida, desde que respeite os demais itens desde plano de diretrizes construtivas, observando que após a unificação as características passam a ser adotadas como lote único, caso seja executado a edificação em mais de um lote, sem sua unificação formal, as características construtivas deverão ser analisadas individualmente; p) - Os desdobros dos lotes serão permitidos desde que, respeitada a área mínima resultante das unidades desdobradas, como sendo 160m² e 8,00 metros de frente (alinhamento frontal) para cada unidade resultante; q) A área mínima de construção é de 40m² (quarenta metros quadrados), e esta deverá ser obrigatoriamente em "alvenaria" ou concreto; r) - deverá o proprietário executar calçada de 1,50 metro de largura pela extensão total lindeira do lote acompanhando o meio fio frontal do imóvel.


Hermes Wagner Betete Serrano,
Oficial.

R.02/20.974. Em 05 de maio de 2025. Protocolo nº 49.104, de 14/04/2025.

COMPRA E VENDA. Por instrumento particular de compra e venda de terreno, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH -

(CONTINUA NA FICHA Nº 02)...



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE ITARARÉ - SP**

Rua Newton Prado, 391 - Centro - CEP: 18460-061 - Fone/Fax: (15) 3532-1011 / 3532-5319

E-mail: cri.itarare@gmail.com - CNPJ: 50.788.934/0001-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

20.974

FICHA

02

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE ITARARÉ - SP - CNS 12.356-2**

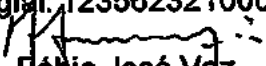
05 de maio de 2025

Sistema Financeiro de Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, carta de crédito individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei 14.620/2023, contrato nº 8.4444.3774480-0, firmado nesta cidade de Itararé-SP, em 09 de abril de 2025, a empresa proprietária **ITARARÉ - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto desta matrícula a **ANTONIO CARLOS DOS SANTOS MOREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, portador do RG nº 55.689.885-0-SSP/SP e do CPF nº 478.197.068/05, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida José dos Santos Abreu, nº 241 - Conjunto Habitacional "Clovis Machado" - Jardim São Paulo. Valor: **R\$95.000,00** (noventa e cinco mil reais). (Selo Digital: 123562321000000009346725B).


Fábio José Vaz,
Escrevente Substituto.

R.03/20.974. Em 05 de maio de 2025. Protocolo nº 49.104, de 14/04/2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo instrumento particular referido no registro anterior, **ANTONIO CARLOS DOS SANTOS MOREIRA**, já qualificado, procedeu à alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora fiduciária ao devedor fiduciante no valor de **R\$151.800,00** (cento e cinquenta e um mil e oitocentos reais), destinado a construção de um prédio residencial que deverá ser construído no prazo de 09 meses, pagável por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 12 de maio de 2025 no valor de **R\$819,27** (oitocentos e dezenove reais e vinte e sete centavos), com a taxa anual de juros nominal de 8.1600% e efetiva de 8.4722% e taxa mensal de juros nominal e efetiva de 0.6800%, declarando-se cientes dos fluxos considerados no cálculo do custo efetivo total - CET, de que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação, que o saldo devedor e encargos serão atualizados na forma contratual e que na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo devedor. O valor total operação é **R\$190.000,00**, sendo **R\$33.092,00** referentes aos recursos próprios; **R\$5.108,00** referentes aos recursos concedidos pelo FGTS/União como desconto; e **R\$151.800,00** referentes ao financiamento concedido pela Caixa. (Selo Digital: 1235623210000000093469257).


Fábio José Vaz,
Escrevente Substituto.

(CONTINUA NO VERSO)...



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE ITARARÉ - SP**

Rua Newton Prado, 391 - Centro - CEP: 18460-061 - Fone/Fax: (15) 3532-1011 / 3532-5319
E-mail: cri.itarare@gmail.com - CNPJ: 50.788.934/0001-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

20.974

FICHA

02v.

CNM:123562.2.0020974-69

Av.04/20.974. Em 07 de maio de 2026. Protocolo nº 50.707, de 22/12/2025.
CONSOLIDAÇÃO. Nos termos do requerimento de consolidação de propriedade fiduciária firmado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em 09 de março de 2026, bem como notificação, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procedo à presente averbação para constar que, realizado o procedimento previsto no artigo 26, 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante **ANTONIO CARLOS DOS SANTOS MOREIRA**, já qualificado, o qual foi regularmente intimado, transcorrido o prazo sem que houvesse purgação de mora, fica **CONSOLIDADA a PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. A Declaração sobre Operações Imobiliárias será emitida por esta Serventia no prazo legal, o ITBI foi recolhido, conforme guia de recolhimento nº 8725/2026, devidamente autenticada. **Valor: R\$218.333,31** (duzentos e dezoito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e um centavos).
(Selo Digital: 123562331000000011145726P).

Andressa Carla Paciencia,
Oficial Substituta.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE ITARARÉ - SP

Rua Newton Prado, 381 - Centro - CEP: 13460-061 - Fone/Fax: (15) 3522-1011 / 3522-5310

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVÉIS DA COMARCA DE ITARARÉ - SP.

CERTIFICO que o imóvel matriculado sob nº **20974** tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, integralmente noticiadas na presente cópia, inexistindo qualquer registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória sobre ele. (art. 19, §1º da Lei 6.015/73). Itararé-SP, 12 de maio de 2026

O referido é verdade e dou fé. 12 de maio de 2026

OFICIAL Victor Volpe Albertin Fogolin

documento assinado digitalmente

Ao Oficial....: R\$	0,00
Ao Estado....: R\$	0,00
Ao IPESP.....: R\$	0,00
Ao Reg. Civil: R\$	0,00
Ao Trib. Just: R\$	0,00
Ao Município.: R\$	0,00
Ao Min.Púb...: R\$	0,00
Total.....: R\$	0,00

Certidão de ato praticado protocolo nº: 50707

Controle:



92510

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1235623C30000000111458263