



Valide aqui  
este documento

# REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: [criata.sp@gmail.com](mailto:criata.sp@gmail.com)

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0118537-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

MATRÍCULA

118.537

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

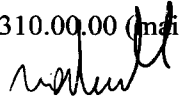
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO  
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº 24 da quadra “B”, situado na Rua Três; no loteamento residencial de interesse social (Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV) denominado “RESIDENCIAL PAQUERÊ”, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 10,21m (em curvatura com raio de 6,50m) e 1,50m para a referida Rua Três; quem do imóvel olha para a rua mede pelo lado direito 13,50m, confrontando com a Rua Um A; pelo lado esquerdo mede 20,00m, confrontando com o lote nº 25; e, nos fundos mede 8,00m, confrontando com o lote nº 23, perfazendo a área de 150,93m².

**PROPRIETÁRIA:** TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA., com sede na Rua Humaitá nº 25, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.449.291/0001-08.

**REGISTROS ANTERIORES:** R-02/Matrícula nº 111.259, feito em 16 de fevereiro de 2017; R-02/Matrícula nº 112.009, feito de 25 de maio de 2017 (Matrícula nº 112.011-Fusão); e, R-03 (Loteamento), feito em 06 de novembro de 2018, na Matrícula nº 112.011, neste Registro.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 4.33.00.08.0045.1310.00.00 (maior área).

Araçatuba, 06 de novembro de 2018. O Oficial,  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

**Av-01** em 06 de novembro de 2018.

## TRANSPORTE – RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

A teor do R-03 da Matrícula nº 112.011, feito em 06 de novembro de 2018, neste Registro, o imóvel matriculado está vinculado as **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS** estabelecidas pela loteadora, a saber: 1- Das Restrições ao Uso do Lote: a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; b) Fica terminantemente proibido o desmembramento do lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita; c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação de imóvel, exceto placa de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção; d) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de forma que cause perturbação ou efeito nocivo à vizinhança e ou danos às áreas de lazer do loteamento; e) Enquanto não edificar(em), o(s) comprador(es), que deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; f) Tais providências deverão ser tomadas pelo comprador(es), a partir da assinatura do presente termo; g) Não serão permitidos nos lotes construções de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca exercerem no loteamento atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviço, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao de moradia. 2- Das



# REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: [criata.sp@gmail.com](mailto:criata.sp@gmail.com)

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

Valide aqui  
este documento

CNM 120477.2.0118537-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

118.537

01

VERSO

Restrições e Obrigações quanto à Construção: a) O(s) comprador(es) deverá(ão) respeitar integralmente o estabelecido neste contrato, quanto às restrições e obrigações relativas à construção, devendo entrar em contato com a vendedora antes de iniciar o projeto de sua construção para obter aprovação do mesmo quanto às regras estabelecidas neste instrumento; b) O coeficiente de aproveitamento máximo do lote será igual a 01 (um), isto é, a área construída total máxima de edificação será igual à área do lote, e a área mínimo da edificação é de 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), podendo ser edificada em etapas; c) Taxa de ocupação máxima do lote igual a 0,5 (meio), isto é, a projeção horizontal total da edificação não poderá exercer a metade da área do lote; d) A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo ou superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previsto neste instrumento; e) Caberá a vendedora o fornecimento, construção e definição do local de implantação antes do início da ocupação do lote, do sistema de fossa séptica que atenda às normas NBR 7229 e 13969/97 da ABNT; f) A vendedora repassará ao comprador os custos do sistema acima mencionado (que neste momento não compõe o valor do lote), que deverá ressarcir a vendedora imediatamente após a conclusão da mesma; g) Quando realizar(em) edificação no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Contrato, o(s) comprador(es) obriga(m)-se também a: (i) Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente grama com exceção dos locais de acesso de carros e pedestres; (ii) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; h) Não será permitida a ocupação do lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósitos de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, esta, devidamente aprovado pelo vendedor; i) É expressamente proibido estacionar nas ruas e avenidas do loteamento, permanentemente, veículo de carga utilitária ou de lazer; j) Para o fechamento lateral do lote é vedada a construção de muro com mais de 1,80 m de altura. Será permitida a construção de cercamento de madeira, cerca viva, alambrados, respeitando-se a altura acima mencionada; k) Com relação ao afastamento das divisas deverá o comprador quando desejar edificar total ou parcialmente manter as disposições que seguem: (i) Recuo de frente: 4,0 metros a partir do alinhamento; (ii) Recuos laterais: 1,5 metros de cada lado a partir do alinhamento. (Protocolo nº 312.113 de 24/09/2018) **AVERBADO POR:** Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

R-02 em 06 de novembro de 2018.

## HIPOTECA

Por escritura datada de 21 de setembro de 2018, de notas do 3º Tabelião local, livro nº 616, fls. 002/113, **TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Humaitá nº 25, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, deu em hipoteca o imóvel matriculado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**, com sede na Rua Coelho Neto nº 73, nesta cidade, CNPJ nº 45.511.847/0001-79, para garantia da execução das obras de infraestruturas do loteamento denominado “Paquerê”, registrado sob o nº 03, na matrícula nº 112.011, deste Registro, com o prazo de dois (02) anos, contados a partir da data do título, de conformidade com a Lei Municipal nº 2913/88, artigo 8º, item II, letra “g”.



Valide aqui  
este documento

# REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: [criata.sp@gmail.com](mailto:criata.sp@gmail.com)

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0118537-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

MATRÍCULA

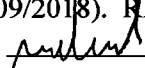
118.537

FICHA

02

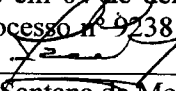
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO  
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

infraestruturas estas todas mencionadas e especificadas no processo de loteamento, orçadas no valor de R\$10.436,916,70, a saber: terraplenagem, água potável, esgoto sanitário, drenagem/águas pluviais, pavimentação, energia/iluminação e paisagismo; e, demais condições constantes no título. Fazem parte da presente outros imóveis constantes do título. (Protocolo n.º 312.113 de 24/09/2018). REGISTRADO POR: Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu,  (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-03 em 20 de dezembro de 2018.

## ALTERAÇÃO DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

Fica retificada a Av-01 referente as restrições convencionais para constar o quanto segue: É proibido o remembramento de lotes (fusão/unificação), tendo em vista que referido ato está vinculado ao PMCMV – (Programa Minha Casa Minha Vida), nos termos do artigo 36 da Lei n.º 11.977/09; 1. Da Construção: 1.1. Os usos permitidos para construção de edificações na área de uso exclusivo são: residencial unifamiliar, comercial não incômodo, prestação de serviços não incômodos e industrial não poluente; 1.2. Construir apenas edificação por área de uso exclusivo, ficando proibida a edificação de habitações coletivas, subdivisões ou unificações de fração de terreno; 1.3. Será permitida a construção de uma edificação sobre mais de uma área de uso exclusivo, que deverá receber para sua identificação todos os números a elas correspondentes; 1.4. Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, praças ou passagens de pedestres em decorrência de agrupamento de áreas de uso exclusivo; 1.5. Nenhuma edificação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da via de acesso; 1.6. Deverá ser preservada área permeável mínima equivalente a 0,50% da área total de uso exclusivo; e, 1.7. Deverá ser preservado o coeficiente de aproveitamento máximo de 70% (setenta por cento) da área de uso exclusivo; 2. Dos Recuos e dos Muros de Divisas: 2.1. As edificações obedecerão aos recuos mínimos obrigatórios descritos nas alíneas “a” a “c”, abaixo: a) Recuo de frente: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento do lote; b) Recuo de fundos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medidos da divisa de fundos, quando tiver abertura de janela; c) Recuos laterais: fica assegurada a faculdade de se encostar a edificação em uma das laterais, desde que: - observado o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na lateral oposta, medidos da frente aos fundos; - não existam janelas ou qualquer outro meio de acesso ou de comunicação com a unidade vizinha;- largura mínima de 2,00m (dois metros) para edificações de dois pavimentos, nos termos do requerimento datado de 08 de novembro de 2018, subscrito pela **TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Humaitá nº 25, Bairro Vila Mendonça, nesta cidade, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, em virtude da substituição do contrato-padrão do loteamento denominado “RESIDENCIAL PAQUERÊ”, o qual encontra-se arquivado neste Registro de Imóveis, conforme a Av-05 da Matrícula nº 112.011. As referidas restrições foram aprovadas em 04 de dezembro de 2018, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba, através do Processo nº 92381/2018. (Protocolo n.º 314.792 de 07/12/2018). AVERBADO POR:  (Francisco Nogueira Junior), Escrevente Autorizado. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

-continua no verso-



# REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: [criata.sp@gmail.com](mailto:criata.sp@gmail.com)

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

Valide aqui  
este documento

CNM 120477.2.0118537-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA

118.537

FICHA

02

VERSO

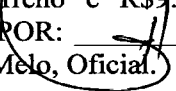
Av-04 em 03 de setembro de 2020.

## CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o R-02 referente à hipoteca do imóvel matriculado, em virtude da *substituição da garantia*, autorizado pelo credor hipotecário **MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA**, nos termos da escritura datada de 23 de julho de 2020, de notas do 3º Tabelião local, livro nº 644, fls. 171/180, rerratificada nas mesmas notas em 31 de agosto de 2020, livro nº 645, fls. 023/024. (Protocolo nº 333.526 de 28/07/2020). AVERBADO POR:  (Fernanda Castrovechio Bezerra), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial. Selo Digital: 1204773E1000000018574420S

R-05 em 06 de janeiro de 2022.

## COMPRA E VENDA

Por instrumento particular datado de 10 de dezembro de 2021, na forma do § 5º do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, e Lei nº 14.118/21 que dispõe sobre o Programa Casa Verde e Amarela, **TECOL – TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Humaitá, 274, Vila Mendonça, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, transmitiu por venda o imóvel matriculado a LEONARDO OTAVIO CASEMIRO, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 43.682.232-5-SP, CPF nº. 482.091.218-63, domiciliado na Rua Carlos Berger nº 770, Verde Parque, nesta cidade, pelo valor de R\$122.000,00, sendo R\$13.361,42 com recursos próprios; R\$15.585,00, com desconto concedido pelo FGTS, e o restante R\$93.053,58 financiados pela CEF. O valor da aquisição do terreno é R\$9.921,29. (Protocolo nº 352.563 de 23/12/2021). REGISTRADO POR:  (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial. Selo Digital: 120477321000000030995622D

R-06 em 06 de janeiro de 2022.

## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular datado de 10 de dezembro de 2021, referido no registro antecedente, **LEONARDO OTAVIO CASEMIRO**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios, para garantia da dívida no valor de R\$93.053,58 pagável no prazo de 360 meses, com prazo de construção/legalização em 10/07/2024, com juros à taxa nominal de 4,5000% a.a. e à taxa efetiva de 4,5939% a.a., pelo Sistema de Amortização TP - TABELA PRICE, Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO, correspondendo na data do título a R\$498,13 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação aos 10/01/2022. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/68XKG-MFMXB-YP7C5-WNDWJ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

# REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 - Centro - CEP - 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: [criata.sp@gmail.com](mailto:criata.sp@gmail.com)

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0118537-68

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**

MATRÍCULA

118.537

FICHA

03

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. Consta do título que a avaliação do imóvel da garantia, para fins de venda em leilão público é de R\$122.000,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei n.º 9.514/97. (Protocolo nº 352.563 de 23/12/2021). REGISTRADO POR: (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.  
Selo Digital: 120477321000000030995722B

Av-07 em 13 de março de 2024.

## ALTERAÇÃO DO NOME DE RUA

A Rua Três denomina-se atualmente **Rua Nilo Maria Boatto**, conforme Lei nº 8.601 datada de 27 de abril de 2023, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, nos termos do requerimento datado de 14 de fevereiro de 2024. (Protocolo nº 383.623 de 23/02/2024). AVERBADO POR: Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi. Selo Digital: 1204773E10000000517999249

Av-08 em 13 de março de 2024.

## CONSTRUÇÃO, CADASTRO MUNICIPAL E ARQUIVAMENTO DA CND

Consta a construção do prédio residencial nº 152 da Rua Nilo Maria Boatto, com a área construída de 49,18m², cadastrado atualmente sob nº 4.33.00.12.0079.0409.01.00, conforme prova o Habite-se nº 855/2022, expedido em 27 de dezembro de 2022, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, e a Certidão Negativa de Débito - *Aferição* nº 90.004.98770/70-001, expedida em 17 de fevereiro de 2023 (período: 01/10/2020 a 27/12/2022), pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, nos termos do requerimento datado de 14 de fevereiro de 2024. (Protocolo nº 383.623 de 23/02/2024). AVERBADO POR: Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi. Selo Digital: 1204773310000000518000243

Av-09 em 01 de junho de 2026.

## CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 26 de janeiro de 2026, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instruído com a intimação feita, após decorrido o prazo de carência de 30 dias, ao devedor fiduciante **LEONARDO OTAVIO CASEMIRO**, intimado por edital publicado no Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico DSREI, nos dias 23, 24 e 27/10/2025, em que transcorreu o prazo de 15 dias sem que ele purgasse a mora, *bem como o prazo de 30 dias nos termos do art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97*, conforme os documentos arquivados junto ao procedimento autuado sob o nº 328/2025,

continua no verso



Valide aqui  
este documento

# REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: [criata.sp@gmail.com](mailto:criata.sp@gmail.com)

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL



CNM 120477.2.0118537-68

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

118.537

FICHA

03

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

deste Registro, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, procede-se a averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$127.042,34. (Protocolo nº 405.863 de 25/06/2025 *es* Protocolo *IN01401791C*). AVERBADO POR *[assinatura]* (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 120477331000000073711726D

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

## CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 405863) que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O imóvel da presente matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES, integralmente noticiadas na presente. NADA MAIS.

Araçatuba, segunda-feira, 1 de junho de 2026.

### Custas:

Oficial .....R\$ 44,20  
Estado .....R\$ 12,56  
IPESP .....R\$ 8,60  
TJSP.....R\$ 3,03  
Reg. Civil....R\$ 2,33  
MP.....R\$ 2,12  
ISS.....R\$ 2,21  
**TOTAL.....R\$ 75,05**

Selo Digital: 1204773C3000000073721326Z

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/68XKG-MFMXB-YP7C5-WNDWJ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

