



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGKL4-K7JQR-9YFBG-5RBET>

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA

- 51.232 -

FOLHA

- 1 -

CNM: 111500.2.0051232-07

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

Catanduva, 2 de março de 2015

IMÓVEL: LOTE 14 DA QUADRA 45, de formato regular, situado no loteamento denominado RESIDENCIAL NOVA CATANDUVA III, nesta cidade, com todos os lados em ângulo de 90°, distante 7,14 metros do ponto da confluência da Rua Projetada 25, lado par, com a Rua Projetada 36, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente mede 8,50 metros e divide-se com a Rua Projetada 25, lado par; do lado direito de quem da Rua Projetada 25 olha para o imóvel, mede 20,00 metros e divide-se com o Lote 13; do lado esquerdo mede 20,00 metros e divide-se com o Lote 15, e finalmente nos fundos mede 8,50 metros, e divide-se com o Lote 8, encerrando a área de 170,00 metros quadrados.

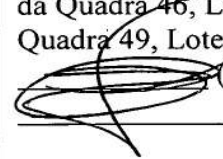
CADASTRO: 35.57.80.0600.01.001 (maior área).

PROPRIETÁRIO: SANTO ZULIANI, brasileiro, agricultor, RG 5.117.872-SSP/SP, CPF 204.647.118-00, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, com MARIA DE LOURDES ZAMPERLINI ZULIANI, brasileira, do lar, RG 7.959.516-SSP/SP, CPF 285.782.488-21, residentes e domiciliados na Rua Joinville nº 515, Jardim Vertoni, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: nº 5 de 28/04/2008, da matrícula nº 36.188, e nº 4 de 02/03/2015 (registro do loteamento), da matrícula nº 44.813, desta serventia. O Oficial Substituto:  (Paulo Sergio Airoidi).

AV.1/51.232. Catanduva, 2 de março de 2015.

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS (Protocolo nº 138.844 – 13/01/2015).

Conforme artigo 26, VII, da Lei Federal nº 6.766/79, e de acordo com documentos arquivados neste Registro de Imóveis, relativamente ao loteamento denominado RESIDENCIAL NOVA CATANDUVA III foram impostas as seguintes restrições urbanísticas convencionais: **os lotes terão destinação RESIDENCIAL, salvo os lotes a seguir designados, que terão destinação MISTA:** Lotes 1 e 2 da Quadra 1, Lotes 21 e 22 da Quadra 2, Lotes 22, 23 e 46 a 49 da Quadra 7, Lotes 17, 18 e 36 a 38 da Quadra 8, Lotes 1 e 39 a 40 da Quadra 9, Lotes 18 e 19 da Quadra 10, Lotes 1, 2 e 48 da Quadra 11, Lotes 38 a 40 da Quadra 12, Lote 9 da Quadra 15, Lotes 1 e 2 da Quadra 16, Lotes 42 e 43 da Quadra 19, Lotes 32 e 33 da Quadra 20, Lotes 1 e 32 da Quadra 21, Lotes 1, 21, 22 e 42 da Quadra 22, Lotes 41 a 43 da Quadra 25, Lotes 20 a 22 da Quadra 31, Lote 12 da Quadra 33, Lotes 19 e 20 da Quadra 34, Lotes 1, 2, 16 e 17 da Quadra 36, Lotes 45 a 47 da Quadra 37, Lotes 17 e 18 da Quadra 38, Lotes 27 a 30 da Quadra 40, Lotes 19 a 22 da Quadra 42, Lotes 20 e 21 da Quadra 43, Lotes 1, 42 e 43 da Quadra 44, Lotes 11 e 12 da Quadra 45, Lotes 1, 32 e 33 da Quadra 46, Lotes 16 a 18 da Quadra 47, Lotes 1, 22 e 23 da Quadra 48, Lotes 21 a 23 da Quadra 49, Lotes 29 a 31 da Quadra 50 e Lotes 13 a 15 da Quadra 51. O Oficial Substituto:  (Paulo Sergio Airoidi).

- continua no verso -



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

- 51.232 -

FOLHA

- 1 -

VERSO

CNM: 111500.2.0051232-07

AV.2/51.232. Catanduva/SP, 1º de outubro de 2021.

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS (Protocolo nº 177.127 – 28/09/2021).

Selo digital: 1115003E1000000011682621J

Conforme instrumentos e demais documentos mencionados no R. 3 abaixo, as **restrições urbanísticas convencionais** relacionadas a destinação dos lotes do *Loteamento Residencial Nova Catanduva III*, referidas no R.4/44.813, foram **modificadas**, passando a ter validade, na forma do art. 26, VII, da Lei 6.766/79, o seguinte: Os lotes terão destinação **residencial**, salvo os 304 lotes a seguir discriminados, que terão destinação **mista (residencial/comercial)**: Lotes 21 a 22 da Quadra 2; Lotes 23 e 46 a 49 da Quadra 7; Lotes 18 e 36 a 38 da Quadra 8; Lotes 01 a 19, 39 e 40 da Quadra 9; Lote 18 da Quadra 10; Lotes 22 a 24 da Quadra 11; Lotes 17 a 21, 38 e 39 da Quadra 12; Lotes 18 a 21 da Quadra 13; Lote 09 da Quadra 15; Lotes 01, 02, 11 e 12 da Quadra 16; Lotes 01, 02, 16 e 17 da Quadra 17; Lotes 01, 02, 17 e 18 da Quadra 18; Lotes 01 e 20 a 43 da Quadra 19; Lotes 16, 32 e 33 da Quadra 20; Lotes 01, 15, 16 e 32 da Quadra 21; Lotes 01, 02, 20 e 21 da Quadra 22; Lotes 01 a 35 da Quadra 24; Lotes 01 a 43 da Quadra 25; Lotes 01 a 40 da Quadra 26; Lotes 01 a 20 da Quadra 27; Lotes 01, 02, 20 e 21 da Quadra 30; Lotes 01, 02, 20 a 22 da Quadra 31; Lotes 19 a 20 da Quadra 34; Lotes 25, 26, 47 e 48 da Quadra 35; Lotes 01 a 03, 09, 10 e 17 da Quadra 36; Lote 21, 22, 45 a 47 da Quadra 37; Lotes 01, 02, 16 e 17 da Quadra 38; Lote 27 a 30 da Quadra 40; Lotes 15 a 19 da Quadra 41; Lotes 19 a 22 da Quadra 42; Lotes 20 e 21 da Quadra 43; Lote 01 da Quadra 44; Lotes 10 a 12 da Quadra 45; Lotes 01, 32 e 33 da Quadra 46; Lotes 14 a 20 da Quadra 47; Lotes 01 e 23 da Quadra 48; Lotes 20 a 23 da Quadra 49; Lotes 29 e 31 da Quadra 50; Lotes 13 a 15 da Quadra 51. O Oficial Substituto: Jefferson Lucas Monsani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).

R.3/51.232. Catanduva/SP, 1º de outubro de 2021.

CONFERÊNCIA DE BENS (Protocolo nº 177.127 – 28/09/2021).

Selo digital: 1115003E1000000011684421L

Conforme instrumento particular de constituição de sociedade de **20/04/2020**, e de acordo com cinco instrumentos de retificação de **17/07/2020**, **15/04/2021**, **30/04/2021**, **02/08/2021** e **09/09/2021**, todos firmados em Catanduva/SP e registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nºs 3523204983-1 em 18/05/2020, 176.818/20-0 em 17/09/2020, 114.136/21-0 em 20/04/2021, 114.350/21-8 em 15/06/2021, 114.500/21-6 em 03/08/2021, e 388.890/21-6 em 15/09/2021, respectivamente, na forma do art. 29 da Lei 6.766/79 e art. 64 da Lei 8.934/94, e demais documentos apresentados, **SANTO ZULIANI** e sua esposa **MARIA DE LOURDES ZAMPERLINI ZULIANI**, já qualificados, **transmitiram o imóvel desta matrícula**, avaliado em R\$ 490,86, **para integralização de capital social**, à **NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**.

- continua na folha 2 -

Página: 0002/0007

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGKL4-K7JQR-9YFBG-5RBET>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGKL4-K7JQR-9YFBG-5RBET>

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA

- 51.232 -

FOLHA

- 2 -

CNM: 111500.2.0051232-07

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

Catanduva, 1º de outubro de 2021

CNPJ 37.168.666/0001-63, NIRE 35232049831, com sede na Estrada Catanduva a Palmares Paulista, Km 05, Sala 06, Fazenda Santa Fé, neste município. **Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 672,64.** O Oficial Substituto: Monsani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).

R.4/51.232. Catanduva/SP, 09 de junho de 2022.

HIPOTECA (Protocolo 181.213 – 01/06/2022).

Selo digital: 1115003E1000000014239122S

Conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Pacaembu Catanduva III – Empreendimento Imobiliário LTDA e Caixa Econômica Federal, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº 8.7877.1274047-7, na forma do artigo 61, § 5º, da Lei nº 4.380/64, firmado em São Paulo/SP, no dia 05/11/2021, e Termo de aditamento ao contrato, firmado na cidade de São Paulo, no dia 16/02/2022, **NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, constituiu o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 51.825.928,95, a ser movimentada na conta bancária indicada no título, através das seguintes condições: **a)** Origem dos Recursos: FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; **b)** Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC); **c)** Prazo total: construção/legalização em 24 meses e Amortização em 24 meses; e **d)** Taxa de Juros ao ano nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%. Consta do título as seguintes cláusulas: **1.7. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS – O DEVEDOR compromete-se a comprovar em até 180 dias contados da assinatura deste contrato: a) Comercialização mínima de 30% das unidades; ou 20% de repasse das unidades, com financiamento na CAIXA aos adquirentes PF; ou 15% das unidades, mediante efetivação e apresentação de EVV; b) Para composição dos 100% dos recursos sob gestão CAIXA, apresentar o valor de R\$ 5.899.578,58 através de Aporte e/ou Repasse PF e/ou execução de obra. Sendo obrigatória a contratação de 1UH no caso de composição com aporte. 1.8. EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO – A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido no item 1.7 do contrato. 1.8.1. Admite-se a alteração na composição dos valores indicados nas condições suspensivas dispostas no subitem 1.7, exceto o percentual de comercialização mínima previsto na letra “a”, desde que respeitada a manutenção de 100% (cem por cento) dos recursos financeiros necessários à conclusão do empreendimento sob a gestão da CAIXA. 1.8.2. O não cumprimento das CONDIÇÕES SUSPENSIVAS no prazo convencionado implicará na rescisão do presente Contrato, independentemente de aviso,**

- continua no verso -

Página: 0003/0007

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

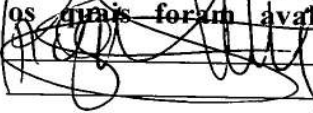


Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
- 51.232 -

FOLHA
- 2 -
VERSO

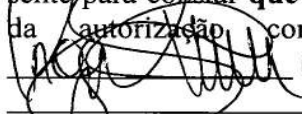
CNM: 111500.2.0051232-07

notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, não restando para o DEVEDOR nenhum direito adquirido referente ao financiamento, muito menos implicará qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA. 1.8.3. Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, a CAIXA não restituirá ao DEVEDOR quaisquer valores por eles pagos e relativos a despesas incorridas em razão deste Contrato. 1.8.4. Para todos os fins e efeitos deste Contrato, a CAIXA autoriza o registro do contrato e a constituição das garantias no Registro de Imóveis, sem a comprovação de atendimento da comercialização mínima contida no item 1.7; e 1.8.4.1. Os efeitos do contrato permanecem suspensos, fato este que impede a liberação de valores ou a agregação/desligamento de contratos PF/PJ, até que se comprove o atendimento das condições previstas no item 1.7. 1.8.4.2. Diante de eventual não efetivação do presente contrato, fica acordado que todo custo do cancelamento será de responsabilidade do DEVEDOR". Demais cláusulas e condições, constam do instrumento que ora se registra. A hipoteca recai sobre um total de 438 imóveis, os quais foram avaliados no total de R\$ 67.625.305,00. O Oficial Substituto:
 (Rogério César Marineli).

AV.5/51.232. Catanduva/SP, 27 de dezembro de 2022.

CANCELAMENTO DE HIPOTÉCA (Protocolo nº 184.607 – 09/12/2022).

Selo digital: 1115003310000000163156227

Conforme requerimento de 09/12/2022, firmado na cidade de São Paulo/SP, procedo a presente para constar **que fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 4 acima**, em virtude da autorização contida no referido requerimento. O Oficial Substituto:
 (Rogério César Marineli).

R.6/51.232. Catanduva/SP, 27 de dezembro de 2022.

COMPRA E VENDA (Protocolo nº 184.624 – 09/12/2022).

Selo digital: 111500321000000016324322E

Conforme **Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS – Programa Casa Paulista – Apoio ao Crédito Habitacional, nº 8.7877.1511823-8**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º, da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, firmado nesta cidade, em 28/09/2022, **NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Maila Bichuette Cardoso, CPF 906.923.811-04, **vendeu o imóvel desta matrícula a GABRIEL HENRIQUE DO NASCIMENTO NEVES**, brasileiro, solteiro, padeiro, RG 40583520-SSP/SP, CPF 427.606.608-50, residente e domiciliado na Rua Valter José Scatena, nº 51, Residencial Giovana, na cidade de Pindorama/SP, **pelo valor de R\$ 15.620,36**. O valor destinado a aquisição do terreno e construção da unidade habitacional é de R\$ 180.000,00 e
- continua na folha 3 -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGKL4-K7JQR-9YFBG-5RBET>

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA

- 51.232 -

FOLHA

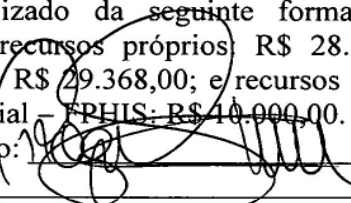
- 3 -

CNM: 111500.2.0051232-07

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

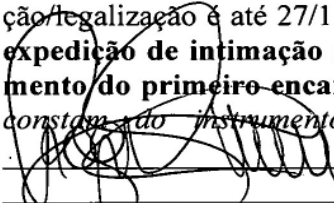
Catanduva, 27 de dezembro de 2022

será integralizado da seguinte forma: financiamento concedido pela credora: R\$ 111.846,97; recursos próprios: R\$ 28.785,03; desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 29.368,00; e recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS: R\$ 40.000,00. **Base de Cálculo (ITBI/ITCMD): Isento.** O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

R.7/51.232. Catanduva/SP, 27 de dezembro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo nº 184.624 – 09/12/2022).

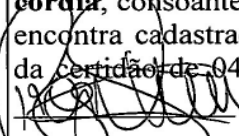
Selo digital: 111500321000000016324522A

Conforme instrumento particular mencionado no R. 6 acima, **GABRIEL HENRIQUE DO NASCIMENTO NEVES**, solteiro, já qualificado, **constituiu o imóvel desta matrícula**, avaliado em R\$ 170.000,00, em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, na forma e para os fins dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, transferindo a propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **para garantia da dívida de R\$ 111.846,97**, a ser paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 25/10/2022, com taxa de juros: Nominal Anual: 5,00%; Efetiva Anual: 5,1161%, Nominal Mensal: 0.4159%, Efetiva Mensal: 0.4167%, sendo o valor total do encargo inicial, inclusive acessórios, de R\$ 622,30, ficando o reajuste dos encargos de acordo com o item 5 do contrato. Sistema de Amortização: PRICE. O prazo para a construção/legalização é até 27/11/2023. **Consta do instrumento que o prazo de carência para expedição de intimação será de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Demais cláusulas e condições constam do instrumento particular que ora se registra.** O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.8/51.232. Catanduva/SP, 27 de dezembro de 2023.

DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA E CADASTRO MUNICIPAL (Protocolo nº 190.621 – 05/12/2023).

Selo digital: 1115003310000000211687231

Conforme requerimento mencionado na Av. 9 abaixo, procedo a presente para constar o quanto segue: **a)** a Rua Projetada 25 teve sua denominação alterada para **Rua da Misericórdia**, consoante se infere da Lei Municipal nº 6.431/23; e **b)** o imóvel desta matrícula se encontra cadastrado na municipalidade sob nº **26.63.95.0054.01.001**, consoante se infere da Certidão de 04/12/2023, expedida pela Prefeitura de Catanduva. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.9/51.232. Catanduva/SP, 27 de dezembro de 2023.

CONSTRUÇÃO (Protocolo nº 190.621 – 05/12/2023).

Selo digital: 111500331000000021223323L

- continua no verso -



Valide aqui
este documento

CNM: 111500.2.0051232-07

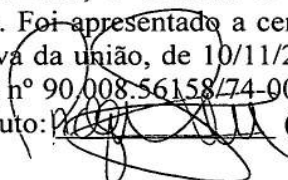
MATRÍCULA

- 51.232 -

FOLHA

- 3 -

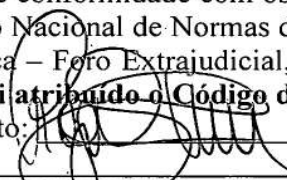
VERSO

Conforme requerimento de 05/12/2023, firmado nesta cidade, procedo a presente para constar que no terreno desta matrícula foi edificado **UM PRÉDIO RESIDENCIAL** que recebeu o nº 34 da Rua da Misericórdia, com a área de 43,85 metros quadrados, consoante se infere do habite-se nº 53.556, de 26/10/2023, e certidão nº 517/2023, de 20/12/2023, expedidos pela Prefeitura de Catanduva. Foi apresentado a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, de 10/11/2023, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal (aferição nº 90.008.56158/74-001). Valor atribuído à construção: R\$ 164.379,64. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.10/51.232. Catanduva/SP, 29 de julho de 2026.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (Protocolo nº 205.629 – 02/03/2026).

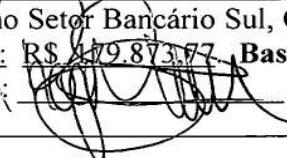
Selo digital: 1115003E10000000351477265

De conformidade com os artigos 440-AQ, §§ 1º e 2º, e 440-AV, parágrafo único, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, procedo a presente para constar que **ao imóvel desta matrícula foi atribuído o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 15813-385**. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.11/51.232. Catanduva/SP, 29 de julho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Protocolo nº 205.629 – 02/03/2026).

Selo digital: 111500331000000035147926N

Conforme requerimento de 10/07/2026, firmado em Florianópolis/SC, procedo a presente para constar que **a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em favor da credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF. Valor atribuído à consolidação: R\$ 179.873,77. Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 179.873,77. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).





Valide aqui
este documento

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que o imóvel objeto desta **MATRÍCULA de nº 51232**, tem a sua situação com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS**, até a presente data, integralmente noticiados nesta cópia . Conforme item 154.1, Cap. XX, das NSCGJ/SP, "*a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo o seu conteúdo e é suficiente para comprovar a propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial*". **Catanduva-SP, 29 de julho de 2026.**

CERTIDÃO ASSINADA ELETRONICAMENTE.

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
À Sefaz.....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município:	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 205629

Controle:



349465

Página: 0007/0007



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

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

Selo digital:

1115003C3000000035148026K

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGKL4-K7JQR-9YFBG-5RBET>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

