

MATRÍCULA

22.362

FÓLHA

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 17 (DEZESSETE)**, da **Quadra "03"**, de formato regular, localizado na **Rua Domingos Quemelo**, 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 Domingos Quemelo, olha para o imóvel, mede 8,00m (oito metros), para a mencionada via pública; do lado direito, da frente aos fundos, mede 22,71m (vinte e dois metros e setenta e um centímetros), confrontando com o Lote nº 16; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 22,71m (vinte e dois metros e setenta e um centímetros), confrontando com o Lote nº 18 e finalmente na linha dos fundos mede 8,00m (oito metros), confrontando com o Lote nº 05, estando este imóvel distante a 26,83m (vinte e seis metros e oitenta e três centímetros), da linha curva na confluência da, Rua Domingos Quemelo e a Rua Minas Gerais, perfazendo o terreno uma área de **181,68m² (cento e oitenta e um metros e sessenta e oito decímetros 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. 001/22.362.- 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 061246.-
INCORPORAÇÃO.-

Av. 002/22.362.- Em 25 de Março de 2024 - 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 138,18m². (cento e trinta e oito metros e dezoito decímetros quadrados), totalizando a área de 181,68m² (cento e oitenta e um metros e sessenta e oito decímetros 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 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 1237603F1000000008021024F.- O OFICIAL:-** (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 061516.-
HIPOTECA.-

CONTINUA NO VERSO

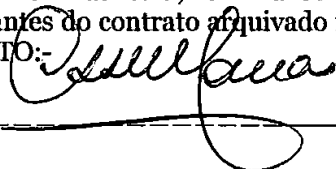
MATRÍCULA

22.362

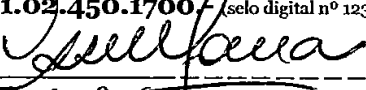
FOLHA

01

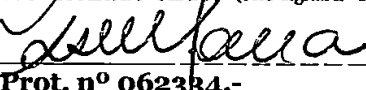
VERSO

Av. 003/22.362.- 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 1237603F1HPGXMCRL2CPO24K) O OFICIAL SUBSTITUTO:-  (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

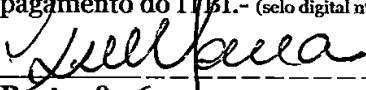
Prot. nº 062334.-**CADASTRO DO IMÓVEL.-**

Av. 004/22.362.- Em 04 de dezembro de 2024.- 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 25/10/2024, 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 **cadastroado** junto a Prefeitura Municipal Local, **sob nº 1.02.450.1700**.- (selo digital nº 1237603310WHN1OR7WEQ7S24B) O OFICIAL SUBSTITUTO:-  (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 062334.-**CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-**

Av. 005/22.362.- Em 04 de dezembro de 2024.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 004, a credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, acima qualificada, nos termos do Item 1.5., autorizou o presente **CANCELAMENTO** da hipoteca, objeto da **Av. 003**, em virtude da concomitante constituição do novo gravame, passando assim o imóvel a ficar totalmente livre de mencionado ônus.- (selo digital nº 123760331WXYSLRWKWXVR245) O OFICIAL SUBSTITUTO:-  (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 062334.-**VENDA E COMPRA.-**

R. 006/22.362.- Em 04 de dezembro de 2024.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 004, a proprietária empresa **JARDIM PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, acima qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 190.000,06, o qual tem o valor venal no presente exercício na importância de R\$ 3.956,99, em favor da Srta. **GRAZIELE ALVES VIEIRA SANTOS**, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, solteira, RG. nº 59.569.207-2-SSP-SP., CPF. do MF. sob nº 100.660.506-18, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Carlos Consoli nº 152, Morada do Sol, brasileira, capaz, cujo valor da compra é composto das seguintes importâncias: 1)- R\$ 138.400,00, financiamento concedido pela CAIXA; 2)- R\$ 42.636,00, valor dos recursos próprios; 3)- R\$ 8.964,00, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, tendo sido apresentado o comprovante de pagamento do IPTU.- (selo digital nº 12376032179ZHRCIKNSX2J244) O OFICIAL SUBSTITUTO:-  (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 062334.-**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-**

R. 007/22.362.- Em 04 de dezembro de 2024.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 004, a proprietária e devedora fiduciante Srta. **GRAZIELE ALVES VIEIRA SANTOS**, acima qualificada, **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\$ 138.400,00 – Valor da Garantia Fiduciária – R\$ 173.000,00 - Origem de Recursos: FGTS/UNILÃO – 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: 5,00% - Efetiva:

continua folhas 02.

MATRÍCULA

22.362

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

5,1161% - Nominal e Efetiva: (a.m.) 0,4167% - Encargo Mensal Inicial Total: R\$ 750,70 - Vencimento do 1º Encargo Mensal: 25/11/2024 - 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\$ 173.000,00**, 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 1237603210XN2Y7TMEC74C24T) O OFICIAL SUBSTITUTO:- *Carlos Alberto Duarte Moreira* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 064019.-

EDIFICAÇÃO.

Av. 008/22.362.- 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 **360** da **RUA DOMINGOS QUEMELO**, 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 1237603E1YC6VXAOoW0VW726I) O OFICIAL SUBSTITUTO:- *Carlos Alberto Duarte Moreira* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. Nº 065009.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.-

Av. 009/22.362.- Em 29 de Julho de 2026 - 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 07-07-2026, recebido pelo Ofício Eletrônico - Sistema ONR - Protocolo IN01596565C, e documentos que o acompanham, para consignar que a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula (R.007) 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. 9885, sobre o valor de R\$ 177.970,50 (Cento e Setenta e Sete Mil, Novecentos e Setenta Reais, e, Cinquenta Centavos), Valor da Dívida Originária R\$ 138.400,00 - Valor Venal: R\$ 9.487,95, conforme consta da mencionada guia, em virtude do fiduciante Sra. **GRAZIELE ALVES VIEIRA SANTOS**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação, através do Processo devidamente Protocolado sob nº 064733, desta serventia.- **SELO DIGITAL TJSP. Nº 123760331KKOLYIV7HKVYK268 - CNM: 123760.2.0022362-74.- O OFICIAL:-** *Sebastião José Duarte Moreira* (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. 09

PITANGUEIRAS, 29 DE JULHO DE 2026

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS
CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 065009 - Valor da certidão: 77,8
Emitida às 16:59:47 - Guia nº 031/2026
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, "c", cap. XIV das Normas de Serviço)
SELO: 1237603C3G44FM2FU9DXKW26Y





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4YEJW-5HFDY-PZFBB-Z469W

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/4YEJW-5HFDY-PZFBB-Z469W>

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

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