

MATRÍCULA

22.501

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 05 (CINCO)**, da **Quadra “09”**, de formato regular, localizado na **Rua “F”**, lado ímpar, no lugar denominado Loteamento **“JARDIM PRIMAVERA”**, e que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: “De quem de frente da Rua “F”, 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 04; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 20,00m (vinte metros), confrontando com o Lote nº 06 e finalmente na linha dos fundos mede 8,00m (oito metros), confrontando com o lote nº 33, estando este imóvel distante a 34,10m (trinta e quatro metros e dez centímetros), da linha curva na confluência da Rua “F” com a Rua “D”, 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* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

**Prot. Nº 56.968.-
RESTRIÇÃO.-**

Av. 001/22.501.- 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* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

**Prot. Nº 061203.-
DENOMINAÇÃO DE RUA.-**

Av. 002/22.501.- 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 F, passou a denominar-se **RUA RAMIRO ARTIOLI.-** SELO DIGITAL TJSP. Nº 123760331000000008006424U - CNM: 123760.2.0022501-45.- O OFICIAL:- *Sebastião José Duarte Moreira* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

**Prot. Nº 061246.-
INCORPORAÇÃO.-**

Av. 003/22.501.- Em 25 de Março de 2.024 – Por força do **R. 008** da Matrícula nº 21.907, 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

22.501

FOLHA

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 "**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 1237603F1000000008021824Z.- O OFICIAL:-** *Quina* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 061516.-**HIPOTECA.-**

Av. 004/22.501.- 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 1237603F17J4WM80oKCQVW24J) **O OFICIAL SUBSTITUTO:-** *Quina* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 063527.-**CADASTRO DO IMÓVEL.-**

Av. 005/22.501.- Em 01 de setembro de 2025.- 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, Programa Casa Paulista, 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 31/07/2025, recebido por meio eletrônico: www.oficioeletronico.com.br - através do e-Protocolo sob nº ACO11378148, 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 **cadastrodo sob nº 1.02.510.0500.-** (selo digital nº 123760331BSLA44VZBJHMB25E) **O OFICIAL SUBSTITUTO:-** *Quina* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 063527.-**CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-**

Av. 006/22.501.- Em 01 de setembro de 2025.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 005, a credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima qualificada, nos termos do Item 1.5., do presente contrato, autorizou o **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 123760331Z4U1DONCPX57525P) **O OFICIAL SUBSTITUTO:-** *Quina* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 063527.-**VENDA E COMPRA.-**

R. 007/22.501.- Em 01 de setembro de 2025.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 005, a proprietária empresa **JARDIM PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, acima qualificada, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 164.091,81, o qual tem o valor venal no presente exercício na importância de R\$ 3.654,40, em favor do Sr. **JONATAS FERREIRA DE SOUZA**, estivador carregador embalador e assemelhados, solteiro, RG. nº 53.920.627-1-SSP-SP., CPF. do MF. sob nº 423.973.258-10, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Zulmira Nogueira nº 115, Jardim Bela Vista, brasileiro, capaz, cujo valor da compra é composto das seguintes importâncias: 1)- R\$ 126.791,65, financiamento concedido pela CAIXA; 2)- R\$ 23.191,16, valor dos recursos próprios; 3)- R\$ 4.109,00, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; 4)- R\$ 10.000,00, valor da subvenção FPHIS, tendo sido apresentado o comprovante de pagamento do ITBI.- (selo digital TJSP nº 123760321YS42QoS35oBHX25C) **O OFICIAL SUBSTITUTO:-** *Quina* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 063527.-

CONTINUA FOLHAS 02.

MATRÍCULA

22.501

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**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-**

R. 008/22.501.- Em 01 de setembro de 2025.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 005, o proprietário e devedor fiduciante Sr. JONATAS FERREIRA DE SOUZA, acima qualificado, **ALIENOU EM CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objeto desta matrícula, em 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\$ 126.791,65 – 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 meses – Prazo de Construção: 36 meses - Taxa de Juros - % (a.a.) – Nominal: 4,5000% - Efetiva: 4,5939% - Efetiva: (a.m.) 0,3750% - Encargo Mensal Inicial Total: R\$ 623,95 - Vencimento do 1º Encargo Mensal: 08/09/2025 – 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 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 TJSP nº 123760321UNHX9BBLKOTAZ25S) O OFICIAL SUBSTITUTO:- *Carlos Alberto Duarte Moreira* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 064019.-**EDIFICAÇÃO.-**

Av. 009/22.501.- 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 **153** da **RUA RAMIRO ARTIOLI**, 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 1237603E1PLiXB6NUA4oVU26U) O OFICIAL SUBSTITUTO:- *Carlos Alberto Duarte Moreira* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. Nº 064931.-**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.-**

Av.010/22.501.- Em 08 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 19-06-2.026, recebido pelo Ofício Eletrônico – Sistema ONR – Protocolo IN01583106C, 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. 9848, sobre o valor de R\$ 187.552,81 (Cento e Oitenta e Sete Mil, Quinhentos e Cinquenta e Dois Reais, e, Oitenta e Um Centavos), Valor da Dívida Originária R\$ 126.791,65 - Valor Venal- R\$ 8.971,75, conforme consta da mencionada guia, em virtude do fiduciante Sr. JONATAS FERREIRA DE SOUZA, acima qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação, através do Processo devidamente Protocolado sob nº 064638, desta serventia.- SELO DIGITAL TJSP Nº 123760331DTIX25O3V4UJ5261 - CNM: 123760.2.0022501-45.- 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

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS

CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 064931 - Valor da certidão: 77,8
Emitida às 18:10:16 - Guia nº 028/2026

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS

Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)
SELO: 1237603C3MNE5322FIW97K26U

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, 08 DE JULHO DE 2026

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RMSC4-8M7KX-Q3JDL-ZWX7D

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/RMSC4-8M7KX-Q3JDL-ZWX7D>

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

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