



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 124404.2.0034496-16

Código Nacional de Serventias
Nº 12.440-4

MATRÍCULA Nº	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Rua 7 de Setembro, 1033 LENÇÓIS PAULISTA - SP ROSELY BARRIGUES - Oficial -	DATA	REGISTRO GERAL
34.496	1		10-FEV-2021	LIVRO 2

UM LOTE DE TERRENO URBANO, denominado Lote 09 da Quadra 28 - Localizado na Rua Mauro Antonio de Souza, distante 82,00 metros da Rua José Carlos Matias, com a área de 200,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: de frente pela Rua Mauro Antonio de Souza mede 10,00 metros; pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel mede 20,00 metros, confrontando com o Lote 08; pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel mede 20,00 metros, confrontando com o Lote 10; no fundo mede 10,00 metros, confrontando com o Lote 20, todos da quadra 28, do loteamento denominado "**Jardim Yvone**". Cadastro Municipal nº 34.276-9. **PROPRIETÁRIA:** JARDIM YVONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF nº 37.947.540/0001-97 e NIRE nº 35236205560 com sede na Rua Piedade, nº 183, em Lençóis Paulista-SP. **REGISTRO ANTERIOR:** R.6/Matrícula nº 30.602, aberta em 27 de março de 2017 = (registro e matrícula do loteamento denominado "**Jardim Yvone**"), deste Registro de Imóveis. O Escrevente Autorizado, _____ (Reinaldo Parella). Protocolo nº 111.035, de 15/12/2020. Ao Of. R\$ 5,15. Ao Est. R\$ 1,47. Ao Ipesp R\$ 1,01. Ao R. Civil R\$ 0,27. Ao Trib. Justiça R\$ 0,36. Ao M.P. R\$ 0,25. Ao Mun. R\$ 0,10. Total R\$ 8,61. Guia nº 28/2021. Selo Digital: 1244043110A00000160340214.

R.1/34.496 - Em 30 de Novembro de 2022. Por CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MUTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECARIA E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM ZR5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA E CAIXA ECONOMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - SBPE N.º 1.7877.0200558-0, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º artigo 61 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1.964 e artigo 38 da Lei 9514/97, firmado na cidade de Bauru-SP, aos 30 de setembro de 2022, pelas partes contratantes e por duas testemunhas, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF *concedeu* a ZR5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ/MF nº 37.871.701/0001-06 e NIRE nº 35232103665, com sede na Rua Francisco de Souza Barbosa, nº 1-60, Sala 12, em Bauru-SP, *um financiamento* no valor de **R\$ 7.803.868,86 (sete milhões, oitocentos e três mil, oitocentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos)**, oriundo dos recursos do **SBPE**, pagável no prazo máximo de amortização de 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência de 12 meses, cuja amortização será nos termos da cláusula terceira parágrafo primeiro deste contrato; na fase de construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais a taxa nominal de juros de 11,1700% a.a., correspondente a taxa efetiva de 11,7600% a.a., vencendo-se a primeira prestação no dia subsequente ao término do prazo de carência. *Em garantia* do financiamento concedido, constituiu a proprietária e hipotecante, Jardim Yvone Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel objeto desta matrícula.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EGG7-UJMQN-NLK25-84YYJ>

34.496

MATRÍCULA

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

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 124404.2.0034496-16

MATRÍCULA Nº

34.496

CONTINUAÇÃO DA
FICHA Nº

FICHA

1

VERSO

Compareceram no contrato como fiadoras: Zopone Engenharia e Comercio Ltda - CNPJ n.º 59.225.698/0001-96; RGO - Incorporações e Construções Ltda, CNPJ n.º 07.294.109/0001-28; Zmais Construtora Ltda, CNPJ n.º 35.588.174/0001-00; e interveniente hipotecante Jardim Yvone Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, já qualificada. Valor da Garantia Hipotecaria: R\$ 13.006.500,00 (total de 78 lotes). Consta do título, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, demais cláusulas e condições. O Oficial Substituto, Denis Fantini (Denis Fantini). Protocolo n.º 118.194, de 28/10/2022. Ao Of. R\$ 479,95 ; Est. R\$ 136,41 ; Sec. Faz. R\$ 93,37 ; R. Civil R\$ 25,26 ; Trib. Justiça R\$ 32,94 ; M.P. R\$ 23,04 ; Mun. R\$ 9,60 ; TOTAL R\$ 800,57. Guia n.º 221/2022. BC. R\$ 100.042,02 = 50%. Selo Digital: 1244043210A0000018453322J.

Av.2/34.496 - Em 26 de Abril de 2023. Procede-se a presente averbação para constar que: **a)** o imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** para implantação do empreendimento Jardim Yvone Módulo IV, nos termos do artigo 68, da Lei 4.591/64, conforme R. 11 da Matrícula 30.602, destinado à construção de uma casa isolada com 43,30m², com as seguintes dependências: 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha circulação e área de serviço e vaga de garagem descoberta, tendo como incorporadora ZR5 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, inscrita no CNPJ n.º 37.871.701/0001-06, com sede na Rua Francisco Souza Barbosa, n.º 1-60, Sala 12, Vila Monlevade, Bauru/SP; e **b)** o empreendimento está submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, conforme se verifica no R. 11 e Av. 12 da Matrícula n.º 30.602. O Escrevente Autorizado, Reinaldo Parella (Reinaldo Parella). Protocolo n.º 119.288, de 01/03/2023. Selo Digital: 1244043E10A0000018928623J.

Av.3/34.496 - Em 09 de Maio de 2024. Fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do R.01 retro, em virtude de autorização passada na cláusula 1.5 do contrato por instrumento particular adiante registrado. O Escrevente Autorizado, Reinaldo Parella (Reinaldo Parella). Protocolo n.º 123.802, de 24/04/2024. Of. R\$ 142,66; Est. R\$ 40,55 ; Sec. Faz. R\$ 27,75 ; R. Civil R\$ 7,51 ; Trib. Justiça R\$ 9,79 ; M.P. R\$ 6,85 ; Mun. R\$ 2,85 ; TOTAL R\$ 237,96. Guia n.º 89/2024. BC R\$ 100.042,02 = 50%. Selo Digital: 1244043310A0000020593624D.

R.4/34.496 - Em 09 de Maio de 2024. Pelo CONTRATO por INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE TERRENO E MUTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - RECURSOS DO FGTS - PROGRAMA CASA PAULISTA- APOIO AO CRÉDITO HABITACIONAL N.º 8.7877.1901665-0, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto

Segue ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EGG7-UJMQN-NLK25-84YYJ>

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

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 124404.2.0034496-16

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Anita Garibaldi, 1221
LENÇÓIS PAULISTA - SP

ROSELY RODRIGUES

Oficiala

MATRÍCULA Nº
34.496

FICHA
2

DATA

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

de 1964, Lei 11.977/2009 e Lei 9.514/97, firmado em Lençóis Paulista - SP, aos 22 de Fevereiro de 2024, pelas partes contratantes e por duas testemunhas, **CASSIO CESAR BARBOSA** - RG. n.º 46.153.904-4-SSP/SP expedido em 16/03/2018 e CPF/MF. n.º 392.301.468-62, brasileiro, nascido em 01/02/1990, solteiro, mecânico, manutenção, montador, preparador, operador de maq e aparelhos prod indus, filho de Aguinaldo Luiz Barbosa e de Marilene da Silva Barbosa, residente e domiciliado em Lençóis Paulista - SP, na Rua Francisco Marins, n.º 388, Núcleo Habitacional João Zillo **adquiriu** de Jardim Yvone Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, já qualificada, pelo preço de R\$ 21.546,51, o imóvel objeto desta matrícula. Pagos da seguinte forma: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 185.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: valor do financiamento pela CAIXA R\$ 148.000,00; valor dos recursos próprios R\$ 26.413,00; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 587,00; valor da subvenção FPHIS R\$ 10.000,00. Constou no contrato que compareceu como incorporadora, ZR5 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, CNPJ 37.871.701/0001-06, e como construtora e fiadora: Zopone Engenharia e Comercio Ltda, CNPJ n.º 59.225.698/0001-96. O Escrevente Autorizado, (Reinaldo Parella). Of. R\$ 372,94; Est. R\$ 106,00; Sec. Faz. R\$ 72,55; R. Civil R\$ 19,63; Trib. Justiça R\$ 25,60; M.P. R\$ 17,90; Mun. R\$ 7,46; TOTAL R\$ 622,08. Guia n.º 89/2024. BC. R\$ 21.546,51 = 50%. Selo Digital: 1244043210A0000020593724D.

R.5/34.496 - Em 09 de Maio de 2024. Pelo mesmo título mencionado no R.04 retro, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, **concedeu** a CASSIO CESAR BARBOSA, já qualificado, **um financiamento** no valor de **R\$ 148.000,00**, oriundo dos recursos do **FGTS/UNIÃO**, pagável em 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, vencendo-se a primeira, no valor de R\$ 896,21 em 15/03/2024, cujo saldo devedor será atualizado mensalmente, no dia 15, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS, incidindo, ainda, juros à taxa nominal de 5,5000 % a.a. e efetiva de 5,6407 % a.a. **Em garantia** do financiamento concedido, o devedor **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à Caixa, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 210.000,00. Constan do título, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, demais cláusulas e condições. O Escrevente Autorizado, (Reinaldo Parella). Protocolo n.º 123.802, de 24/04/2024. Of. R\$ 530,84; Est. R\$ 150,88; Sec. Faz. R\$ 103,27; R. Civil R\$ 27,94; Trib. Justiça R\$ 36,44; M.P. R\$ 25,48; Mun. R\$ 10,62; TOTAL R\$ 885,47. Guia n.º 89/2024. BC. R\$ 148.000,00 = 50%. Selo Digital: 1244043210A0000020593824B.

MATRÍCULA

segue no verso

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

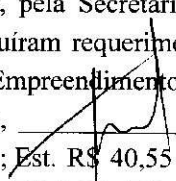
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EGG7-UJMQN-NLK25-84YYJ>

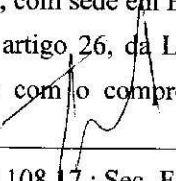


Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 124404.2.0034496-16

MATRÍCULA Nº	CÓNTINUAÇÃO DA FICHA Nº	FICHA
34.496		2
		VERSO

Av.6/34.496 - Em 02 de Outubro de 2024. No imóvel objeto desta matrícula foi edificado **um prédio residencial** com 43,30 metros quadrados de construção, que recebeu o **n.º 390 da Rua Mauro Antonio de Souza**, conforme comprova a carta de "HABITE-SE" n.º AD-01209/2024 de 06 de setembro de 2024 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 90.015.57833/70-001, emitida aos 09 de setembro de 2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, arquivada nesta serventia sob n.º. 269/2024, que instruíram requerimento firmado em Lençóis Paulista - SP, aos 11 de setembro de 2024, por ZR5 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, representada por Claudio Zopone. O Escrevente Autorizado,  (Reinaldo Parella). Protocolo n.º 125.483, 12/09/2024. Of. R\$ 142,66 ; Est. R\$ 40,55 ; Sec. Faz. R\$ 27,75 ; R. Civil R\$ 7,51 ; Trib. Justiça R\$ 9,79 ; M.P. R\$ 6,85 ; Mun. R\$ 2,85 ; TOTAL R\$ 237,96. BC. R\$ 93.018,79 = 50%. Guia n.º 190/2024 .Selo Digital: 1244043310A0000021413624S.

Av.7/34.496 - Em 20 de Agosto de 2026. Fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ/ME. n.º 00.360.305/0001-04**, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei n.º 9.514/97, cuja averbação é feita à requerimento da credora fiduciária, instruído com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão. O Escrevente Autorizado,  (Reinaldo Parella). Protocolo n.º 131.450, de 05/03/2026. Of. R\$ 380,58 ; Est. R\$ 108,17 ; Sec. Faz. R\$ 74,03 ; R. Civil R\$ 20,03 ; Trib. Justiça R\$ 26,12 ; M.P. R\$ 18,27 ; Mun. R\$ 7,61 ; TOTAL R\$ 634,81. Guia n.º 153/2026. BC. R\$ 217.065,88. Selo Digital: 1244043310A0000023986726W.

CERTIDÃO - Pedido: 131450	CUSTAS
O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, inscrito sob o CNPJ nº 49.892.656/0001-55, CERTIFICA que a presente certidão da matrícula n.º 34496 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, e sobre o mesmo não há qualquer alienação, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém.	Emolumentos 45,88 Estado 13,04 Sec. Fazenda 8,92 Registro Civil 2,41 Trib. Justiça 3,15 Imposto Municipal 0,92 Ministério Público 2,20 TOTAL 76,52
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) Leonardo Andre Alcoforado Moretto OFICIAL SUBSTITUTO

Lençóis Paulista, 21 de agosto de 2026



SELO DIGITAL

1244043C30A0000023986626E

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do
QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5EGG7-UJMQN-NLK25-84YYJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital