ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL
AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO

MATRICULA	LIVRO	FOLHA	DATA	CNS
53.462	02	01F	13/03/2017	12019-6

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIOS
ARUJÁ - IGARATÁ
SANTA ISABEL

IMÓVEL: **Lote 08** (oito), **Quadra 07** (sete), **Área 349,10m2** (trezentos e quarenta e nove metros e dez decímetros quadrados), do loteamento **"ENTRESERRAS - RESIDENCIAL CLUBE SANTA ISABEL",** situado no Bairro do Morro Grande, perímetro urbano do município de Santa Isabel/SP, com as seguintes metragens e confrontações: "com frente para a **Rua 5,** lado par, entre as estacas 07 e 09, medindo 10,00m em curva com raio de 151,80m de frente; 41,15m do lado esquerdo de quem de frente olha o imóvel, confrontando com o lote 07; 7,56m da face dos fundos, contendo neste alinhamento uma faixa "non aedificandi" de 3,00m, confrontando com imóvel da matrícula nº 36233; 39,37m do lado direito, confrontando com o lote 09, encerrando a área acima." ----------

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: **54161.11.34.0001.00.000.** ----------

PROPRIETÁRIA: **E2A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** CNPJ 05.977.588/0001-51, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Icaraí, 210, Tatuapé, São Paulo/SP. ---------

TÍTULO AQUISITIVO: Escritura pública de venda e compra, lavrada no Tabelião de Notas de Igaratá/SP, Livro 114, páginas 74/94, em 05/04/2004, pelo valor de R$ 100.000,00, registrada sob nº **"R.1", na matrícula 36.286**, em 28/04/2004, e o loteamento registrado sob nº **"R.7", na mesma matrícula**, em 13/03/2017, nesta serventia. ----------

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS ESTABELECIDAS NO LOTEAMENTO: **A)** A edícula terá sua construção térrea, respeitando a altura máxima de 3,50m contados do piso acabado ao ponto mais alto da cobertura, e profundidade máxima de 3,00m; **B)** É vedada a construção da edícula antes da cobertura do telhado da construção principal; **C)** A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: Frente de 5,00m, contados do alinhamento do terreno a partir do passeio público até a edificação principal, não sendo permitida a construção de muro, mureta ou grades no alinhamento frontal de cada lote; Fundos de 1,50m, contados da divisa do fundo até a edificação principal; Lateral 1,50m, de ambos os lados, contados das divisas até a edificação principal; **D)** Os lotes terão destinação exclusivamente residencial unifamiliar; **E)** São vedados, o desmembramento dos lotes e a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote de planta do loteamento ou por lotes unificados; **F)** As construções nos lotes somente poderão ser iniciadas depois da conclusão e interligação da rede de água e esgoto à rede pública, e a ocupação dos lotes dependerá da Licença de Operação da CETESB, que será expedida após a implantação da infra-estrutura e as demais cláusulas e condições constantes do contrato padrão do empreendimento anexo ao processo de loteamento. (Documento protocolado sob nº 125161 de 02/05/2016). ----------

O Escrevente, _____ (Cristian dos Santos Silva)

AV.1 - 53.462.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.

Santa Isabel/SP, em 30 de janeiro de 2.020

Por requerimento de 27 de janeiro de 2.020, e nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "g", Lei 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que conforme Instrumento

Ficha Nº 1 - Continua no Verso

ESTADO DE SÃO PAULO - COMARCA DE SANTA ISABEL
AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO

MATRICULA	LIVRO	FOLHA	DATA	CNS
53.462	02	01V	30/01/2020	12019-6

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIOS
ARUJÁ - IGARATÁ
SANTA ISABEL

---

particular de 3ª alteração contratual, de 15/03/2017, registrada sob nº 428.839/17-4 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em sessão de 11/09/2017, NIRE nº 35218362543, a razão social da proprietária foi alterada para **E2A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 05.977.588/0001-51, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida São João, nº 2.375, Sala 111, Jardim das Colinas, São José dos Campos/SP. (Documento protocolado sob nº 139.456 em 15/01/2020). ----------

A Escrevente, _____ (Laís Gema Baltar de Oliveira).
----------1201963310534620234979 20K

AV.2 - 53.462.

EXCLUSÃO DA FAIXA "NON AEDIFICANDI".

Santa Isabel/SP, em 30 de janeiro de 2.020.

Por requerimento de 27 de janeiro de 2.020, é feita a presente averbação para constar, que conforme Certidão nº 201/2019, processo administrativo nº 1334/2019, exepedida pelo Município de Santa Isabel/SP, em 16/10/2019, foi suprimida a faixa "non aedificandi" do imóvel desta matrícula. (Documento protocolado sob nº 139.456 em 15/01/2020). ----------

A Escrevente, _____ (Laís Gema Baltar de Oliveira).
----------12019633105346202349802 01

R.03 - 53.462.

VENDA E COMPRA.

Santa Isabel/SP, em 07 de fevereiro de 2023.

Por instrumento particular de venda e compra, nº 1.4444.1985777-2, de 29/12/2022, a proprietária E2A EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIAS SPE LTDA., CNPJ n 05.977.588/0001-51, já qualificada (AV.1), vendeu a **FELIPE MASTROGIACOMO PINHEIRO**, CNH nº 04579996971-SSP-SP, CPF 229.998.498-42, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com **BRENDA WANY BERNARDES MASTROGIACOMO**, RG nº 672872883-SSP-SP, CPF 092.441.176-73, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Zilda Fernandes de Holanda, nº 55, Casa 15, Jardim Matarazzo, São Paulo/SP, **pelo valor de R$ 290.000,00, o imóvel desta matrícula.** [SFH - Sistema Financeiro da Habitação, Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97]. (Protocolo nº 155.712 de 31/01/2023).----------

Escrevente _____ (Janaína Machado de Oliveira)
---------- 1201963210000000349159 23J.

R.04 - 53.462.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Santa Isabel/SP, em 07 de fevereiro de 2023.

Por instrumento particular de venda e compra com garantia de alienação fiduciária nº 1.4444.1985777-2, de 29 de dezembro de 2022 e na forma do artigo 22 da Lei 9.514/97, os proprietários FELIPE MASTROGIACOMO PINHEIRO, e seu cônjuge BRENDA WANY BERNARDES MASTROGIACOMO, já qualificados (R.3) alienaram a **CAIXA ECONCOMICA FEDERAL**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Lotes 3/4 Quadra 4, Brasília/DF, em garantia o imóvel desta matrícula, pelo valor de R$ 740.000,00, a ser paga em 433

(continua na ficha 2)

ESTADO DE SÃO PAULO – COMARCA DE SANTA ISABEL
AVENIDA DA REPÚBLICA, Nº 334, 1º ANDAR, CENTRO

MATRICULA	LIVRO	FOLHA	DATA	CNS
53.462	02	02F	7/2/2023	12019-6

REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIOS
ARUJÁ – IGARATÁ
SANTA ISABEL

(quatrocentas e trinta e três) prestações mensais e sucessivas, calculados pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, Taxa de Juros Balcão (%): Nominal 9.7978 - Efetiva 10.2500 - Encargo Mensal R$ 8.062,65, Taxa de Juros Reduzida (%): Nominal 9.1098 - Efetiva 9.5000 - Encargo Mensal R$ 7.638,39, vencendo-se a primeira prestação em 25/01/2023, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes até final liquidação, mediante as cláusulas e condições do contrato. As partes atribuíram o valor do imóvel para efeitos de garantia e leilão extrajudicial em R$ 1.138.000,00.(Protocolo nº 155.712 de 31/01/2023).----------
Escrevente _____ (Janaína Machado de Oliveira)
----------1201963210000000349160230.

Av.05 - 53.462.

EDIFICAÇÃO.

Santa Isabel/SP, em 13 de janeiro de 2026.

Por requerimento de 11/12/2025, e nos termos do artigo 167, inciso II, item 4 da Lei nº 6.015/73, é feita a presente averbação para constar que no imóvel desta matrícula, foi **edificada** uma **área residencial** com o total de **370,83m²** (trezentos e setenta metros e oitenta e três decímetros quadrados), sendo: 335,30m² de residência e 35,53m² de piscina, localizada na **Rua Serra da Mantiqueira** (atual denominação da Rua 5, conforme Lei 2.961/2020 do Município de Santa Isabel/SP), a qual recebeu o **nº 239**, comprovada pelo auto de vistoria habite-se nº 086/2025, processo aprovado nº 101/2025, expedido pelo Município de Santa Isabel/SP, em 11/12/2025; e, certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, aferição 90.026.89728/62-001, emitida em 30/12/2025, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. **Inscrição Municipal nº 54161.11.07.0107.00.000.** (Protocolo nº 170.263 de 17/12/2025, com 1º reingresso em 30/12/2025 e 2º reingresso em 09/01/2026).----------
Escrevente _____ (Ariane Domingos Lira dos Santos)
----------1201963310000000045146026R

Av.06 - 53.462.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CONSOLIDAÇÃO (R.04).

Santa Isabel/SP, em 15 de outubro de 2026.

Por requerimento de 09/10/2026, e nos termos do artigo 26, §7º da Lei 9.514/97, é feita a presente averbação para **CONSOLIDAR** a favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada (R.04), **a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R$ 1.204.531,13**, conforme certidão de mora expedida em 13/07/2026. (Protocolo nº 171.639 de 01/06/2026).----------
Escrevente _____ (Ariane Domingos Lira dos Santos)
----------1201963310000000047235126N.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE SANTA ISABEL
IGARATÁ – SANTA ISABEL

Certifico que a presente cópia fotostática é fiel reprodução da matrícula/transcrição arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 e 38 da Lei nº 11.997/2009).----------
Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, em relação ao imóvel (Art 19 § 1º, da Lei 6.015/73). **Validade 30 dias**. (Art. 1º, IV do Dec. Nº 9 3 . 2 4 0 / 8 6) . - - - - - - - - - -
Santa Isabel, quinta-feira, 15 de outubro de 2026.

_____

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Púb	ISS	**Total**
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 2,20	R$ 2,29	R$ 77,89

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1201963C3000000047235826P
Protocolo: 171639