



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZQLP-JQKPM-FBCWM-RZ4SJ>

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXO! CNM: 111500.2.0051071-05

MATRÍCULA

- 51.071 -

FOLHA

- 1 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

Catanduva, 2 de março de 2015

IMÓVEL: LOTE 21 DA QUADRA 40, de formato regular, situado no loteamento denominado RESIDENCIAL NOVA CATANDUVA III, nesta cidade, com todos os lados em ângulo de 90°, distante 57,00 metros do ponto da confluência da Rua Projetada 22, lado par, com a Rua Projetada 23, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente mede 8,00 metros e divide-se com a Rua Projetada 22, lado par; do lado direito de quem da Rua Projetada 22 olha para o imóvel, mede 20,00 metros e divide-se com o Lote 20; do lado esquerdo mede 20,00 metros e divide-se com o Lote 22, e finalmente nos fundos mede 8,00 metros, e divide-se com o Lote 6, encerrando a área de 160,00 metros quadrados.

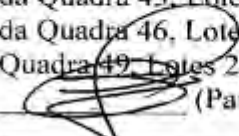
CADASTRO: 35.57.80.0600.01.001 (maior área).

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.1/51.071. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZQLP-JQKPM-FBCWM-RZ4SJ>

CNM: 111500.2.0051071-05

MATRÍCULA
- 51.071 -

FOLHA
- 1 -
VERSO

AV.2/51.071. Catanduva/SP, 1º de outubro de 2021.

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

Selo digital: 1115003E10000000116497211

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.3/51.071. Catanduva/SP, 1º de outubro de 2021.

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

Selo digital: 1115003E1000000011654521P

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 aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZQLP-JQKPM-FBCWM-RZ4SJ>

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

CNM: 111500.2.0051071-05

MATRÍCULA

- 51.071 -

FOLHA

- 2 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

Catanduva, 01 de outubro de 2021

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

R.4/51.071. Catanduva/SP, 09 de junho de 2022.

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

Selo digital: 1115003E1000000014224722N

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 IUH 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZQLP-JQKPM-FBCWM-RZ4SJ>

MATRÍCULA

- 51.071 -

FOLHA

- 2 -

VERSO

CNM: 111500.2.0051071-05

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.5/51.071, Catanduva/SP, 12 de setembro de 2022.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Protocolo nº 182.923 – 06/09/2022)

Selo digital: 111500331000000015210822B

Conforme requerimento firmado nesta cidade, no dia 30 de agosto de 2022, 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.6/51.071, Catanduva/SP, 12 de setembro de 2022.

COMPRA E VENDA (Protocolo nº 182.278 – 01/08/2022).

Selo digital: 111500321000000015219022K

Pelo 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, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS da Devedora Fiduciante nº 8.7877.1280210-3, 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 03/12/2021, **NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, neste ato representada por Bruna Boaventura, CPF 434.022.318-24, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula a **ALISON ARAUJO ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, alimentador de linha produção, RG 15.810.650-43-SSP/BA, CPF 076.832.885-35, residente e domiciliado na Rua Guarapari, nº 305, BL I 31C, Gabriel Hernandez, nesta cidade, pelo valor de R\$ 14.701,51. O valor destinado a aquisição do

- continua na folha 3 -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZQLP-JQKPM-FBCWMM-RZ4SJ>

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA, SP CNM: 111500.2.0051071-05

MATRÍCULA

- 51.071 -

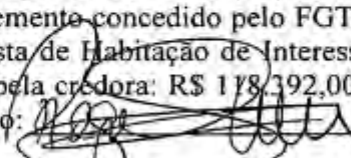
FOLHA

- 3 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

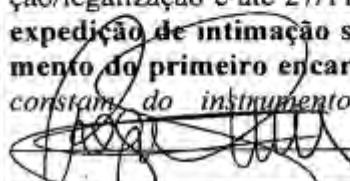
Catanduva, 12 de setembro de 2022

terreno e construção da unidade habitacional é de R\$ 154.327,00 e será integralizado da seguinte forma: recursos próprios: R\$ 14.505,71; recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 6.609,29; desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 4.820,00; recursos concedidos pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS: R\$ 10.000,00; e financiamento concedido pela credora: R\$ 118.392,00. **Base de Cálculo (ITBI/ITCMD): Isento.** O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

R.7/51.071. Catanduva/SP, 12 de setembro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo nº 182.278 - 01/08/2022).

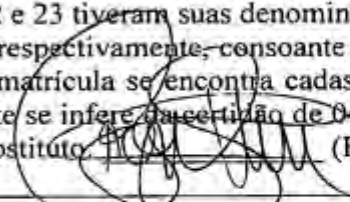
Selo digital: 111500321000000015219322E

Pelo instrumento particular mencionado no R.6 acima, **ALISON ARAUJO ALVES**, solteiro, já qualificada, **constituiu o imóvel desta matrícula**, avaliado em R\$ 154.327,00, 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\$ 118.392,00, a ser paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10/01/2022, com taxa de juros: Nominal Anual: 5,00%; Efetiva Anual: 5,1161%, sendo o valor total do encargo inicial, inclusive acessórios, de R\$ 656,59, 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.8/51.071. Catanduva/SP, 27 de dezembro de 2023.

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

Selo digital: 1115003310000000211585237

Conforme requerimento mencionado na Av. 9 abaixo, procedo a presente para constar o quanto segue: **a)** as Ruas Projetadas 22 e 23 tiveram suas denominações alteradas para **Rua da Empatia e Rua da Honestidade**, respectivamente, consoante se infere da Lei Municipal nº 6.431/23; e **b)** o imóvel desta matrícula se encontra cadastrado na municipalidade sob nº **26.55.23.0086.01.001**, consoante se infere da certidão de 04/12/2023, expedida pela Prefeitura de Catanduva. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

- continua no verso -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZQLP-JQKPM-FBCWM-RZ4SJ>

MATRÍCULA

- 51.071 -

FOLHA

- 3 -

VERSO

CNM: 111500.2.0051071-05

AV.9/51.071. Catanduva/SP, 27 dezembro de 2023.

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

Selo digital: 111500331000000021209123N

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 218 da Rua da Empatia, 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\$ 139.625,49. O Oficial Substituto: Rogério César Marineli (Rogério César Marineli).

AV.10/51.071. Catanduva/SP, 10 de abril de 2025.

CONSOLIDAÇÃO (Protocolo nº 197.419 – 18/11/2024).

Selo digital: 111500331000000027667025V

Conforme requerimento de 17/03/2025, 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**, já qualificada. Valor atribuído à consolidação: R\$ 161.318,95. Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 161.318,95. O Oficial Substituto: Jefferson Lucas Monsani Alves (Rogério César Marineli).

Jefferson Lucas Monsani Alves
Oficial Substituto



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZQLP-JQKPM-FBCWM-RZ4SJ>

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que o imóvel objeto desta **MATRÍCULA de nº 51071**, 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, 10 de abril de 2025.**

CERTIDÃO ASSINADA ELETRONICAMENTE.

Ao Oficial....	R\$	42,22
Ao Estado....	R\$	12,00
À Sefaz.....	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município:	R\$	2,11
Ao Min.Púb....	R\$	2,03
Total.....	R\$	71,69

Certidão de ato praticado protocolo nº: 197419

Controle:



324189

Página: 0007/0007

