

MATRÍCULA

22.361

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 16 (DEZESSEIS)**, 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 15; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 22,71m (vinte e dois metros e setenta e um centímetros), confrontando com o Lote nº 17 e finalmente na linha dos fundos mede 8,00m (oito metros), confrontando com o Lote nº 06, estando este imóvel distante a 34,83m (trinta e quatro 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* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

**Prot. Nº 56.968.-
RESTRIÇÃO.-**

Av. 001/22.361.- 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* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

**Prot. Nº 061246.-
INCORPORAÇÃO.-**

Av. 002/22.361.- 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:- *Alba* (SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

**Prot. nº 061516.-
HIPOTECA.-****CONTINUA NO VERSO**

MATRÍCULA

22.361

FOLHA

01

VERSO

Av. 003/22.361.- 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* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 063887.-

CADASTRO DO IMÓVEL.-

Av. 004/22.361.- Em 13 de novembro 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 22/10/2025, recebido por meio eletrônico: www.oficioeletronico.com.br – através do e-Protocolo sob nº ACO13808027, 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 cadastrado sob nº **1.02.450.1600.-** (selo digital nº 123760331SZSB0UZCFCQSR253) O OFICIAL SUBSTITUTO: *Carlos Alberto Duarte Moreira* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 063887.-

CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-

Av. 005/22.361.- Em 13 de novembro de 2025.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 004, 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. 003**, em virtude da concomitante constituição do novo gravame, passando assim o imóvel a ficar totalmente livre de mencionado ônus.- (selo digital TJSP nº 123760331T7XEQJOYTTIXV253) O OFICIAL SUBSTITUTO: *Carlos Alberto Duarte Moreira* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 063887.-

VENDA E COMPRA.-

R. 006/22.361.- Em 13 de novembro de 2025.- 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\$ 195.648,15, o qual tem o valor venal no presente exercício na importância de R\$ 9.100,31, em favor do Sr. **BRED ALAN BUENO**, trabalhador agrícola, filho de Gleice Keli Aparecida Ruari e Cleber Aparecido Bueno, CPF. do MF. sob nº 487.629.948-08, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antonio Seramim nº 175, Bairro Pitangueiras B, brasileiro, capaz, cujo valor da compra é composto das seguintes importâncias: 1)- R\$ 156.515,94, valor do financiamento concedido pela CAIXA; 2)- R\$ 27.388,21, valor dos recursos próprios; 3)- R\$ 1.744,00, 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 123760321Z6TU2ZK021F69257) O OFICIAL SUBSTITUTO: *Carlos Alberto Duarte Moreira* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 063887.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

R. 007/22.361.- Em 13 de novembro de 2025.- Por força do mesmo Contrato mencionado na Av. 004, o proprietário e devedor fiduciante Sr. **BRED ALAN BUENO**, 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\$ 156.515,94 – Valor da Garantia Fiduciária – R\$ 202.000,00 - Origem de Recursos: FGTS/UNIÃO – Sistema de Amortização: PRICE – Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial

CONTINUA FOLHAS 02.

MATRÍCULA

22.361

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

Urbano - Prazo em Meses - Amortização: 420 meses - Prazo de Construção: 36 meses - Taxa de Juros - % (a.a.) - Nominal: 5,50% - Efetiva: 5,6407% - Efetiva: (a.m.) 0,4583% - Encargo Mensal Inicial Total: R\$ 892,68 - Vencimento do 1º Encargo Mensal: 24/11/2025 - 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\$ 202.000,00**, 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 12376032150GV7BL2T2OHC25U) O OFICIAL SUBSTITUTO: *Sebastião* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. nº 064019.-
EDIFICAÇÃO.-

Av. 008/22.361.- 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 350 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: *Sebastião* (CARLOS ALBERTO DUARTE MOREIRA).-

Prot. Nº 065008.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.-

Av. 009/22.361.- Em 29 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 15-07-2.026, recebido pelo Ofício Eletrônico - Sistema ONR - Protocolo IN01592679C, e documentos que o acompanham, para consignar que a propriedade (fiduciária) do imóvel objeto desta matrícula (R.007) fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** 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. 9886, sobre o valor de R\$ 204.361,23 (Duzentos e Quatro Mil, Trezentos e Sessenta e Um Reais, e, Vinte e Três Centavos), Valor da Dívida Originária R\$ 156.515,94 - Valor Venal: R\$ 9.487,95, conforme consta da mencionada guia, em virtude do fiduciante **Sr. BRED-ALAN BUENO**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação, através do Processo devidamente Protocolado sob nº 064712, desta serventia.- SELO DIGITAL TJSP. Nº 12376033186K5YDZ3F10Y826M - CNM: 123760.2.0022361-77.- O OFICIAL: *Sebastião* SEBASTIÃO JOSÉ DUARTE MOREIRA).-

CERTIDÃO

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

EVENTUAIS CUSTAS E EMOLUMENTOS
CONSTAM DO RECIBO

Protocolo nº 065008 - Valor da certidão: 77,8
Emitida às 16:49:59 - Guia nº 031/2026
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)
SELO: 1237603C3MS39UMI2T7ER26B



PITANGUEIRAS, 29 DE JULHO DE 2026

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: G7JEV-S4ARZ-B7D4S-PSMWR

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/G7JEV-S4ARZ-B7D4S-PSMWR>

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

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