



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0133678-41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

133.678

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

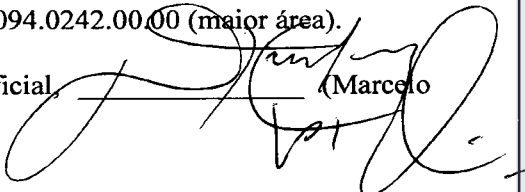
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 19 da quadra "A", situado na Rua Um, no Loteamento de Interesse Social (Programa Casa Verde e Amarela – PCVA) denominado "LUANA II", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede 8,00m de frente confrontando com Rua Um; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 20,00m confrontando com o lote nº 18; pelo lado esquerdo mede 20,00m confrontando com o lote nº 20; e, nos fundos mede 8,00m confrontando com o lote nº 12, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 160,00m².

PROPRIETÁRIA: BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Brasil nº 611, na cidade de Araras-SP, CNPJ nº 11.507.197/0001-76.

REGISTROS ANTERIORES: R-13 e R-14 (loteamento), feitos em 18 de agosto de 2021 e 19 de julho de 2022, respectivamente, na Matrícula nº 49.006, neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.13.00.08.0094.0242.00.00 (maior área).

Araçatuba, 19 de julho de 2022. O Oficial,  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Matrícula Aberta de Ofício.

Selo Digital: 1204773E1000000035861322W

R-01 em 29 de setembro de 2022.

HIPOTECA

Por instrumento particular datado de 12 de agosto de 2022; na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, e Lei nº 14.118/21 que dispõe no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, **BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brasil nº 611, Andar 01, Jardim Francisco Buzolim, na cidade de Araras/SP, CNPJ nº 11.507.197/0001-76, deu em hipoteca o imóvel desta matrícula, bem como as benfeitorias que nele serão acrescentadas a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento no valor de R\$8.719.106,00 para construção do empreendimento imobiliário denominado "Luana II", decorrente da abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário, com recursos FGTS/Programa Casa Verde e Amarela, tendo o prazo de amortização de 24 meses; e, tendo o prazo para a construção/legalização de 24 meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a; e, efetiva de 8,3000% a.a, e demais cláusulas e condições

continua no verso



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0133678-41

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

133.678

FICHA

01

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

constantes do título. O valor da garantia hipotecária é de R\$12.129.400,00. Faz parte da presente garantia, outros imóveis constantes do título. (Protocolo nº 362.877 de 13/09/2022). REGISTRADO POR: Silvia Izippato (Silvia Izippato de Carvalho Lourenço), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773E1000000037847122U

Av-02 em 13 de abril de 2023.

TRANSPORTE – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (ARTIGO 68 DA LEI Nº 4.591/64)

Conforme o R-16/Matrícula nº 49.006, feito em 13 de abril de 2023, consta à incorporação imobiliária do empreendimento denominado “RESIDENCIAL LUANA 2”, nos termos do artigo 68 da Lei nº 4.591/64, e da Medida Provisória nº 1.162/2023, que dispõe sobre o Programa Casa Verde e Amarela – PCVA atualmente Programa Minha casa, Minha Vida - PMCMV, que dispõe sobre o Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, referente à construção da casa residencial no lote desta matrícula, com a seguinte descrição: Casa térrea, com a área privativa coberta de 44,82m², área privativa descoberta (destinada a quintal e uma vaga de garagem) de 115,18m e área total privativa de 160,00m². HIPOTECA: Conforme o R-01, feito em 29 de setembro de 2022, nesta matrícula, foi constituída hipoteca do imóvel da presente, para garantia do financiamento no valor de R\$8.719.106,00 para construção do empreendimento imobiliário denominado “Luana II”. A presente anotação é feita nos termos do artigo 32, § 5º, da Lei nº 4.591/54. (Protocolo nº 369.946 de 16/03/2023). AVERBADO POR: Priscila Saraiva de Oliveira Bruno, Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Selo Digital: 1204773E1000000042967523O

Av-03 em 13 de abril de 2023.

TRANSPORTE-PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Conforme a Av-17/Matrícula nº 49.006, feita em 13 de abril de 2023, consta que foi constituído o patrimônio de afetação sobre o imóvel desta matrícula, bem como as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação imobiliária do empreendimento denominado “RESIDENCIAL LUANA 2” objeto do R-16/Matrícula nº 49.006, os quais manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, respondendo apenas pelas dívidas e obrigações da incorporação e não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio da incorporadora, nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16/12/1964. (Protocolo nº 369.946 de 16/03/2023). AVERBADO POR: Priscila Saraiva de Oliveira Bruno, Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Selo Digital: 1204773E1000000042967623M

-continua na ficha 02-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BG24C-YVSMQ-ECN4Y-65ZKY>



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



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0133678-41

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

MATRÍCULA

133.678

FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

Av-04 em 29 de setembro de 2023.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o R-01 referente à hipoteca do imóvel matriculado, em virtude da quitação da dívida, autorizado pela credora hipotecária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, nos termos do instrumento particular objeto do R-05. (Protocolo nº 377.02 de 11/09/2023).
AVERBADO POR: Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Selo Digital: 120477331000000047524623D

R-05 em 29 de setembro de 2023.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, datado de 23 de agosto de 2023, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, e Lei nº 14.620/23 que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), **BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brasil, 611, Andar 01, Jardim São Francisco, Araras/SP, CNPJ nº 11.507.197/0001-76, transmitiu por venda o imóvel matriculado a ISMAEL DOS SANTOS MAGALHÃES, brasileira, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, RG nº 48.337.979-7-SP, CPF nº 495.281.258-83, domiciliado na Rua Marcelino Stopa nº 405, São José, nesta cidade, pelo valor de R\$198.000,00, valor este destinado à aquisição do imóvel, sendo R\$41.456,48 com recursos próprios; R\$25.897,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União, R\$10.000,00 FPHIS, e o restante R\$120.646,52 financiados pela Caixa Econômica Federal - CEF. O valor da venda e compra do terreno é de R\$27.834,20. (Protocolo nº 377.012 de 11/09/2023). **REGISTRADO POR:** Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Selo Digital: 120477321000000047524723D

R-06 em 29 de setembro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, datado de 23 de agosto de 2023, referido no registro antecedente, **ISMAEL DOS SANTOS MAGALHÃES**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada na forma do título, para garantia da dívida no valor de R\$120.646,52, sendo 360 meses para amortização, prazo construção/legalização: 05/05/2025, com juros à taxa nominal de 5,00% a.a. e à taxa efetiva de 5,1161% a.a, e nominal de 0,4159% a.m, e efetiva de 0,4167% a.m, pelo Sistema de Amortização: PRICE, Origem dos Recursos: FGTS/União, correspondendo na data do título a R\$672,02 o valor total do

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BG24C-YSVMQ-ECN4Y-65ZKY>





REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 - Centro - CEP - 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

Valide aqui
este documento

CNM 120477.2.0133678-41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

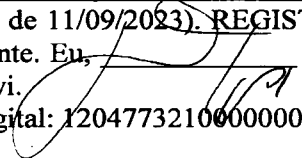
FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

133.678

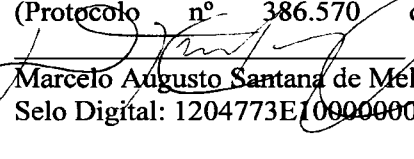
02

VERSO

encargo mensal, vencimento do primeiro encargo mensal: 23/09/2023. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro e encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. *Consta do título que o valor de avaliação do imóvel da garantia, para fins de venda em leilão público é de R\$198.000,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei n.º 9.514/97.* (Protocolo n.º 377.012 de 11/09/2023). REGISTRADO POR: Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu,  (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.
Selo Digital: 120477321000000047524823B

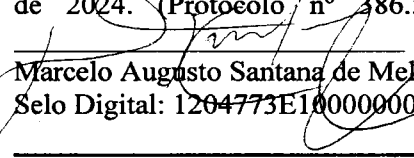
Av-07 em 23 de maio de 2024.

ALTERAÇÃO DO NOME DE RUA

A Rua 01 denomina-se atualmente **Rua Raimundo Batista de Lima**, conforme prova a Legislação Municipal de Araçatuba/SP n.º 8.633 de 30 de junho de 2023, nos termos do requerimento datado de 16 de abril de 2024. (Protocolo n.º 386.570 de 24/04/2024). AVERBADO POR:  (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto.
Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E10000000542126241

Av-08 em 23 de maio de 2024.

CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO, ARQUIVAMENTO DA CND E CADASTRO MUNICIPAL

Tendo em vista a conclusão do empreendimento denominado "Residencial Luana 2", mencionado na Av-02 desta matrícula, conforme Habite-se e arquivamento da Certidão Negativa de Débito averbados sob os n.ºs 20 e 21, respectivamente, na matrícula n.º 49.006, nesta data, *consta a construção da casa térrea que recebeu o n.º 38 da Rua Raimundo Batista de Lima, com a área construída de 44,82m², cadastrada atualmente sob n.º 4.13.00.08.0096.0207.01.00*, nos termos do requerimento datado de 16 de abril de 2024. (Protocolo n.º 386.570 de 24/04/2024). AVERBADO POR:  (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto.
Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E1000000054212724Z

Av-09 em 14 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 24 de novembro de 2025, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instruído com a intimação feita, após

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BG24C-YVSMQ-ECN4Y-65ZKY>



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



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL



CNM 120477.2.0133678-41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

133.678

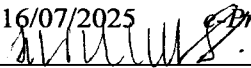
FICHA

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

decorrido o prazo de carência de 30 dias, ao devedor fiduciante **ISMAEL DOS SANTOS MAGALHAES**, intimado na data de 10/09/2025, em que transcorreu o prazo de 15 dias sem que ele purgasse a mora, *bem como o prazo de 30 dias nos termos do art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97*, conforme os documentos arquivados junto ao procedimento autuado sob o nº 393/2025, deste Registro, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, procede-se a averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$202.986,00. (Protocolo nº 406.764 de 16/07/2025 e Protocolo IN01416453C). AVERBADO POR  (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 120477331000000070246726D

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 406764) que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O imóvel da presente matrícula tem sua situação com referencia a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES, integralmente noticiadas na presente. NADA MAIS.

Araçatuba, quarta-feira, 14 de janeiro de 2026.

Custas:

OficialR\$ 44,20
EstadoR\$ 12,56
IPESPR\$ 8,60
TJSP.....R\$ 3,03
Reg. Civil...R\$ 2,33
MP.....R\$ 2,12
ISS.....R\$ 2,21
TOTAL.....R\$ 75,05

Selo Digital: 1204773C30000000702900263



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BG24C-YVSMQ-ECN4Y-65ZKY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

