



Valide aqui
este documento

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOAL JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELA DA SEDE**

COMARCA DE MORRO AGUDO - ESTADO DE SÃO PAULO

Pedro Paulo Puertas Mazulquim
Oficial

Pág. 1 de 5

CNM: 146308.2.0006860-95

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP
CNS:14.630-8

MATRÍCULA

6.860

FICHA

01

Morro Agudo, 18 de maio de 2015

IMÓVEL: RUA 06 - LOTE 02 da QUADRA 29 - RESIDENCIAL ALFREDO BENEDETTI - MORRO AGUDO/SP.

DESCRIÇÃO: UM TERRENO URBANO, de uso residencial, situado na cidade e comarca de Morro Agudo, SP, com frente para a Rua 06, lado par, distante 3,50 metros da Rua 03, medindo 10,00 metros na frente, 10,00 metros nos fundos, 20,00 metros do lado direito e 20,00 metros do lado esquerdo, encerrando uma área de 200,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito (de quem do imóvel olha para a Rua), com o lote nº 01, pelo lado esquerdo com o lote nº 03 e nos fundos com o lote nº 08, correspondente ao LOTE 02 da QUADRA 29 do loteamento denominado ALFREDO BENEDETTI.

PROPRIETÁRIO: BENEDETTI & ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPÉ LTDA, CNPJ nº 17.260.083/0001-50, com sede na Rua Américo Brasiliense, nº 1856, sala 31, Ribeirão Preto-SP.

REGISTRO ANTERIOR: O loteamento denominado residencial "ALFREDO BENEDETTI" está registrado sob o nº 03 de 18/05/2015 da Matrícula 5.230 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Morro Agudo/SP. (Protocolo nº 13.500 de 26/03/2015).

Substituto do Oficial *[Assinatura]* (Lair Franzoni Junior)

AV-01/6.860 - (TRANSPORTE). Em 18 de maio de 2015, Consta do R-05 da Matrícula 5.230 o que segue: Por Escritura Pública de Garantia Hipotecária Caucionária, lavrada no 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto-SP, no livro 854, páginas 002/096, datada de 30/03/2015, procede-se o presente registro para constar que **BENEDETTI & ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **DEU** em HIPOTECA ao **MUNICÍPIO DE MORRO AGUDO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ n. 45.345.899/0001-12, com sede nesta cidade, na Praça Emílio Penha, n. 200, **quatrocentos e setenta e três (473) lotes** assim distribuídos: **QUADRA 10: LOTES 01 a 17; QUADRA 11: LOTES 01 a 34; QUADRA 12: LOTES 01 a 34; QUADRA 13: LOTES 01 a 34; QUADRA 14: LOTES 01 a 34; QUADRA 15: LOTES 01 a 34; QUADRA 20: LOTES 01 a 18; QUADRA 21: LOTES 01 a 36; QUADRA 22: LOTES 01 a 36; QUADRA 23: LOTES 01 a 36; QUADRA 24: LOTES 01 a 36; QUADRA 25: LOTES 01 a 34; QUADRA 26: LOTES 01 a 32; QUADRA 27: LOTES 01 a 29; QUADRA 28: LOTES 01 a 20; QUADRA 29: LOTES 01 a 09;** para garantia da execução das obras, serviços de infra-estrutura e demais encargos previstos, decorrentes de implantação do **LOTEAMENTO** denominado Residencial "**ALFREDO BENEDETTI**" no valor total de R\$ 1.607.179,36 (um milhão, seiscentos e sete mil, cento e setenta e nove reais e trinta e seis centavos), demais cláusulas e condições constam do título. (Protocolo nº 13.500 de 26/03/2015).

Substituto do Oficial *[Assinatura]* (Lair Franzoni Junior)

AV-02/6.860 - (TRANSPORTE - CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Em 24 de outubro de 2016. Consta da Av. 07 da matrícula 5.230 do CRI de Morro Agudo/SP o que segue: Por Requerimento de 07 de outubro de 2016, procede-se a presente averbação para constar que o **MUNICÍPIO DE MORRO AGUDO SP**, já qualificado, autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 05 daquela matrícula, **ficando liberado todos os lotes caucionados**, conforme Decreto Municipal nº 4.643 de 07/10/2016. Não sendo apresentado pela proprietária o **Termo de Verificação de Execução das Obras e a Licença de Operação de Loteamento da Cetesb**. (Protocolo nº 15.620 de 11/10/2016).

Escrevente *[Assinatura]* (Rosimeiri Chaves Liporime Flacadore)

AV-03/6.860 - (TRANSPORTE). Em 01 de dezembro de 2016. Consta na Av. 08 da matrícula n. 5.230 o que segue: Por requerimento datado de 05 de novembro de 2016, procede-se esta averbação para constar que a proprietária recebeu da **CETESB** a **LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO n. 04000184**, datada de 31/10/2016, bem como foi decretado pelo município o cumprimento de todas as exigências com relação à execução do empreendimento, tudo conforme Decreto nº 4.646 de 03/11/2016. (Protocolo n. 15.759 de 17/11/2016).

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZND4-ARVE8-YDA7N-4XUC5>



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOAL JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELA DA SEDE
COMARCA DE MORRO AGUDO - ESTADO DE SÃO PAULO

Pedro Paulo Puentes Mancalquim
Oficial

Pág. 2 de 5

CNM: 146308.2.0006860-95

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP

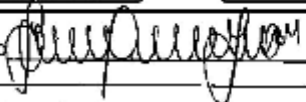
MATRÍCULA

6.860

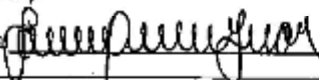
FICHA - VERSO

01

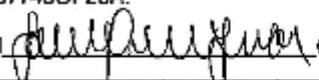
Morro Agudo, 1 de dezembro de 2018

Oficial Designado  (Lair Franzoni Junior)

AV-04/6.860 - (Alteração da denominação dos logradouros). Em 06 de junho de 2018. Proceda-se a presente averbação para constar que as Ruas 05 e 03 passaram a denominar-se **RUA ADEVAIR BENEDETTI** e **RUA JOSÉ NOVAES (LELÉ)**, respectivamente, tudo conforme Lei Municipal nº 2.948 de 08/04/2015. (Protocolo nº 18.120 de 16/05/2018).

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

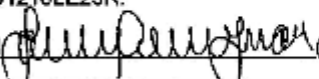
AV-05/6.860 - (CADASTRO MUNICIPAL). Em 10 de abril de 2023. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de 08 de março de 2023, do 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, Livro 1.326, Páginas 147/235, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula está atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **11.068.020.00**, com código do imóvel **17014**, conforme certidão da municipalidade datada de 07/03/2023. (Protocolo nº 25.601 de 22/03/2023). Selo Digital nº 146308331KB0000577450F23A.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

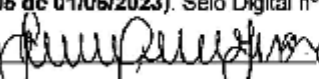
R-06/6.860 - (DAÇÃO EM PAGAMENTO). Em 10 de abril de 2023. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de 08 de março de 2023, do 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, Livro 1.326, Páginas 147/235, procede-se o presente registro para constar que **BENEDETTI & ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, deu em pagamento o imóvel objeto desta matrícula a **ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, devidamente registrada na JUCESP sob nº 35227734539, inscrita no CNPJ nº 18.739.252/0001-00; com sede na Rua Américo Brasiliense, nº 1.856, 3º andar, Sala 34-B, Centro, Ribeirão Preto/SP, pelo valor de R\$ 8.121,06. Valor Venal do imóvel: R\$ 8.121,06. (Protocolo nº 25.601 de 22/03/2023). Selo Digital nº 146308331XY000057746NE230.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-07/6.860 - (INCORPORAÇÃO). Em 30 de junho de 2023. Proceda-se a presente averbação para constar que conforme R-10/5.230, o imóvel desta matrícula está submetido ao regime de incorporação imobiliária denominada "CASAPATIO MORRO AGUDO" nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/1964, o qual será composto por 156 futuras casas isoladas, de destinação residencial, sendo que sobre o presente lote será edificada uma casa residencial autônoma, que receberá o nº 69, com a área privativa coberta de 45,63 m² e a área privativa descoberta de 154,37 m², com 02 (dois) dormitórios, varanda, estar/jantar, circulação, banho, cozinha e A.S. (área de serviço), conforme planta arquivada em cartório. (Protocolo nº 25.905 de 01/06/2023). Selo Digital nº 146308331VS000061216LE23R.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-08/6.860 - (AFETAÇÃO). Em 30 de junho de 2023. Proceda-se a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária registrada no R-10/5.230, foi submetida ao regime de afetação, conforme Av.11/5.230. (Protocolo nº 25.905 de 01/06/2023). Selo Digital nº 146308331DP000061217RI23E.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-09/6.860 - (ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL). Em 15 de setembro de 2023. Por Requerimento datado de 02 de agosto de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a proprietária teve sua denominação social alterada para **MAZZA URBANIZADORA LTDA**, com nome fantasia **MAZZA**

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZND4-ARVE8-YDA7N-4XUC5>





Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOAL JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELA DA SEDE
COMARCA DE MORRO AGUDO - ESTADO DE SÃO PAULO

Pedro Paulo Puertas Mazulquim
Oficial

Pág. 3 de 5

CNM: 146308.2.0006860-95

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MORRO AGUDO - SP

CNS: 14.630-8

MATRÍCULA

FICHA

6.860

02

Morro Agudo, 15 de setembro de 2023

EMPREENDEIMENTOS, devidamente registrada na JUCESP sob NIRE nº 35227734539, inscrita no CNPJ sob nº 18.739.252/0001-00, com sede na Rua Américo Brasiliense, nº 1.856, 3º andar, Sala 34-B, Centro, Ribeirão Preto/SP, conforme Instrumento Particular de 5ª Alteração Contratual, datado de 14/04/2023, registrado na JUCESP sob nº 1.113.428/23-5 em 03/07/2023. (Protocolo nº 26.228 de 21/08/2023). Selo Digital nº 146308331GV000064025HR23Y.

Escrevente Maria Borges Pereira (Márlia Borges Pereira)

R-10/6.860 - (HIPOTECA) - Em 03 de outubro de 2023. Por Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo, com caráter de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64, datado de 17 de agosto de 2023, a proprietária **MAZZA URBANIZADORA LTDA**, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente registrada na JUCIS-DF sob NIRE nº 53.5.0000038-1, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia do valor de R\$ 5.311.817,00 (cinco milhões, trezentos e onze mil, oitocentos e dezessete reais), com prazo total de construção/legalização de 36 meses e amortização de 24 meses, com taxa de juros (a.a.): nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%. Fica fixado, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, o valor de R\$ 9.853.000,00, juntamente com outros imóveis, conforme R-13 da matrícula 5.230 desta Serventia. Demais cláusulas e condições constantes do título. (Protocolo nº 26.359 de 18/09/2023). Selo Digital nº 146308321RG000064722SP23D.

Substituto do Oficial Lair Franzoni Junior (Lair Franzoni Junior)

CANCELADO Av. 11

AV-11/6.860 - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Em 11 de janeiro de 2024. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 21 de novembro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** registrada sob nº 10 nesta matrícula, conforme item 1.5 do mencionado contrato. (Protocolo nº 26.832 de 28/12/2023). Selo Digital nº 146308331WT000069546AE24G.

Substituto do Oficial Lair Franzoni Junior (Lair Franzoni Junior)

R-12/6.860 - (VENDA E COMPRA) - Em 11 de janeiro de 2024. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 21 de novembro de 2023, procede-se o presente registro para constar que **MAZZA URBANIZADORA LTDA**, já qualificada, transmitiu a **CARLOS HENRIQUE FRANKS DE SOUZA**, RG nº 69.048.274-7 SSP/SP, CPF/MF nº 136.758.599-67, brasileiro, estivador, carregador, embalador e assemelhados e seu cônjuge **NÚBIA FRANKS SANTOS DE SOUZA**, RG nº 65.177.706-9 SSP/SP, CPF/MF nº 543.309.518-51, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Nicolau Bonafini, nº 825, Jardim Califórnia, Morro Agudo-SP, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$ 42.500,00. Valor Venal do imóvel: R\$ 8.122,00. (Protocolo nº 26.832 de 28/12/2023). Selo Digital nº 146308321FF000069547DQ241.

Substituto do Oficial Lair Franzoni Junior (Lair Franzoni Junior)

R-13/6.860 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Em 11 de janeiro de 2024. Nos termos do instrumento objeto do R-12, os proprietários **CARLOS HENRIQUE FRANKS DE SOUZA** e seu cônjuge **NÚBIA FRANKS SANTOS DE SOUZA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente registrada na JUCIS-DF sob NIRE nº 53.5.0000038-1, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 109.730,92, destinados à aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano, com período de amortização de 420 meses, com encargo inicial de R\$ 557,64, já acrescido de juros de 4,7500% nominal e efetivo de 4,8547% ao ano, calculado pelo sistema de amortização Price, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 20/12/2023. Foi

(continua - no verso)



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOAL JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELA DA SEDE
COMARCA DE MORRO AGUDO - ESTADO DE SÃO PAULO

Pedro Paulo Puertos Manculquim
Oficial

Pág. 4 de 5

CNM: 146308.2.0006860-95

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP

MATRÍCULA

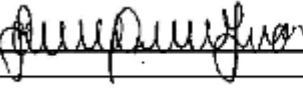
6.860

FICHA - VERSO

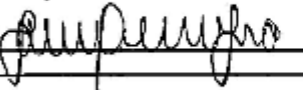
02

Morro Agudo, 11 de janeiro de 2024

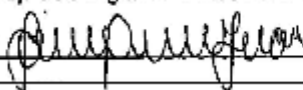
estipulado o valor do imóvel para efeito de venda em público leilão em R\$ 167.000,00. Demais cláusulas e condições constantes do título. (Protocolo nº 26.832 de 28/12/2023). Selo Digital nº 146308321OR000069548FD24T.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

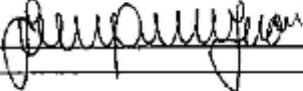
AV-14/6.860 - (CONSTRUÇÃO). Em 06 de agosto de 2025. Procede-se a presente averbação para constar que conforme Av-170 da Matrícula 5.230 desta Serventia, a **CASA RESIDENCIAL**, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados, mencionada na Av-07 desta matrícula, foi concluída, a qual recebeu o nº 69 da **RUA ADEVAIR BENEDETTI**. (Protocolo nº 29.225 de 11/07/2025). Selo Digital nº 146308331NG000088956HY25L.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-15/6.860 - (CEP). Em 19 de janeiro de 2026. Procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula possui o Código de Endereçamento Postal - **CEP nº 14.645-728**. (Protocolo nº 29.640 de 30/09/2025). Selo Digital nº 146308331FI000095272JN263.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-16/6.860 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Em 19 de janeiro de 2026. Por Requerimento de Consolidação da Propriedade, datado de 16 de dezembro de 2025, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao Instrumento Particular registrado sob nº 13 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI, procede-se a presente averbação para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$ 171.047,91, devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo 27 da Lei 9.514/97. (Protocolo nº 29.640 de 30/09/2025). Selo Digital nº 146308331HP000095273AC26M.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZND4-ARVE8-YDA7N-4XUC5>





Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis e Anexos de Morro Agudo - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015 de 31/12/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Certidão assinada digitalmente.

Serventia aberta em 23 de novembro de 2009.

Morro Agudo, 20 de janeiro de 2026 - 08:46

Certidão assinada digitalmente por: Laís Rafaela Nunes Guadanhim, Escrevente

O Prazo de validade desta certidão é de 30 dias para Lavratura de atos Notariais, conforme Item 15, "c" do Capítulo XIV da NSCGJ - SP.

Protocolo Nº 29640							
Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público	Total
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,29	2,20	77,89

Para Verificar a Autenticidade do Documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



Selo: 1463083C3VA000095274RG26X

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZND4-ARVE8-YDA7N-4XUC5>