



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YQCMT-X695C-AX5RH-WEZ46>

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS CNM: 111500.2.0051338-77

MATRÍCULA - 51.338-	FOLHA - 1 -	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
------------------------	----------------	------------------------------

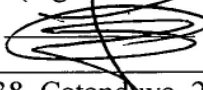
CNS nº 111500

Catanduva, 2 de março de 2015

IMÓVEL: LOTE 10 DA QUADRA 49, de formato regular, situado no loteamento denominado **RESIDENCIAL NOVA CATANDUVA III**, nesta cidade, com todos os lados em ângulo de 90°, distante 73,00 metros do ponto da confluência da Rua Projetada 29, lado ímpar, com a Rua Projetada 27, lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente mede 8,00 metros e divide-se com a Rua Projetada 29, lado ímpar; do lado direito de quem da Rua Projetada 29 olha para o imóvel, mede 20,00 metros e divide-se com o Lote 9; do lado esquerdo mede 20,00 metros e divide-se com o Lote 11, e finalmente nos fundos mede 8,00 metros, e divide-se com o Lote 33, 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.1/51.338. Catanduva, 2 de março de 2015.

RESTRIÇÕES 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

CNM: 111500.2.0051338-77

MATRÍCULA
- 51.338 -

FOLHA
- 1 -
VERSO

AV.2/51.338. Catanduva/SP, 1º de outubro de 2021.

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS CONVENCIONAIS (Protocolo nº 177.127 – 28/09/2021).

Selo digital: 1115003E1000000011701921T

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: Mansani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).

R.3/51.338. Catanduva/SP, 1º de outubro de 2021.

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

Selo digital: 1115003E1000000011705721T

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/YQCMT-X695C-AX5RH-WEZ46>

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXO CNM: 111500.2.0051338-77

MATRÍCULA

- 51.338 -

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 Palmares Paulista, Km 05, Sala 06, Fazenda Santa Fé, neste município. **Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 672,64.** O Oficial Substituto: Monsani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).

R.4/51.338. Catanduva/SP, 09 de junho de 2022.

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

Selo digital: 1115003E10000000142435220

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 1UH 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

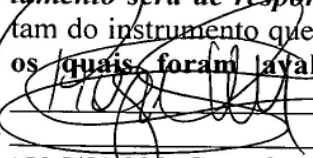


Valide aqui
este documento

CNM: 111500.2.0051338-77

MATRÍCULA
- 51.338 -

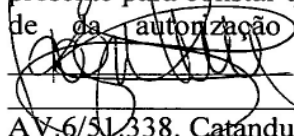
FOLHA
- 2 -
VERSO

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.5/51.338. Catanduva/SP, 08 de fevereiro de 2023.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Protocolo nº 185.402 – 24/01/2023)

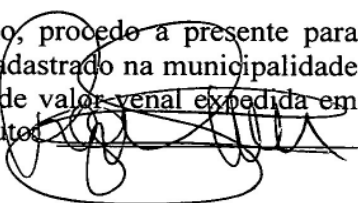
Selo digital: 111500331000000016923023B

Conforme requerimento firmado na cidade de São Paulo/SP, em 24/01/2023, 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:
 (Rogerio Cesar Marineli).

AV.6/51.338. Catanduva/SP, 08 de fevereiro de 2023.

CADASTRO MUNICIPAL (Protocolo nº 185.418 – 24/01/2023).

Selo digital: 111500331000000016931823V

Conforme instrumento particular mencionado no R. 7 abaixo, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula se encontra atualmente cadastrado na municipalidade sob nº **26.63.97.0306.01.001**, consoante se infere da certidão de valor venal expedida em 03/02/2023, pela Prefeitura desta cidade. O Oficial Substituto:
 (Rogerio Cesar Marineli).

R.7/51.338. Catanduva/SP, 08 de fevereiro de 2023.

COMPRA E VENDA (Protocolo nº 185.418 – 24/01/2023).

Selo digital: 111500321000000016932023C

Conforme **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 –**
- continua na folha 3 -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YQCMT-X695C-AX5RH-WEZ46>

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

CNM: 111500.2.0051338-77

MATRÍCULA

- 51.338 -

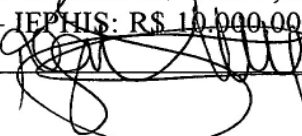
FOLHA

- 3 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

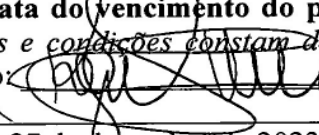
Catanduva, 08 de fevereiro de 2023

Programa Casa Paulista – Apoio ao Crédito Habitacional do Devedor nº 8.7877.1562599-7, 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 30/11/2022, **NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Maila Bichuette Cardoso, CPF 906.923.811-04, **vendeu o imóvel desta matrícula a JOSE ALEX DA SILVA**, brasileiro, solteiro, trabalhador agrícola, RG 60.024.807-0-SSP/SP, CPF 102.152.424-75, residente e domiciliado na Rua Virgílio Afonso, nº 220, Centro, na cidade de Pindorama/SP, pelo valor de R\$ 14.701,51. O valor destinado a aquisição do terreno e construção da unidade habitacional é de R\$ 177.000,00 e será integralizado da seguinte forma: financiamento concedido pela credora: R\$ 102.814,72; recursos próprios: R\$ 38.326,28; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIAO: R\$ 25.859,00; e recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – IEPHIS: R\$ 10.000,00. **Base de Cálculo (ITBI/ITCMD): Isento.** O Oficial Substituto:  (Rogerio Cesar Marineli).

R.8/51.338. Catanduva/SP, 08 de fevereiro de 2023.

ALIENACÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo nº 185.418 – 24/01/2023).

Selo digital: 111500321000000016932123A

Conforme instrumento particular mencionado no R. 7 acima, **JOSE ALEX DA SILVA**, solteiro, já qualificado, **constituiu o imóvel desta matrícula**, avaliado em R\$ 167.000,00, 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\$ 102.814,72, a ser paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 23/12/2022, com taxa de juros: Nominal Anual: 4,5000%; Efetiva Anual: 4,5939%; Nominal Mensal 0,3743%; Efetiva Mensal 0,3750%, sendo o valor total do encargo inicial, inclusive acessórios, de R\$ 541,83, ficando o reajuste dos encargos de acordo com o item 5 do contrato. Sistema de Amortização: PRICE. O prazo para a construção/legalização é 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:  (Rogerio Cesar Marineli).

AV.9/51.338. Catanduva/SP, 27 de dezembro de 2023.

DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA (Protocolo nº 190.621 – 05/12/2023).

Selo digital: 1115003E1000000021141723Q

Conforme requerimento mencionado na Av. 10 abaixo, procedo a presente para constar

- continua no verso -

Página: 0005/0007

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

CNM: 111500.2.0051338-77

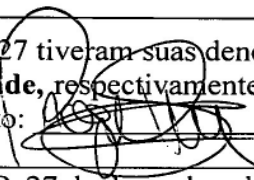
MATRÍCULA

- 51.338 -

FOLHA

- 3 -

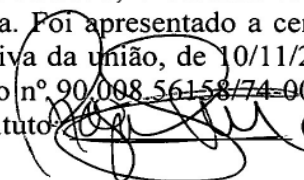
VERSO

que as Ruas Projetadas 29 e 27 tiveram suas denominações alteradas para **Rua da Generosidade e Rua da Criatividade**, respectivamente, consoante se infere da Lei Municipal nº 6.431/23. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.10/51.338. Catanduva/SP, 27 de dezembro de 2023.

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

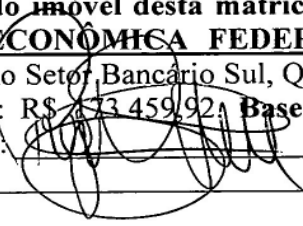
Selo digital: 1115003E1000000021141723Q

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 121 da Rua da Generosidade, 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\$ 162.298,49. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.11/51.338. Catanduva/SP, 29 de agosto de 2025.

CONSOLIDAÇÃO (Protocolo nº 196.985 – 25/10/2024).

Selo digital: 111500331000000030052225H

Conforme requerimento 24/07/2025, 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**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. Valor atribuído à consolidação: R\$ 173.459,92. Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 173.459,92. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).



Valide aqui
este documento

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que o imóvel objeto desta **MATRÍCULA de nº 51338**, 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, 29 de agosto 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: 196985

Controle:



332384

Página: 0007/0007



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115003C3000000030052425T

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YQCMT-X695C-AX5RH-WEZ46>