



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>

## 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA

- 50.197 -

FOLHA

- 1 -

CNM: 111500.2.0050197-08

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500


Catanduva, 2 de março

de 2015

**IMÓVEL:** LOTE 10 DA QUADRA 11, de formato regular, situado no loteamento denominado RESIDENCIAL NOVA CATANDUVA III, o nesta cidade, com todos os lados em ângulo de 90°, distante 87,78 metros do ponto da confluência da Rua Projetada 7, lado ímpar, com a Rua Projetada 1, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente mede 8,00 metros e divide-se com a Rua Projetada 7, lado ímpar; do lado direito de quem da Rua Projetada 7 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 36, 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.1/50.197. 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

- continua no verso -



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

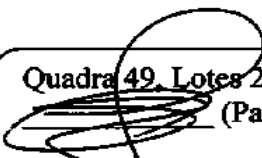
- 50.197 -

FOLHA

- 1 -

VERSO


CNM: 111500.2.0050197-08

Quadra 49, Lotes 29 a 31 da Quadra 50 e Lotes 13 a 15 da Quadra 51. O Oficial Substituto:  (Paulo Sergio Airoidi).

AV.2/50.197. Catanduva/SP, 1º de outubro de 2021.

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

Selo digital: 1115003E10000000115092211

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:  (Rogério César Marineli).

R.3/50.197. Catanduva/SP, 1º de outubro de 2021.

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

Selo digital: 1115003E10000000115133213

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

- continua na folha 2 -

Página: 0002/0011

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>

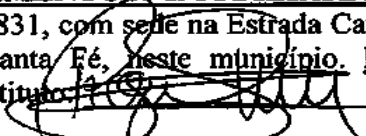


Valide aqui  
este documento

## 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA - 50.197 -	FOLHA - 2 -	CNM: 111500.2.0050197-08 <b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>
-------------------------	----------------	---

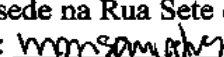
CNS nº 111500 Catanduva, 01 de outubro de 2021

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

AV.4/50.197. Catanduva/SP, 2 de fevereiro de 2023.

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CASAS ISOLADAS** (Protocolo nº 185.355 – 20/01/2023).

Selo digital: 1115003E1000000016710523M

Conforme requerimento de 20/01/2023, firmado nesta cidade, e demais documentos elencados nos artigos 32 e 68 da Lei Federal nº 4.591/64, procedo a presente para constar que o **imóvel desta matrícula foi submetido ao regime de incorporação imobiliária para alienação de lotes vinculados à construção de casas isoladas**, conforme artigo 68 da Lei Federal nº 4.591/64, cujo empreendimento recebeu a denominação de **VIDA NOVA CONQUISTA** e se encontra registrado sob nº 11 na matrícula nº 44.813. De acordo com o citado registro: a) O imóvel desta matrícula foi vinculado à construção da **Casa nº 151 da Rua Projetada 7, com a área de 43,85m<sup>2</sup>**, que será composta de sala/jantar, varanda, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, banheiro, e circulação entre os dormitórios; b) Em cada casa haverá uma vaga descoberta para estacionamento de um veículo de passeio, localizada na parte frontal do lote; c) A construção será contratada pelo regime de preço global e será realizada no padrão baixo, conforme artigos 41 a 43 e 53, § 1º, da Lei 4.591/64; d) O empreendimento foi enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela, nos termos da Lei 14.118/2021; e e) Figura como incorporadora a **PACAEMBU CATANDUVA III – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ 41.641.398/000122, NIRE 35237092891, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 1117, sala 40, Centro, em Bauru/SP. O Oficial Substituto:  (Jefferson Lucas Monsani Alves).

AV.5/50.197. Catanduva/SP, 2 de fevereiro de 2023.

**PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** (Protocolo nº 185.355 – 20/01/2023).

Selo digital: 1115003E1000000016782123E

Conforme documentos mencionados na Av. 4 acima, averbados sob nº 12 na matrícula nº 44.813, procedo a presente para constar que a incorporação do empreendimento **VIDA NOVA CONQUISTA** foi submetida ao **REGIME DA AFETAÇÃO** de que trata o artigo 31-A da Lei Federal nº 4.591/64, que assim dispõe: *“A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados,*

- continua no verso -



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

- 50.197 -

FOLHA

- 2 -

VERSO

CNM: 111500.2.0050197-08

*manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado a consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes". O Oficial Substituto: Jefferson Lucas Monsani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).*

AV.6/50.197. Catanduva/SP, 27 de fevereiro de 2024.

**DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA** (Protocolo nº 191.828 – 16/02/2024).

Selo digital: 1115003E100000022086224K

Conforme instrumento particular mencionado no R. 7 abaixo, procedo a presente para constar que a Rua Projetada 7 teve sua denominação alterada para Rua das Romãs, conforme Lei Municipal nº 6.431, de 28/08/2023, a qual se encontra arquivada nesta serventia. O Oficial Substituto: Rogério César Marineli (Rogério César Marineli).

R.7/50.197. Catanduva/SP, 27 de fevereiro de 2024.

**HIPOTECA** (Protocolo nº 191.828 – 16/02/2024).

Selo digital: 1115003E100000022106524T

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 Minha Casa, Minha Vida, nº 8.7877.1854723-7, firmado em São Paulo/SP, no dia 13/12/2023, a NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 37.168.666/0001-63, NIRE 35232049831, com sede na Estrada Catanduva à Palmares Paulista, F, Km. 05, sala 06, Zona Rural, neste município, e a PACAEMBU CATANDUVA III – EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, CNPJ 41.641.398/0001-22, NIRE 35237092891, com sede na Rua Sete de Setembro, quadra 11-17, sala 40, Centro, em Bauru/SP, constituíram 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, Brasília/DF, para a garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 30.455.434,89, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento Vida Nova Conquista, noticiado na Av. 4 acima, a ser movimentada na conta bancária indicada no título, constando do contrato, dentre suas cláusulas e condições, o seguinte: a) Origem dos Recursos: FGTS; b) Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC); c) Prazo total: construção/legalização em 24 meses e Amortização em 24 meses; d) Taxa de Juros ao ano nominal de 8,0000% e efetiva de 8,3000%; e cláusulas: **1.7. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS - O DEVEDOR compromete-se a comprovar em até 180 dias contados da assinatura deste Contrato: a) 30% de comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento, ou 15% de repasse das unidades com financiamento na CAIXA aos adquirentes PF, ou 15% de****

- continua na folha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>

## 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA - 50.197 -	FOLHA - 3 -	CNM: 111500.2.0050197-08 <b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>
-------------------------	----------------	---

CNS nº 111500

Catanduva, 27 de fevereiro de 2024

comercialização de unidades autônomas integrantes do empreendimento, mediante efetivação de EVV. b) Para composição dos 100% dos recursos sob gestão CAIXA, apresentar o valor de R\$ 622.779,76, através de aporte e/ou repasse PF e/ou execução de obra. Sendo obrigatória a contratação de IUH no caso de composição com aporte. c) Atendimento prévio ou concomitante das suspensivas do contrato 8.7877.1837951-2, referente ao Módulo IV do mesmo empreendimento. d) Apresentar Certidão de inteiro teor da Matrícula nº 44.813 contendo registro atual e negativa de ônus e ações reais reipersecutórias atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos. e) Apresentar no mínimo 3 matrículas individualizadas ou negativa de ônus (se for o caso), referentes às unidades autônomas pertencentes ao(s) Quadras 3, 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, atualizadas e válidas em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos. f) Apresentar Certidão da Fazenda Pública Municipal - (da Sede da Empresa) de PACAEMBU CATANDUVA III - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - CNPJ 41.641.398/0001-22, atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos. g) Apresentar Certidão dos Distribuidores Ações Cíveis Estadual - (do Local do Empreendimento e da Sede da Empresa) de PACAEMBU CATANDUVA III - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - CNPJ 41.641.398/0001-22, atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PPXSG-64W8C-HHKA2-J68TH.30568v052> CONTRATO Nº 8.7877.1854723-7 5 Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos. h) apresentar Certidões de Falências Concordatas Recuperação Judicial - (do Local do Empreendimento e da Sede da Empresa) de PACAEMBU CATANDUVA III - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - CNPJ 41.641.398/0001-22, atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos. i) Apresentar Certidão da Procuradoria da Fazenda Pública Estadual - (da Sede da Empresa) de NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - CNPJ 37.168.666/0001-63, atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos. j) Apresentar Certidão dos Distribuidores Ações Cíveis Estadual - (do Local do Empreendimento e da Sede da Empresa) de NOVA

- continua no verso -



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

- 50.197 -

FOLHA

- 3 -

VERSO

CNM: 111500.2.0050197-08

CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - CNPJ 37.168.666/0001-63, atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos. k) Apresentar Certidões de Falências Concordatas Recuperação Judicial - (do Local do Empreendimento e da Sede da Empresa) de NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA - CNPJ 37.168.666/0001-63, atualizada e válida em data igual ou posterior a da assinatura do presente Instrumento Contratual. O atendimento da presente cláusula fica condicionado a análise e aceite da certidão apresentada, caso constem ações ou apontamentos.. **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 deste 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, 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, ressalvada a eficácia jurídica dos dispositivos decorrentes do descumprimento das condições suspensivas que atribuem responsabilidades às partes e produzem todos os seus efeitos para fins de direito. 1.8.3. Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, a CAIXA não restituirá ao DEVEDOR quaisquer valores por ele pagos e relativos a despesas incorridas em razão deste Contrato. Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PPXSG-64W8C-HHKA2-J68TH.30568v052> CONTRATO Nº 8.7877.1854723-7 6 1.8.4. Para todos os fins e efeitos deste Contrato, a CAIXA autoriza o registro deste instrumento e a constituição das garantias no Registro de Imóveis, sem a comprovação de atendimento da comercialização mínima contida no item 1.7. 1.8.4.1. Os efeitos do contrato permanecerão 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 aqui acordado que todo custo do cancelamento será de responsabilidade do DEVEDOR. 1.8.5 – Obriga-se o DEVEDOR a dar pleno, amplo e prévio conhecimento aos adquirentes que comporão a demanda mínima inicial que esta é uma condição suspensiva e que sujeita o contrato a possível perda de eficácia que recai sobre todos os outros contratos adjetos, como o de venda e compra da unidade e seguros. 1.8.6 – O DEVEDOR é responsável por notificar todos os adquirentes da demanda,

- continua na folha 4 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>

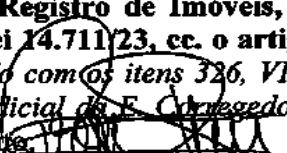
## 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CATANDUVA - SP

MATRÍCULA - 50.197 -	FOLHA - 4 -	CNM: 111500.2.0050197-08 <b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>
-------------------------	----------------	---

CNS nº 111500

Catanduva, 27 de fevereiro

de 2024

mínima que obtiveram financiamento junto à CAIXA sobre a eficácia ou perda de eficácia dos respectivos contratos, conforme modelos disponibilizados pela CAIXA nos Anexos I e II deste contrato e encaminhar à CAIXA os comprovantes dessas notificações. As notificações devem ser encaminhadas aos adquirentes em até 2 (dois) dias após o recebimento da comunicação da CAIXA sobre a eficácia ou perda de eficácia do presente contrato e os comprovantes devem ser apresentados em até 10 (dez) dias após a efetivação dessas notificações. Não efetivada as notificações e/ou entrega dos comprovantes à CAIXA o DEVEDOR poderá ficar impedido de novas contratações de financiamento com a CAIXA até a efetiva regularização. 1.8.7 – Os contratos das unidades vinculadas ao empreendimento que formam a demanda mínima inicial somente poderão ser levados a registro após cumpridas todas as condições suspensivas deste contrato, inclusive a completa formação da demanda mínima inicial, ficando o DEVEDOR responsável com exclusividade pelas ações judiciais e pelo pagamento de todas as despesas, indenizações e custas em caso de registro indevido desses contratos, não implicando qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA, ressalvado o direito de regresso contra o DEVEDOR caso venha constar no polo passivo da ação. 1.8.8 – A CAIXA emitirá declaração confirmando o cumprimento das condições suspensivas do contrato de financiamento à produção, o que habilita a registro os contratos das unidades vinculadas ao empreendimento que formam a demanda mínima. 1.8.9 – Ocorrendo sinistro em contrato de unidade vinculada a demanda mínima inicial durante o prazo de cumprimento de suspensiva e frustrado o seu cumprimento por culpa exclusiva do DEVEDOR, fica esse responsável pelo pagamento de possíveis indenizações, custas e demais despesas correlatas por eventual(is) ação(ões) judicial(is) ajuizada(s) pelo(s) promitente(s) comprador(es) ou seu(s) herdeiro(s), não implicando qualquer obrigação ou responsabilidade à CAIXA e Seguradora do seguro MIP – Morte e Invalidez Permanente, ressalvado o direito de regresso contra o DEVEDOR caso venha(m) constar no polo passivo da(s) ação(ões). 1.8.10 – É de responsabilidade exclusiva do DEVEDOR ressarcir os promitentes compradores de encargos e valores porventura cobrados ou antecipados pelo cliente na contratação no caso de cancelamento do contrato PJ. **A hipoteca recai sobre 203 unidades do empreendimento “Vida Nova Conquista”, relacionadas no R. 17 da matrícula nº 44.813, as quais foram avaliadas no total de R\$ 39.810.000,00. Considerando que o título não estabeleceu o prazo de carência para expedição de intimação caso a hipoteca seja executada pelo Registro de Imóveis, adota-se o prazo de 15 dias, na forma do artigo 9º, § 1º, da Lei 14.711/23, cc. o artigo 26, § 2º-A, da Lei 9.514/97. O presente ato é lavrado de acordo com os itens 326, VI e 365 e seguintes, do capítulo XX, das Normas do Serviço Extrajudicial de F. Cartoragoria Geral da Justiça de São Paulo (e-Protocolo).** O Oficial Substituído  (Rogério César Marineli).

AV. 8/50.197. Catanduva/SP, 09 de agosto de 2024.

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Protocolo nº 195.025 – 18/07/2024).

- continua no verso -



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

- 50.197 -

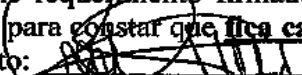
FOLHA

- 4 -

VERSO

CNM: 111500.2.0050197-08

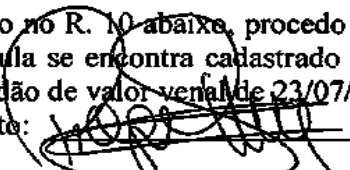
Selo digital: 1115003310000000243902243

Conforme requerimento firmado na cidade de São Paulo/SP, em 17/07/2024, procedo a presente para constar que **fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 7 acima**. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.9/50.197. Catanduva/SP, 09 de agosto de 2024.

**CADASTRO MUNICIPAL** (Protocolo nº 195.003 – 18/07/2024).

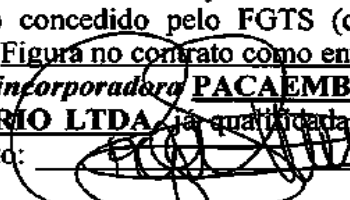
Selo digital: 111500331000000024392324Z

Conforme instrumento particular mencionado no R. 10 abaixo, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula se encontra cadastrado na municipalidade sob nº **26.54.35.0106.01.001**, conforme certidão de valor venal de 23/07/2024, emitida pela Prefeitura desta cidade. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

R.10/50.197. Catanduva/SP, 09 de agosto de 2024.

**COMPRA E VENDA** (Protocolo nº 195.003 – 18/07/2024).

Selo digital: 111500321000000024392524X

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 Minha Casa, Minha Vida – Recursos do FGTS – Programa Casa Paulista – Apoio ao Crédito Habitacional nº 8.7877.2031317-5, 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 26/06/2024, **NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, neste ato representada por Paula de Carvalho Baroni, CPF 335.065.458-41, **vendeu o imóvel desta matrícula a ANDRESA JENIFER LIMA JANUARIO**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, RG 41.300.916-6-SSP/SP, CPF 445.338.588-99, residente e domiciliada na Rua Barra Longa, nº 395, Jardim Imperial, nesta cidade. O valor destinado a aquisição do imóvel é de R\$ 201.400,00 e será integralizado da seguinte forma: financiamento concedido pela credora: R\$ 115.244,00; recursos próprios: R\$ 41.519,00; desconto concedido pelo FGTS (complemento): R\$ 34.637,00; e subsídio FPHIS: R\$ 10.000,00. **Figura no contrato como entidade organizadora/fiadora/agente promotor empreendedor a incorporadora PACAEMBU CATANDUVA III – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, já qualificada. Base de cálculo (ITBI/ITCMD): Isento. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

R.11/50.197. Catanduva/SP, 09 de agosto de 2024.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Protocolo nº 195.003 – 18/07/2024).

Selo digital: 111500321000000024392624V

- continua na folha 5 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>



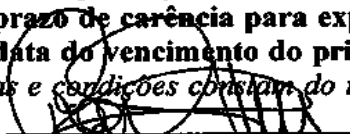
Valide aqui este documento

CNM: 111500.2.0050197-08

### 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP

MATRÍCULA - 50.197 -	FOLHA - 5 -	<b>LIVRO 2 - REGISTRO GERAL</b>
-------------------------	----------------	---------------------------------

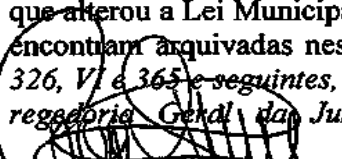
CNS 111500 Catanduva, 09 de agosto de 2024

Conforme instrumento particular mencionado no R. 10 acima, **ANDRESA JENIFER LIMA JANUARIO**, solteira, já qualificada, **constituiu** o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$ 201.400,00, 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**, 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 dívida de R\$ 115.244,00, a ser paga através de 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 22/07/2024, com taxa de juros: Nominal Anual: 5,00%; Efetiva Anual: 5,1161%; e Nominal e Efetiva Mensal 0.4167%; sendo o valor total do encargo inicial, inclusive acessórios de R\$ 608,35, ficando o reajuste dos encargos de acordo com o item 5 do contrato. Sistema de Amortização: PRICE. O prazo para a construção/legalização é 22/06/2026. Consta do instrumento que o prazo de carência para expedição de intimação será de 15 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.12/50.197. Catanduva/SP, 11 de dezembro de 2024.

**DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA** (Protocolo nº 197.753 – 05/12/2024).

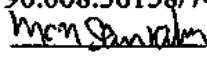
Selo digital: 1115003E1000000026219624D

Conforme requerimento de 02/12/2024, firmado em São José do Rio Preto/SP, procedo a presente para constar que a Rua Projetada 7 teve sua denominação alterada para “Rua das Romãs” e posteriormente para “Rua da Alegria”, conforme Lei Municipal 6.543/2024, que alterou a Lei Municipal 6.431/2023, expedidas pela Prefeitura desta cidade, as quais se encontram arquivadas nesta serventia. O presente ato é lavrado de acordo com os itens 326, V e 365 e seguintes, do capítulo XX, das Normas do Serviço Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (e-Protocolo). O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.13/50.197. Catanduva/SP, 11 de abril de 2025.

**CONSTRUÇÃO** (Protocolo 199.380 – 06/03/2025).

Selo digital: 1115003C3000000027819225D

Conforme requerimento de 01/04/2025, firmado nesta cidade, procedo a presente para constar que **foi concluída a construção da casa mencionada no item “a” da Av. 4 acima**, consoante se infere do habite-se nº 53.556, de 03/10/2024. Foi apresentada a certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, de 22/10/2024, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal (aferição nº 90.008.56158/74-002). **Valor atribuído à construção: R\$ 87.607,915.** O Oficial Substituto:  (Jefferson Lucas Monsani Alves).

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>



Valide aqui  
este documento

CNM: 111500.2.0050197-08

MATRÍCULA

- 50.197 -

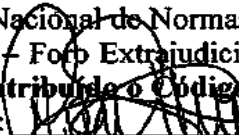
FOLHA

- 5 -  
VERSO

AV.14/50.197. Catanduva/SP, 13 de janeiro de 2026.

**CÓDIGO DE ENDERECAMENTO POSTAL** (Protocolo nº 202.222 – 25/08/2025).

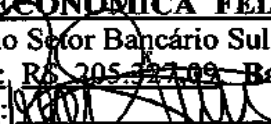
Selo digital: 1115003E1000000032280226J

De conformidade com os artigos 440-AQ, §§ 1º e 2º, e 440-AV, parágrafo único, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, procedo a presente para constar que **ao imóvel desta matrícula foi atribuído o Código de Endereçamento Postal – CEP nº 15813-363**. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.15/50.197. Catanduva/SP, 13 de janeiro de 2026.

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** (Protocolo nº 202.222 – 25/08/2025).

Selo digital: 1115003310000000322804261

Conforme requerimento de 12/12/2025, 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\$ 205.327,09. Base de cálculo (ITBI/ITCMD): R\$ 207.327,10**. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>



Valide aqui  
este documento

**CERTIFICO**, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, que o imóvel objeto desta **MATRÍCULA de nº 50197**, 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, 13 de janeiro de 2026.**

#### CERTIDÃO ASSINADA ELETRONICAMENTE.

Ao Oficial....:	R\$	44,20
Ao Estado....:	R\$	12,56
À Sefaz.....:	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município.:	R\$	2,21
Ao Min.Púb....:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	75,05

Certidão de ato praticado protocolo nº: 202222

Controle:



339596

Página: 0011/0011



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

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

Selo digital:

1115003C3000000032280526F

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLKMC-Y786V-WTYKB-ECEHS>