CNM: 146308.2.0006680-53

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA	FICHA	
6.680	**01**	**Morro Agudo, 18 de maio de 2015**

IMÓVEL: RUA 12 - LOTE 09 da QUADRA 23 - 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 12, lado par, distante 73,50 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 08, pelo lado esquerdo com o lote nº 10 e nos fundos com o lote nº 28, correspondente ao LOTE 09 da QUADRA 23 do loteamento denominado ALFREDO BENEDETTI.

PROPRIETÁRIO: **BENEDETTI & ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA,** CNPJ nº 17.260.083/0001-50, com sede na Rua Américo Brasiliense, nº 1956, 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: (Lair Franzoni Junior)

AV-01/6.680 - (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 002/095, 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 Emiliano Pênha, 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: (Lair Franzoni Junior)

AV-02/6.680 - (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 do Loteamento da Cetesb. **(Protocolo nº 15.620 de 11/10/2016).**

Escrevente: (Rosimeiri Chaves Liporime Fiacadore)

AV-03/6.680 - (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).**

Escrevente: (Rosimeiri Chaves Liporime Fiacadore)

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N3A5-VFNVC-XBLN3-EU4K7.

CNM: 146308.2.0006680-53

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP

MATRÍCULA	FICHA - VERSO
6.680	01

Morro Agudo, 6 de junho de 2018

Av.04/6.680 - (Alteração da denominação dos logradouros). Em 06 de junho de 2018. Procede-se a presente averbação para constar que as Ruas 12 e 03 passaram a denominar-se **RUA JOSÉ RODRIGUES DE CARVALHO** e **RUA JOSÉ NOVAES (LELÉ)**, respectivamente, tudo conforme Lei Municipal nº 2.948 de 06/04/2015. **(Protocolo nº 18.120 de 16/05/2018).**

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

AV-05/6.680 - (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 **11.062.090.00**, com código do imóvel **16834**, conforme certidão da municipalidade datada de 06/03/2023. **(Protocolo nº 25.601 de 22/03/2023)**. Selo Digital nº 146308331JH000057418WE233.

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

R-06/6.680 - (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 IMOBILIARIOS 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 146308321HN000057419VR23C.

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

AV-07/6.680 - (INCORPORAÇÃO). Em 30 de junho de 2023. Procede-se a presente averbação para constar que conforme R-10/5.230, o imóvel desta matrícula está submetido ao regime de incorporação imobiliária denominada "CASAPÁTIO 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 115, 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 146308331UD000060940IC23B.

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

AV-08/6.680 - (AFETAÇÃO). Em 30 de junho de 2023. Procede-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 146308331FL000060941SO23X.

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

AV-09/6.680 - (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 EMPREENDIMENTOS**, 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

(continua na ficha 02)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N3A5-VFNVC-XBLN3-EU4K7.

CNM: 146308.2.0006680-53

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA	FICHA
6.680	02

Morro Agudo, 15 de setembro de 2023

JUCESP sob nº 1.113.428/23-5 em 03/07/2023. **(Protocolo nº 26.228 de 21/08/2023)**. Selo Digital nº 146308331TE000063841YP232.

Escrevente _____ (Marilia Borges Pereira)

R-10/6.680 - (HIPOTECA) - Em 22 de março de 2024. Por Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo, com caráter de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64, datado de 05 de janeiro de 2024, a proprietária/interveniente hipotecante **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 da dívida da devedora **ALEA S.A.**, devidamente registrada na JUCESP sob NIRE nº 35300567251, inscrita no CNPJ sob nº 34.193.637/0001-63, com sede na Rua Boa Vista, nº 289, 8º e 9º Pavimento, Sala 03, Centro, São Paulo/SP, no valor de R$ 4.368.942,72 (quatro milhões, trezentos e sessenta e oito mil, novecentos e quarenta e dois reais e setenta e dois centavos), 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$ 8.016.000,00, juntamente com outros imóveis, conforme R-64 da matrícula 5.230 desta Serventia. Demais cláusulas e condições constantes do título. **(Protocolo nº 27.110 de 08/03/2024)**. Selo Digital nº 146308321KT000072140FI24H.

Substituto do Oficial _____ (Lair Franzoni Junior) CANCELADO Av. 11

AV-11/6.680 - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Em 20 de maio de 2024. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 17 de abril de 2024, 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 27.383 de 08/05/2024).** Selo Digital nº 146308331HR000074007PE24D.

Substituto do Oficial _____ (Lair Franzoni Junior)

R-12/6.680 - (VENDA E COMPRA) - Em 20 de maio de 2024. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 17 de abril de 2024, procede-se o presente registro para constar que **MAZZA URBANIZADORA LTDA**, já qualificada, transmitiu a **PEDRO HENRIQUE MOREIRA LIMA**, RG nº 65.573.564-1 SSP/SP, CPF/MF nº 526.556.888-30, brasileiro, administrador, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Gilberto Junior Bruza, nº 25, Morada do Lago, Morro Agudo-SP, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R$ 42.500,00. Valor Venal do imóvel R$ 8.514,00. **(Protocolo nº 27.383 de 08/05/2024)**. Selo Digital nº 146308321TS000074008FL24I.

Substituto do Oficial _____ (Lair Franzoni Junior)

R-13/6.680 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Em 20 de maio de 2024. Nos termos do instrumento objeto do R 12, o proprietário **PEDRO HENRIQUE MOREIRA LIMA**, já qualificado, alienou 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$ 134.782,88, destinados à aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano, com período de amortização de 420 meses, com encargo inicial de R$ 704,99, já acrescido de juros de 5,00% nominal e efetivo de 5,1161% ao ano, calculado pelo sistema de amortização Price, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 20/06/2024. Foi estipulado o valor do imóvel para efeito de venda em público leilão em R$ 187.000,00. Demais cláusulas e condições constantes do título. **(Protocolo nº 27.383 de 08/05/2024).** Selo Digital nº 146308321HH000074009AO24F.

Substituto do Oficial _____ (Lair Franzoni Junior)

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N3A5-VFNVC-XBLN3-EU4K7.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP

MATRÍCULA	FICHA - VERSO
6.680	02

Morro Agudo, 20 de maio de 2024

AV-14/6.680 - (CONSTRUÇÃO). Em 08 de maio de 2026. Procede-se a presente averbação para constar que conforme Av-172 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 115 da RUA JOSÉ RODRIGUES DE CARVALHO – CEP nº 14.645-716. (Protocolo nº 30.589 de 24/04/2026)**. Selo Digital nº 146308331UY000101174MH26L.

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

AV-15/6.680 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Em 24 de setembro de 2026. Por Requerimento de Consolidação da Propriedade, datado de 18 de setembro de 2026, tendo em vista a regular notificação do fiduciante 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$ 193.876,55, devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo 27 da Lei 9.514/97. **(Protocolo nº 30.743 de 28/05/2026)**. Selo Digital nº 146308331KN000106628ME264.

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N3A5-VFNVC-XBLN3-EU4K7.

Registro de Imóveis e Anexos de Morro Agudo - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, nos termos do artigo 19, § 1° 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, 25 de setembro de 2026 - 08:40

Certidão assinada digitalmente por: MARIANE TRÍCIA SHINALLI DA SILVA, 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 30743

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: 1463083C3WK000106629FT269

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N3A5-VFNVC-XBLN3-EU4K7.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 2N3A5-VFNVC-XBLN3-EU4K7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Mariane Tricia Shinalli Da Silva (CPF ***.489.928-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/2N3A5-VFNVC-XBLN3-EU4K7

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N3A5-VFNVC-XBLN3-EU4K7.