

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

Matrícula

88.003

Ficha

1

CNS/CNJ: 12.051-9

Em 21 de agosto de 2017

Imóvel: Um terreno urbano, de formato retangular, constituído pelo lote onze (11), da quadra H, do loteamento Residencial Reserva da Mata, nesta cidade e comarca de Itapetininga, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 7,50 metros de frente para a Rua 7 - Lado A, por 22,50 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote doze (12); do lado esquerdo com o lote dez (10); e, aos fundos em 7,50 metros com o lote quarenta e seis (46), encerrando a área total de 168,75 metros quadrados.

Proprietária: RESERVA DA MATA ITAPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ 25.135.975/0001-58, com sede nesta cidade, na Rua Doutor Virgílio de Rezende, nº1.098. Registro Anterior: R.3/77.422, de 10 de novembro de 2.016. Cadastro Municipal: não consta. A presente matrícula foi aberta em virtude do protocolo 241.846 de 08 de agosto de 2.017. A escrevente substituta, *Lucila Maria Tietsche Reis* (Lucila Maria Tietsche Reis). O Oficial, *Seneval Veloso da Silva* (Seneval Veloso da Silva). Emolumentos 9,38 - Estado 2,67 - IPESP 1,82 - R.Civil 0,49 - Trib. Justiça 0,64 - PMPE 0,45 - ISS 0,28 - Total R\$15,73.

R.1/88.003 - **HIPOTECA/PCVA** - Em 07 de abril de 2.021. Prenotação nº 269.497 de 09 de março de 2.021. Por instrumento particular firmado em São Paulo/SP, em 17 de novembro de 2.020, e aditivo firmado em São Paulo/SP, em 01 de março de 2.021, a proprietária Reserva da Mata Itapê Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, NIRE nº 35229929876, e-mail: eglara@bol.com.br, já qualificada, neste ato representada por José Antonio Saad, CPF 666.567.458-49 e Edson Gonçalves de Lara, CPF 006.988.358-08, na qualidade de interveniente hipotecante, DEU em **primeira e especial hipoteca**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, o imóvel objeto desta matrícula e outros cento e setenta (170) lotes, totalizando 171 lotes, para a garantia do financiamento de R\$18.468.414,22 (dezoito milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e quatorze reais e vinte e dois centavos), o qual foi concedido à devedora **VIDA NOVA ITAPETININGA III - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ. 34.186.786/0001-03, NIRE nº 35235575452, com sede em Bauru/SP, na Rua Sete de Setembro, < quadra 11-17 sala 03, e-mail: victor@pacaembu.com, neste ato representada por Victor Bassan de Almeida, CPF 200.240.998-64, a

Continua no verso



Valide aqui
este documento

CNM : 120519.2.0088003-81

Matrícula

88.003

Ficha

1

verso

ser amortizado em vinte e quatro (24) meses, contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, com juros à taxa nominal de 8,0000% a.a. e efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas ao FGTS vigentes na data de aniversário do contrato, tendo como objetivo financiar a construção de empreendimento imobiliário nos lotes do loteamento "Residencial Reserva da Mata", que é objeto da matrícula nº 77.422, deste Ofício, com o prazo de construção/legalização de vinte e quatro (24) meses, constando do contrato outras cláusulas e condições.

Comparecem como fiadoras: 1) Pacaembu Construtora S.A, CNPJ 96.298.013/0001-68, NIRE nº 35300516192, com sede em Bauru/SP, na Rua Sete de Setembro, quadra 11-17, sala 03, e-mail: victor@pacaembu.com, neste ato representada por Victor Bassan de Almeida, CPF 200.240.998-64 e Frederico de Almeida Escobar, CPF 298.205.058-79, e 2) Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda, CNPJ 18.829.851/0001-07, NIRE nº 35227816314, com sede em São Paulo/SP, na Rua Sabará, nº 566, 12º andar, Higienópolis, e-mail: victor@pacaembu.com, neste ato representada por Victor Bassan de Almeida, CPF 200.240.998-64. Comparece como construtora: Pacaembu Construtora S.A, já qualificada. Valor proporcional para efeito de cobrança R\$108.002,42. A Escrevente Substituta Lucila Maria Tietsche Reis (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos 436,72 - Estado 124,12 - Secretaria da Fazenda 84,96 - R. Civil 22,99 - T. Justiça 29,98 - PMPE 20,97 - ISS 13,10 - Total R\$732,82.

Av.2/88.003 - **CADASTRO** - Em 07 de junho de 2.021. O imóvel está cadastrado sob nº 01.01.570.0399.001, conforme certidão expedida em 06 de abril de 2.021, pela Prefeitura local. O Escrevente Substituto Luiz Rodrigues Cruz Filho (Luiz Rodrigues Cruz Filho). Emolumentos isento.

Av.3/88.003 - **CANCELAMENTO** - Em 07 de junho de 2.021. Prenotação nº 271.397 de 13 de maio de 2.021. Por instrumento particular, firmado nesta cidade, em 10 de fevereiro de 2.021, fica cancelada a hipoteca objeto do R.1. Valor Venal para efeito de cobrança R\$108.002,42. O Escrevente Substituto, Luiz Rodrigues Cruz Filho (Luiz Rodrigues Cruz Filho).

Continua na Ficha Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZFQS-6Z26B-WX8UQ-FZQZ6>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

Matrícula
88.003Ficha
2

CNS/CNJ: 12.051-9

Em 07 de junho de 2021

Rodrigues Cruz Filho). Emolumentos 130,72 - Estado 37,15 - Secretaria da Fazenda 25,43 - R. Civil 6,88 - T. Justiça 8,97 - PMPE 6,28 - ISS 3,92 - Total R\$219,36.

R.4/88.003 - **COMPRA E VENDA** - Em 07 de junho de 2.021. Pelo instrumento particular citado na Av.3, a proprietária Reserva da Mata Itapê Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, NIRE 35229929876, já qualificada, neste ato representada por Gina Nolo brigida Cristina Martins Ferreira, CPF 261.385.838/92, vendeu o imóvel havido pelo R.3/77.422, pelo preço de R\$34.238,66 (trinta e quatro mil, duzentos e trinta e oito reais e sessenta e seis centavos), a **FELIPE NOGUEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, servidor público estadual, filho de Maria Aparecida da Silva, RG 43.776.408-4 SSP/SP, CPF 361.627.408/70, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Helio Ferreira Cerqueira, nº 28, Jardim Fogaça, não possui endereço eletrônico. Foi utilizada a importância de R\$10.601,00 (dez mil, seiscentos e um reais), referente ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Valor Venal/2021 - R\$3.331,63. O Escrevente Substituto, João de Barros Domingues (Luiz Rodrigues Cruz Filho). Emolumentos 342,16 - Estado 97,25 - Secretaria da Fazenda 66,56 - R.Civil 18,01 - T.Justiza 23,49 - PMPE 16,43 - ISS 10,27 - Total R\$574,15.

R.5/88.003 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PCVA** - Em 07 de junho de 2.021. Pelo instrumento particular citado na Av.3, o proprietário Felipe Nogueira da Silva, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, NIRE nº 53500000381, com sede em Brasília-DF, para garantia do financiamento de R\$97.592,00 (noventa e sete mil, quinhentos e noventa e dois reais), destinado à construção de um imóvel residencial até 05 de dezembro de 2.022, a ser pago por meio de 360 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis pela Tabela Price, com juros à taxa anual nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, vencendo-se a primeira em 11 de março de 2.021, sendo que após a construção, a prestação será no valor total inicial de R\$578,62 (quinhentos e setenta e oito reais e sessenta e dois centavos), nos termos da planilha que acompanha o contrato, do qual constam outras cláusulas e condições. Comparece como construtora e fiadora: Pacaembu Construtora S/A, CNPJ

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZFQS-6Z26B-WX8UQ-FZQZ6>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZFQS-6Z26B-WX8UQ-FZQZ6>

Matrícula

88.003

Ficha

2 Verso

CNM: 120519.2.0088003-81

96.298.013/0001-68, NIRE 35300516192, com sede em Bauru/SP, na Avenida Duque de Caxias, 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, e como Entidade Organizadora e Fiadora: Vida Nova Itapetininga III - Empreendimento Imobiliário Ltda, CNPJ 34.186.786/0001-03, NIRE 35235575452, com sede em Bauru/SP, na Rua Sete de Setembro, 11-17, sala 02. O Escrevente Substituto, [Assinatura] (Luiz Rodrigues Cruz Filho). Emolumentos 436,72 - Estado 124,12 - Secretaria da Fazenda 84,96 - Reg.Civil 22,98 - T.Justica 29,98 - PMPE 20,96 - ISS 13,10 - Total R\$732,82.

Av.6/88.003 - **CONSTRUÇÃO** - Em 14 de janeiro de 2.022. Prenotação nº 276.553 de 17 de novembro de 2.021. No terreno foi construído um prédio residencial com quarenta e cinco (45) metros e quarenta e sete (47) decímetros quadrados, que recebeu o nº 252 no emplacamento da Rua 07, conforme requerimento firmado nesta cidade, em 13 de dezembro de 2.021, instruído com certidão negativa de débitos - aferição nº 90.002.88271/79-001, emitida em 27 de outubro de 2.021, pela Secretaria da Receita Federal, com sua validade confirmada via internet, auto de conclusão de obras nº 486/21, expedido em 22 de outubro de 2.021, pela Prefeitura local. Valor atribuído R\$108.754,92 O Escrevente Substituto, [Assinatura] (Felipe Costa de Almeida Juiz).

AV.7/88.003 - **CEP/DENOMINAÇÃO DE RUA** - Em 30 de Dezembro de 2025. 1) A Rua 7, passou a denominar-se Rua Celina da Silva Lopes, pela Lei nº 6.684 de 20 de outubro de 2.021, e 2) a qual possui o Código de Endereçamento Postal - CEP nº **18.209-616**. A Escrevente Substituta, [Assinatura] (Bruna Aparecida de Oliveira Assis Nicolau).

Selo Digital n. 1205193E1000088003000725M

AV.8/88.003 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Em 30 de Dezembro de 2025. Prenotação nº 314.786 de 21/08/2025. Nos termos do requerimento firmado em Florianópolis/SC, em 30 de outubro de 2.025, pela credora, instruído com certidão de intimação, certidão da não purgação da mora no prazo legal, e à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" - ITBI, procedo esta averbação para constar que foi realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor Felipe Nogueira da Silva, já qualificado, ficando **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA**

CONTINUA NA FICHA Nº 03

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFQS-6Z26B-WX8UQ-FZQZ6>

JOÃO DE BARROS DOMINGUES
Escrivente Substituto Designado

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

MATRICULA

88.003

FICHA

03

CNM

120519.2.0088003-81

Em 30 de dezembro de 2025

FEDERAL, já qualificada. Valor para efeito de cobrança R\$128.653,00.
A Escrevente Substituta (Bruna Aparecida de Oliveira Assis Nicolau).

Selo Digital n. 1205193310000880030008256

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que esta reprodução, extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6015/73, é cópia fiel da matrícula em referencia, nada mais havendo na mesma, além dos atos já expressamente lançados, inclusive com referencia a alienações, ônus ou ações reais ou pessoais reipersecutórias.

O referido é verdade. ITAPETININGA - Hora e data vide rodapé.

João de Barros Domingues, ESCRIVENTE SUBSTITUTO

Assinado digitalmente por JOÃO DE BARROS DOMINGUES - ESCRIVENTE - 30/12/2025 às 15:43:39

Ao Oficial.....: R\$ 44,20
Ao Estado.....: R\$ 12,56
Ao IPESP.....: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,33
Ao Trib.Just.: R\$ 3,03
Ao Municipio R\$ 1,33
Ao FEDMP....: R\$ 2,12
Total.....: R\$ 74,17

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
ITAPETININGA 30 de dezembro de 2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Protocolo: 314786
Nº Selo: 120519391000314786000025X
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

