



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

Protocolo
Nº 410210

CNM 120477.2.0118548-35

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

118.548

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

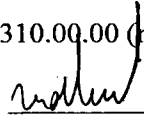
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 35 da quadra “B”, situado na Rua Três; no loteamento residencial de interesse social (Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV) denominado “RESIDENCIAL PAQUERÊ”, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 7,00m, para a Rua Três; quem do imóvel olha para a rua mede pelo lado direito 20,00m, confrontando com o lote nº 34; pelo lado esquerdo mede 20,00m, confrontando com o lote nº 36; e, nos fundos mede 7,00m, confrontando com o lote nº 12, perfazendo a área de 140,00m². Distando da esquina da Rua Um A em 71,50m em reta e 10,21m (em curvatura com raio de 6,50m).

PROPRIETÁRIA: TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA., com sede na Rua Humaitá nº 25, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.449.291/0001-08.

REGISTROS ANTERIORES: R-02/Matrícula nº 111.259, feito em 16 de fevereiro de 2017; R-02/Matrícula nº 112.009, feito de 25 de maio de 2017 (Matrícula nº 112.011-Fusão); e, R-03 (Loteamento), feito em 06 de novembro de 2018, na Matrícula nº 112.011, neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.08.0045.1310.00.00 (maior área).

Araçatuba, 06 de novembro de 2018. O Oficial,  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Av-01 em 06 de novembro de 2018.

TRANSPORTE – RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

A teor do R-03 da Matrícula nº 112.011, feito em 06 de novembro de 2018, neste Registro, o imóvel matriculado está vinculado as **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS** estabelecidas pela loteadora, a saber: 1- Das Restrições ao Uso do Lote: a) Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; b) Fica terminantemente proibido o desmembramento do lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita; c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação de imóvel, exceto placa de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção; d) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, a criação de animais e aves de forma que cause perturbação ou efeito nocivo à vizinhança e ou danos às áreas de lazer do loteamento; e) Enquanto não edificar(em), o(s) comprador(es), que deverá(ão) providenciar a limpeza de seu(s) lote(s), pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; f) Tais providências deverão ser tomadas pelo comprador(es), a partir da assinatura do presente termo; g) Não serão permitidos nos lotes construções de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca exercerem no loteamento atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviço, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao de moradia. 2- Das



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

Valide aqui
este documento

CNM 120477.2.0118548-35

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

118.548

01

VERSO

Restrições e Obrigações quanto à Construção: a) O(s) comprador(es) deverá(ão) respeitar integralmente o estabelecido neste contrato, quanto às restrições e obrigações relativas à construção, devendo entrar em contato com a vendedora antes de iniciar o projeto de sua construção para obter aprovação do mesmo quanto às regras estabelecidas neste instrumento; b) O coeficiente de aproveitamento máximo do lote será igual a 01 (um), isto é, a área construída total máxima de edificação será igual à área do lote, e a área mínimo da edificação é de 100,00 m² (cem metros quadrados), podendo ser edificada em etapas; c) Taxa de ocupação máxima do lote igual a 0,5 (meio), isto é, a projeção horizontal total da edificação não poderá exercer a metade da área do lote; d) A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo ou superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previsto neste instrumento; e) Caberá a vendedora o fornecimento, construção e definição do local de implantação antes do início da ocupação do lote, do sistema de fossa séptica que atenda às normas NBR 7229 e 13969/97 da ABNT; f) A vendedora repassará ao comprador os custos do sistema acima mencionado (que neste momento não compõe o valor do lote), que deverá ressarcir a vendedora das despesas imediatamente após a conclusão da mesma; g) Quando realizar(em) edificação no(s) lote(s), respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste Contrato, o(s) comprador(es) obriga(m)-se também a: (i) Manter a área da calçada em frente ao(s) lote(s) totalmente grama com exceção dos locais de acesso de carros e pedestres; (ii) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; h) Não será permitida a ocupação do lote(s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósitos de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, esta, devidamente aprovado pelo vendedor; i) É expressamente proibido estacionar nas ruas e avenidas do loteamento, permanentemente, veículo de carga utilitária ou de lazer; j) Para o fechamento lateral do lote é vedada a construção de muro com mais de 1,80 m de altura. Será permitida a construção de cercamento de madeira, cerca viva, alambrados, respeitando-se a altura acima mencionada; k) Com relação ao afastamento das divisas deverá o comprador quando desejar edificar total ou parcialmente manter as disposições que seguem: (i) Recuo de frente: 4,0 metros a partir do alinhamento; (ii) Recuos laterais: 1,5 metros de cada lado a partir do alinhamento. (Protocolo nº 312.113 de 24/09/2018). AVERBADO POR: Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

R-02 em 06 de novembro de 2018.

HIPOTECA

Por escritura datada de 21 de setembro de 2018, de notas do 3º Tabelião local, livro nº 616, fls. 002/113, **TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Humaitá nº 25, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, deu em hipoteca o imóvel matriculado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**, com sede na Rua Coelho Neto nº 73, nesta cidade, CNPJ nº 45.511.847/0001-79, para garantia da execução das obras de infraestruturas do loteamento denominado “Paquerê”, registrado sob o nº 03, na matrícula nº 112.011, deste Registro, com o prazo de dois (02) anos, contados a partir da data do título, de conformidade com a Lei Municipal nº 2913/88, artigo 8º, item II, letra “g”,



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0118548-35

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

118.548

FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

infraestruturas estas todas mencionadas e especificadas no processo de loteamento, orçadas no valor de R\$10.436,916,70, a saber: terraplenagem, água potável, esgoto sanitário, drenagem/águas pluviais, pavimentação, energia/iluminação e paisagismo; e, demais condições constantes no título. Fazem parte da presente outros imóveis constantes do título. (Protocolo n.º 312.113 de 24/09/2018). REGISTRADO POR: Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-03 em 20 de dezembro de 2018.

ALTERAÇÃO DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

Fica retificada a Av-01 referente as restrições convencionais para constar o quanto segue: É proibido o remembramento de lotes (fusão/unificação), tendo em vista que referido ato está vinculado ao PMCMV – (Programa Minha Casa Minha Vida), nos termos do artigo 36 da Lei n.º 11.977/09; 1. Da Construção: 1.1. Os usos permitidos para construção de edificações na área de uso exclusivo são: residencial unifamiliar, comercial não incômodo, prestação de serviços não incômodos e industrial não poluente; 1.2. Construir apenas edificação por área de uso exclusivo, ficando proibida a edificação de habitações coletivas, subdivisões ou unificações de fração de terreno; 1.3. Será permitida a construção de uma edificação sobre mais de uma área de uso exclusivo, que deverá receber para sua identificação todos os números a elas correspondentes; 1.4. Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, praças ou passagens de pedestres em decorrência de agrupamento de áreas de uso exclusivo; 1.5. Nenhuma edificação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da via de acesso; 1.6. Deverá ser preservada área permeável mínima equivalente a 0,50% da área total de uso exclusivo; e, 1.7. Deverá ser preservado o coeficiente de aproveitamento máximo de 70% (setenta por cento) da área de uso exclusivo; 2. Dos Recuos e dos Muros de Divisas: 2.1. As edificações obedecerão aos recuos mínimos obrigatórios descritos nas alíneas “a” a “c”, abaixo: a) Recuo de frente: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do alinhamento do lote; b) Recuo de fundos: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medidos da divisa de fundos, quando tiver abertura de janela; c) Recuos laterais: fica assegurada a faculdade de se encostar a edificação em uma das laterais, desde que: - observado o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na lateral oposta, medidos da frente aos fundos; - não existam janelas ou qualquer outro meio de acesso ou de comunicação com a unidade vizinha;- largura mínima de 2,00m (dois metros) para edificações de dois pavimentos, nos termos do requerimento datado de 08 de novembro de 2018, subscrito pela **TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Humaitá nº 25, Bairro Vila Mendonça, nesta cidade, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, em virtude da substituição do contrato-padrão do loteamento denominado “RESIDENCIAL PAQUERÊ”, o qual encontra-se arquivado neste Registro de Imóveis, conforme a Av-05 da Matrícula nº 112.011. As referidas restrições foram aprovadas em 04 de dezembro de 2018, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba, através do Processo nº 92384/2018. (Protocolo n.º 314.792 de 07/12/2018). AVERBADO POR: Francisco Nogueira Junior (Francisco Nogueira Junior), Escrevente Autorizado. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

-continua no verso-



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0118548-35

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

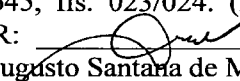
118.548

02

VERSO

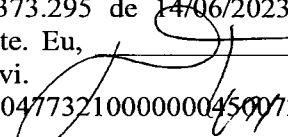
Av-04 em 03 de setembro de 2020.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o R-02 referente à hipoteca do imóvel matriculado, em virtude da substituição da garantia, autorizado pelo credor hipotecário **MUNICÍPIO DE ARAÇATUBA**, nos termos da escritura datada de 23 de julho de 2020, de notas do 3º Tabelião local, livro nº 644, fls. 171/180, rerratificada nas mesmas notas em 31 de agosto de 2020, livro nº 645, fls. 023/024. (Protocolo nº 333.526 de 28/07/2020). AVERBADO POR:  (Fernanda Castrovechio Bezerra), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial. Selo Digital: 1204773E1000000018575520P

R-05 em 30 de junho de 2023.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular datado de 30 de maio de 2023, na forma do § 5º do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, e Medida Provisória nº 1.162/2023 que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), **TECOL – TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Humaitá, 274, Vila Mendonça, Araçatuba/SP, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, transmitiu por venda o imóvel matriculado a LAIANE FERNANDES DE SOUZA LIMA, brasileira, divorciada, secretária, RG nº 22.543.058-40-BA, CPF nº. 068.092.675-57, domiciliada na Avenida Jose Ferreira Batista nº 2.965, Jardim Ipanema, nesta cidade, pelo valor de R\$150.000,00, sendo R\$25.558,26 com recursos próprios; R\$43.427,00, com desconto concedido pelo FGTS, e o restante R\$81.014,74 financiados pela CEF. O valor da aquisição do terreno é R\$9.202,81. (Protocolo nº 373.295 de 14/06/2023). REGISTRADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu,  (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi. Selo Digital: 1204773210000000045007223X

R-06 em 30 de junho de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular datado de 30 de maio de 2023, referido no registro antecedente, **LAIANE FERNANDES DE SOUZA LIMA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios, para garantia da dívida no valor de R\$81.014,74 pagável no prazo de 360 meses, com juros à taxa nominal de 4,5000% a.a. e à taxa efetiva de 4,5939% a.a., e nominal de 0,3743% a.m. e efetiva de 0,3750% a.m. pelo Sistema de Amortização TP - TABELA PRICE, Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO, correspondendo na data do título a R\$437,69 o valor total do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação aos 23/06/2023. Prazo de

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SRRF9-RYYHU-FMHGP-DGGM9>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL

CNM 120477.2.0118548-35

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

118.548

FICHA

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

Carência: fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. Consta do título que a avaliação do imóvel da garantia, para fins de venda em leilão público é de R\$134.200,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei n.º 9.514/97. (Protocolo nº 373.295 de 14/06/2023). REGISTRADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi. Selo Digital: 120477321000000045007323V

Av-07 em 13 de março de 2024.

ALTERAÇÃO DO NOME DE RUA

A Rua Três denomina-se atualmente **Rua Nilo Maria Boatto**, conforme Lei nº 8.601 datada de 27 de abril de 2023, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, nos termos do requerimento datado de 14 de fevereiro de 2024. (Protocolo nº 383.623 de 23/02/2024). AVERBADO POR: Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi. Selo Digital: 1204773E1000000051802124D

Av-08 em 13 de março de 2024.

CONSTRUÇÃO, CADASTRO MUNICIPAL E ARQUIVAMENTO DA CND

Consta a construção do prédio residencial nº 82 da Rua Nilo Maria Boatto, com a área construída de 49,18m², cadastrado atualmente sob nº 4.33.00.12.0079.0331.01.00, conforme prova o Habite-se nº 855/2022, expedido em 27 de dezembro de 2022, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, e a Certidão Negativa de Débito - *Aferição* nº 90.004.98770/70-001, expedida em 17 de fevereiro de 2023 (período: 01/10/2020 a 27/12/2022), pelo INSS – Instituto Nacional do Seguro Social, nos termos do requerimento datado de 14 de fevereiro de 2024. (Protocolo nº 383.623 de 23/02/2024). AVERBADO POR: Graciane Zaide Rocha Veloso, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi. Selo Digital: 120477331000000051802224X

Av-09 em 14 de abril de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 09 de março de 2026, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instruído com a intimação feita, após decorrido o prazo de carência de 30 dias, à devedora fiduciante **LAIANE FERNANDES DE SOUZA LIMA**, intimada por edital publicado no Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico DSREI, nos dias 10, 11 e 12/12/2025, em que transcorreu o prazo de 15 dias sem que ela purgasse a mora, *bem como o prazo de 30 dias nos termos do art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97*, conforme os

continua no verso



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360

Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata.sp@gmail.com

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO

OFICIAL



CNM 120477.2.0118548-35

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

118.548

FICHA

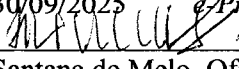
03

VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

documentos arquivados junto ao procedimento autuado sob o nº 632/2025, deste Registro, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, procede-se a averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$139.224,20. (Protocolo nº 410.210 de 30/09/2025 e Protocolo IN01463639C). AVERBADO POR

 (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 12047733100000007242942613

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 410210) que o imóvel da presente matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES, integralmente noticiadas na presente, a qual é reprodução autêntica da matrícula nº 118548, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; NADA MAIS.

Araçatuba, terça-feira, 14 de abril de 2026.

Amanda de Souza Alves
Escrevente Autorizada

Marcelo Augusto Santana de Melo
Oficial

Selo Digital: 1204773C30000000724540261

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
A Sec da Fazenda	R\$ 8,60
Ao TJSP	R\$ 2,33
Ao Reg. Civil	R\$ 3,03
MP	R\$ 2,12
ISS	R\$ 2,21

TOTAL R\$ 75,05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SRRF9-RYYHU-FMHGP-DGGM9>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

