



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOAL JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELA DA SEDE
COMARCA DE MORRO AGUDO - ESTADO DE SÃO PAULO

Pedro Paulo Puertas Mazulquim
Oficial

Pág. 1 de 4

CNM: 146308.2.0006223-66

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

6.223

FICHA

01

Morro Agudo, 16 de maio de 2015

IMÓVEL: RUA 01 - LOTE 03 da QUADRA 09 - 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 01, lado ímpar, distante 15,50 metros da Rua 05, 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 02, pelo lado esquerdo com o lote nº 04 e nos fundos com o lote nº 36, correspondente ao LOTE 03 da QUADRA 09 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 1856, 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-01/6.223 - (EX-OFFICIO). Em 06 de abril de 2018. Procede-se a presente averbação para constar que a Rua 01 passou a denominar-se **RUA ALCIDES ANTONIO** e que a Rua 05 passou a denominar-se **RUA CLAUDIO BENEDETTI**, nos da Lei Municipal n. 2.948 de 08/04/2015.

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

AV-02/6.223 - (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 **11.048.030.00**, com código do imóvel **16375**, conforme certidão da municipalidade datada de 06/03/2023. (Protocolo nº 25.601 de 22/03/2023). Selo Digital nº 146308331NA000057223YL23Y.

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

R-03/6.223 - (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\$ 8.121,03. (Protocolo nº 25.601 de 22/03/2023). Selo Digital nº 146308321SW000057224OD23T.

Substituto do Oficial (Lair Franzoni Junior)

AV-04/6.223 - (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 180, 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

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRTLW-76EZN-LKNBD-Q8XKC>



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOAL JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELA DA SEDE

COMARCA DE MORRO AGUDO - ESTADO DE SÃO PAULO

Pedro Paulo Puentes Maculquin

Oficial

Pág. 2 de 4

CNM: 146308.2.0006223-66

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP

MATRÍCULA

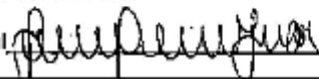
6.223

FICHA - VERSO

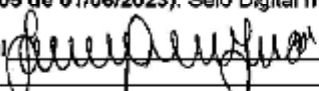
01

Morro Agudo, 30 de junho de 2023

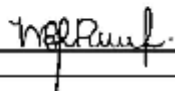
146308331NR000060778DF23V.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

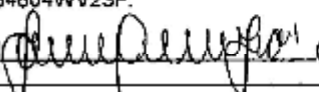
AV-05/6.223 - (AFETAÇÃO). Em 30 de junho de 2023. Proceda-se a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária registrada no R-10/5.230, foi submetida ao regime de afetação, conforme Av.11/5.230. (Protocolo nº 25.905 de 01/06/2023). Selo Digital nº 146308331ML000060779BH23Z.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-08/6.223 - (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 JUCESP sob nº 1.113.428/23-5 em 03/07/2023. (Protocolo nº 26.228 de 21/08/2023). Selo Digital nº 146308331XR000063732XP23J.

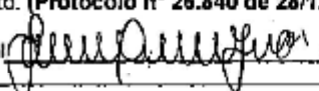
Escrevente  (Marília Borges Pereira)

R-07/6.223 - (HIPOTECA) - Em 03 de outubro de 2023. Por Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo, com caráter de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64, datado de 17 de agosto de 2023, a proprietária **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 do valor de R\$ 5.311.817,00 (cinco milhões, trezentos e onze mil, oitocentos e dezessete reais), com prazo total de construção/regularização 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\$ 9.853.000,00, juntamente com outros imóveis, conforme R-13 da matrícula 5.230 desta Serventia. Demais cláusulas e condições constantes do título. (Protocolo nº 26.359 de 18/09/2023). Selo Digital nº 146308321TU000064604WV23F.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

CANCELADO Av. 08

AV-08/6.223 - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Em 11 de janeiro de 2024. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 08 de dezembro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** registrada sob nº 07 nesta matrícula, conforme item 1.5 do mencionado contrato. (Protocolo nº 26.840 de 28/12/2023). Selo Digital nº 146308331FK000069558AW24I.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

R-09/6.223 - (VENDA E COMPRA) - Em 11 de janeiro de 2024. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 08 de dezembro de 2023, procede-se o presente registro para constar que **MAZZA URBANIZADORA LTDA**, já qualificada, transmitiu a **CARLA TIBURCIO DIAS**, RG nº 33.238.226-6 SSP/SP, CPF/MF nº 354.230.618-57, brasileira, porteira de edifício, ascensorista, garagista e faxineira, divorciada, residente e domiciliada na Rua Alberto Vaz dos Santos, Casa 023, Jardim Santa Isabel, São Joaquim da Barra-SP, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$ 42.500,00. Valor Venal do imóvel: R\$ 8.122,00. (Protocolo nº 26.840 de 28/12/2023). Selo Digital nº

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRTLW-76EZN-LKNBD-Q8XKC>



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOAL JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELA DA SEDE
COMARCA DE MORRO AGUDO - ESTADO DE SÃO PAULO

Pedro Paulo Puertas Mazulquim
Oficial

Pág. 3 de 4

CNM: 146308.2.0006223-66

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MORRO AGUDO - SP

CNS: 14.630-8

MATRÍCULA

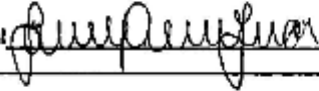
FICHA

6.223

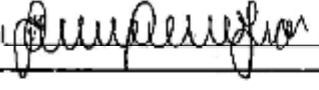
02

Morro Agudo, 11 de janeiro de 2024

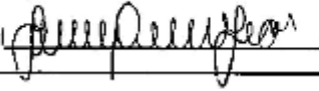
146308321AE000069559AV240.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

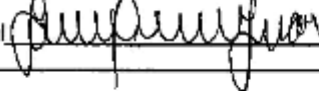
R-10/6.223 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Em 11 de janeiro de 2024. Nos termos do instrumento objeto do R-09, a proprietária **CARLA TIBURCIO DIAS**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente registrada na JUCIS-DF sob NIRE nº 53.5.0000038-1, inscrita no CNPJ 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\$ 140.000,00, destinados à aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano, com período de amortização de 420 meses, com encargo inicial de R\$ 857,13, já acrescido de juros de 6,00% nominal e efetivo de 6,1877% ao ano, calculado pelo sistema de amortização Price, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 10/01/2024. 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 28.840 de 28/12/2023). Selo Digital nº 146308321JC000069580GE24T.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

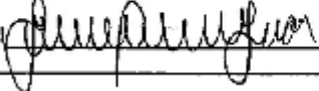
AV-11/6.223 - (CONSTRUÇÃO). Em 06 de agosto de 2025. Procede-se a presente averbação para constar que conforme Av-170 da Matrícula 5.230 desta Serventia, a **CASA RESIDENCIAL**, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados, mencionada na Av-04 desta matrícula, foi concluída, a qual recebeu o nº 180 da RUA **ALCIDES ANTONIO**. (Protocolo nº 29.225 de 11/07/2025). Selo Digital nº 146308331MQ000088842IF25Q.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-12/6.223 - (CEP). Em 16 de março de 2026. Procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula possui o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 14.645-704. (Protocolo nº 29.645 de 30/09/2025). Selo Digital nº 146308331OO000098175EM26E.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-13/6.223 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Em 16 de março de 2026. Por Requerimento de Consolidação da Propriedade, datado de 10 de março de 2026, tendo em vista a regular notificação da fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao Instrumento Particular registrado sob nº 10 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\$ 192.049,00, devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo 27 da Lei 9.514/97. (Protocolo nº 29.645 de 30/09/2025). Selo Digital nº 146308331LJ000098176WF26K.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRTLW-76EZN-LKNBD-Q8XKC>



Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis e Anexos de Morro Agudo - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, nos termos do artigo 19, § 1º 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, 16 de março de 2026 - 14:33

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 29645

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público	Total
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12	75,05

Para Verificar a Autenticidade do Documento acesse o site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



Selo: 1463083C3FV000098177FY26D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRTLW-76EZN-LKNBD-Q8XKC>