



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 5

CNM: 146308.2.0006789-17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MORRO AGUDO - SP

CNS: 14.630-8

MATRÍCULA

6.789

FICHA

01

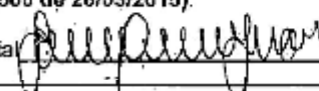
Morro Agudo, 18 de maio de 2015

IMÓVEL: RUA 09 - LOTE 12 da QUADRA 26 - RESIDENCIAL ALFREDO BENEDETTI - MORRO AGUDO/SP.

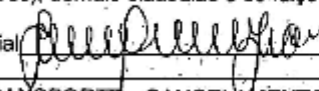
DESCRIÇÃO: UM TERRENO URBANO, de uso residencial, situado na cidade e comarca de Morro Agudo, SP, com frente para a Rua 09, lado par, distante 42,97 metros da Rua 04, medindo 10,00 metros na frente, 10,00 metros nos fundos, 20,00 metros do lado direito e 20,00 metros do lado esquerdo, encerrando uma área de 200,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito (de quem do imóvel dita para a Rua), com o lote nº 11, pelo lado esquerdo com o lote nº 13 e nos fundos com o lote nº 21, correspondente ao LOTE 12 da QUADRA 26 do loteamento denominado ALFREDO BENEDETTI.

PROPRIETÁRIO: BENEDETTI & ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 17.260.083/0001-60, com sede na Rua Américo Brasiliense, nº 1556, sala 31, Ribeirão Preto-SP.

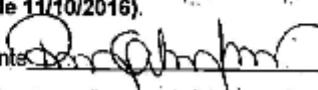
REGISTRO ANTERIOR: O loteamento denominado residencial "ALFREDO BENEDETTI" está registrado sob o nº 03 de 18/05/2015 da Matrícula 5.230 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Morro Agudo/SP. (Protocolo nº 13.500 de 26/03/2015).

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

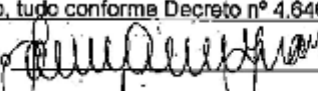
AV-01/6.789 - (TRANSPORTE). Em 18 de maio de 2015. Consta do R-05 da Matrícula 5.230 o que segue: Por Escritura Pública de Garantia Hipotecária Caucionária, lavrada no 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto-SP, no livro 854, páginas 002/095, datada de 30/03/2015, procede-se o presente registro para constar que BENEDETTI & ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, DEU em HIPOTECA ao MUNICÍPIO DE MORRO AGUDO, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ nº 45.345.899/0001-12, com sede nesta cidade, na Praça Emílio Perha, 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\$ 1.507.179,36 (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-02/6.789 - (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 de Loteamento da Cetesb. (Protocolo nº 15.620 de 11/10/2016).

Escrevente  (Rosimeiri Chaves Liporime Flacadore)

AV-03/6.789 - (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, bom 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).

Oficial Designado  (Lair Franzoni Junior)

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUE5U-ZW7PR-9UAB3-BGC49>



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 Puertos Mancalquim
Oficial

Pág. 2 de 5

CNM: 146308.2.0006789-17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP

MATRÍCULA

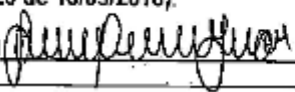
6.789

FICHA - VERSO

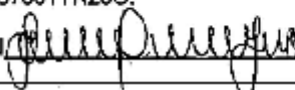
01

Morro Agudo, 6 de junho de 2018

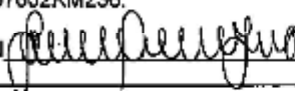
AV-04/6.789 - (Alteração da denominação dos logradouros). Em 06 de junho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que as Ruas 09 e 04 passaram a denominar-se **RUA LAIR FRANZONI (CANARINHO)** e **RUA CLARICE TOSTES DE CASTRO**, respectivamente, tudo conforme Lei Municipal nº 2.948 de 08/04/2015. (Protocolo nº 18.120 de 16/05/2018).

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

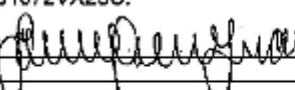
AV-05/6.789 - (CADASTRO MUNICIPAL). Em 10 de abril de 2023. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de 08 de março de 2023, do 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, Livro 1.326, Páginas 147/235, procede-se o presente registro para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **11.065.120.00**, com código do imóvel **16943**, conforme certidão da municipalidade datada de 06/03/2023. (Protocolo nº 25.601 de 22/03/2023). Selo Digital nº 146308331RY000057601YR230.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

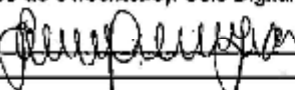
R-06/6.789 - (DAÇÃO EM PAGAMENTO). Em 10 de abril de 2023. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de 08 de março de 2023, do 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, Livro 1.326, Páginas 147/235, procede-se o presente registro para constar que **BENEDETTI & ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 146308331IM000057602KM236.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-07/6.789 - (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 "CASAPATIO 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 67, 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 146308331PC000061072VX23C.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-08/6.789 - (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 146308331HE000061073KI23U.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-09/6.789 - (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)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUE5U-ZW7PR-9UAB3-BGC49>



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

Pag. 3 de 5

CNM: 146308.2.0006789-17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MORRO AGUDO - SP

CNS: 14.630-B

MATRÍCULA

FICHA

6.789

02

Morro Agudo, 15 de setembro de 2023

JUCESP sob n.º 1.113.428/23-5 em 03/07/2023. (Protocolo n.º 26.228 de 21/08/2023). Selo Digital n.º 146308331JL000063929NW23W.

Escrevente [assinatura] (Marília Borges Perelra)

R-10/6.789 - (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 n.º 53.5.0000038-1, inscrita no CNPJ n.º 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/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\$ 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 n.º 26.358 de 18/09/2023). Selo Digital n.º 146308321OD000064623JM231.

Substituto do Oficial [assinatura] (Lair Franzoni Junior)

CANCELADO Av. 13

AV-11/6.789 - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA) - Em 11 de dezembro de 2023. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 05 de outubro de 2023, procede-se a presente averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** registrada sob n.º 10 nesta matrícula, conforme item 1.7 do mencionado contrato. (Protocolo n.º 26.687 de 29/11/2023). Selo Digital n.º 146308331RL000067043UX23V.

Substituto do Oficial [assinatura] (Lair Franzoni Junior)

R-12/6.789 - (VENDA E COMPRA) - Em 11 de dezembro de 2023. Por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 06 de outubro de 2023, procede-se o presente registro para constar que **MAZZA URBANIZADORA LTDA**, já qualificada, transmitiu a **PAULO EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS**, RG n.º 42.507.182-0 SSP/SP, CPF/MF n.º 374.173.358-02, brasileiro, mecânico de manutenção, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua José Martins Pombeiro, n.º 73, Norberto José Ribeiro, Morro Agudo-SP, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 42.500,00**. Valor Venal do imóvel: **R\$ 8.122,00**. (Protocolo n.º 26.687 de 29/11/2023). Selo Digital n.º 146308321JB000067044AY233.

Substituto do Oficial [assinatura] (Lair Franzoni Junior)

R-13/6.789 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Em 11 de dezembro de 2023. Nos termos do instrumento objeto do R-12, o proprietário **PAULO EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, devidamente registrada na JUCIS-DF sob NIRE n.º 53.5.0000038-1, inscrita no CNPJ n.º 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\$ 133.600,00**, destinados à aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano, com período de amortização de 420 meses, com encargo inicial de **R\$ 858,87**, já acrescido de juros de 6,5000% nominal e efetivo de 6,6971% ao ano, calculado pelo sistema de amortização Price, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 05/11/2023. Foi estipulado o valor do imóvel para efeito de venda em público leilão em **R\$ 167.000,00**. Demais cláusulas e condições constantes do título. (Protocolo n.º 26.687 de 29/11/2023). Selo Digital n.º 146308321CK000067045YC23S.

Substituto do Oficial [assinatura] (Lair Franzoni Junior)

(continua no verso)



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 Puertos Manculquim
Oficial

Pág. 4 de 5

CNM: 146308.2.0006789-17

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP

MATRÍCULA

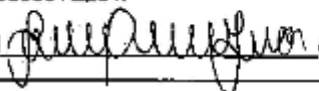
6.789

FICHA - VERSO

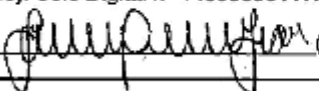
02

Morro Agudo, 6 de agosto de 2025

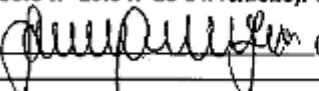
AV-14/6.789 - (CONSTRUÇÃO). Em 06 de agosto de 2025. Procede-se a presente averbação para constar que conforme Av-170 da Matrícula 5.230 desta Sorventia, a **CASA RESIDENCIAL**, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados, mencionada na Av-07 desta matrícula, foi concluída, a qual recebeu o nº 67 da **RUA LAIR FRANZONI (CANARINHO)**. (Protocolo nº 29.225 de 11/07/2025). Selo Digital nº 146308331VQ000088860TE251.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-15/6.789 - (CEP). Em 06 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 14.645-722**. (Protocolo nº 29.647 de 01/10/2025). Selo Digital nº 146308331TN000097486OO26J.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-16/6.789 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Em 06 de março de 2026. Por Requerimento de Consolidação da Propriedade, datado de 08 de dezembro de 2025, 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\$ 171.235,23, devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo 27 da Lei 9.514/97. (Protocolo nº 29.647 de 01/10/2025). Selo Digital nº 146308331RE000097487KE26J.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUE5U-ZW7PR-9UAB3-BGC49>



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, 9 de março de 2026 - 08:46

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 29647

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: 1463083C3CY000097488ON26L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JUE5U-ZW7PR-9UAB3-BGC49>