



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 Macielquim
Oficial

Pág. 1 de 5

Validate this
document here

CNM: 146308.2.0006834-76

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MORRO AGUDO - SP
CNS:14.630-8

MATRÍCULA

6.834

FICHA

01

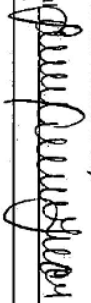
Morro Agudo, 18 de maio de 2015

IMÓVEL: RUA 07 - LOTE N. 25 da QUADRA N. 27 - RESIDENCIAL ALFREDO BENEDETTI - MORRO AGUDO/SP.

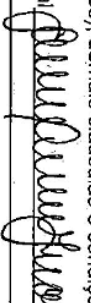
DESCRIÇÃO: UM TERRENO URBANO, de uso residencial, situado na cidade e comarca de Morro Agudo, SP, com frente para a Rua 07, lado ímpar, distante 33,50 metros da Rua 03, medindo 10,00 metros na frente, 10,00 metros nos fundos, 20,00 metros do lado direito e 20,00 metros do lado esquerdo, encerrando uma área de 200,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito (de quem do imóvel olha para a Rua), com o lote nº 24, pelo lado esquerdo com o lote nº 26 e nos fundos com o lote nº 05, correspondente ao LOTE 25 da QUADRA 27 do loteamento denominado ALFREDO BENEDETTI.

PROPRIETÁRIO: BENEDETTI & ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 17.260.083/0001-50, com sede na Rua Américo Brasileiro, nº 1856, sala 31, Ribeirão Preto-SP.

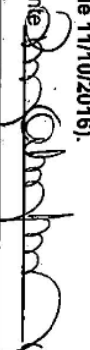
REGISTRO ANTERIOR: O loteamento denominado residencial "ALFREDO BENEDETTI" está registrado sob o nº 03 de 18/05/2015 da Matrícula 5.230 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Morro Agudo/SP. (Protocolo nº 13.500 de 26/03/2015).

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-01/6.834 - (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 HIPOTECAS 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 Penha, 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 da 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-02/6.834 - (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 Fiacadore)

AV-03/6.834 - (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).

(continua no verso)



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

Pág. 2 de 5

Pedro Paulo Puertas Macielquim

Oficial

Validate this
document here

CNM: 146308.2.0006834-76

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP

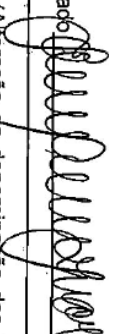
MATRÍCULA

6.834

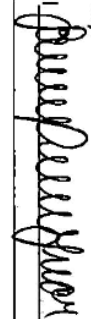
FICHA - VERSO

01

Morro Agudo, 1 de dezembro de 2016

Oficial Designado  (Lair Franzoni Junior)

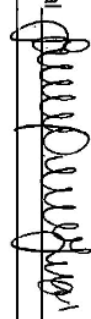
AV-04/6.834 - (Alteração da denominação dos logradouros). Em 06 de junho de 2018. Procede-se a presente averbação para constar que as Ruas 07 e 03 passaram a denominar-se **RUA AUGUSTO CÉZAR MAZZA** e **RUA JOSÉ NOVAES (LELE)**, respectivamente, tudo conforme Lei Municipal nº 2.948 de 08/04/2015. (Protocolo nº 18.120 de 16/05/2018).

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

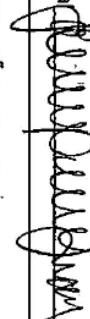
AV-05/6.834 - (CADASTRO MUNICIPAL). Em 10 de abril de 2023. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de 08 de março de 2023, do 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, Livro 1.326, Páginas 147/235, procede-se esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula está atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº **11.066.250.00**, com código do imóvel **16988**, conforme certidão da municipalidade datada de 06/03/2023. (Protocolo nº **25.601** de **22/03/2023**). Selo Digital nº 146308331RF000057685PA23Z.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

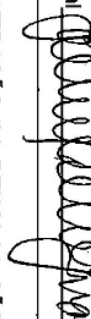
R-06/6.834 - (DAÇÃO EM PAGAMENTO). Em 10 de abril de 2023. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de 08 de março de 2023, do 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, Livro 1.326, Páginas 147/235, procede-se o presente registro para constar que **BENEDETTI & ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**, já qualificada, deu em pagamento o imóvel objeto desta matrícula a **ARJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, devidamente registrada na JUCESP sob nº 35227734539, inscrita no CNPJ nº 18.739.252/0001-00, com sede na Rua Américo Brasileiro, 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 146308321JS000057686CU23A.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-07/6.834 - (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 116, com a área privativa coberta de 45,63 m² e a área privativa descoberta de 154,37 m², com 02 (dois) dormitórios, varanda, estar/plantar, circulação, banheiro, cozinha e A.S. (área de serviço), conforme planta arquivada em cartório. (Protocolo nº **25.905** de **01/06/2023**). Selo Digital nº 146308331FO000061156FS233.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-08/6.834 - (AFETIÇÃO). 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 146308331LL000061157PE23A.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-09/6.834 - (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

(continua na ficha 02)



Validate this document here

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 Macielquim

Oficial

Pág. 3 de 5

CNM: 146308.2.0006834-76

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MORRO AGUDO - SP

CNS: 14.630-8

MATRÍCULA

FICHA

6.834

02

Morro Agudo, 15 de setembro de 2023

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 Brasileiro, nº 1.866, 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 146308331OU000063985DA23Y.

Escrevente

(Marília Borges Pereira)

R-10/6.834 - (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 dezesseite 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 nº 26.359 de 18/09/2023). Selo Digital nº 146308321WV000064681RI231.

Substituto do Oficial

(Lair Franzoni Junior)

CANCELADO Av. 11

AV-11/6.834 - (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 11 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 10 nesta matrícula, conforme item 1.5 do mencionado contrato. (Protocolo nº 26.845 de 28/12/2023). Selo Digital nº 146308321KF000069588DN24Q.

Substituto do Oficial

(Lair Franzoni Junior)

R-12/6.834 - (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 11 de dezembro de 2023, procede-se o presente registro para constar que **MAZZA URBANIZADORA LTDA**, já qualificada, transmitiu a **MARQUES FRANCISCO PIRES**, RG nº 30.839.941-9 SSP/SP, CPF/MF nº 313.190.588-33, brasileiro, trabalhador agrícola, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Quatro, nº 7, Centro, Orlandia-SP, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$ 42.500,00. Valor Venal do imóvel: R\$ 8.122,00. (Protocolo nº 26.845 de 28/12/2023). Selo Digital nº 146308321XT000069589XP24W.

Substituto do Oficial

(Lair Franzoni Junior)

R-13/6.834 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Em 11 de janeiro de 2024. Nos termos do instrumento objeto do R-12, o proprietário **MARQUES FRANCISCO PIRES**, 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\$ 140.000,00, destinados à aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano, com período de amortização de 364 meses, com encargo inicial de R\$ 804,53, 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 12/01/2024. 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 26.845 de 28/12/2023). Selo Digital nº 146308321AM000069590UY24G.

(continua no verso)



Validate this document here

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 Macielquim
Oficial

Pág. 4 de 5

CNM: 146308.2.0006834-76

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MORRO AGUDO - SP

MATRÍCULA

6.834

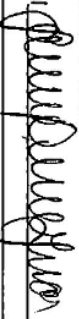
FICHA - VERSO

02

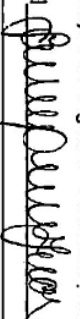
Morro Agudo, 11 de janeiro de 2024

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

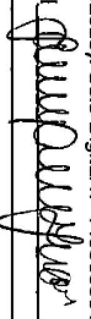
AV-14/6.834 - (CONSTRUÇÃO). Em 06 de agosto de 2025, Procede-se a presente averbação para constar que conforme Av-170 da Matrícula 5.230 desta Serventia, a **CASA RESIDENCIAL**, com a área privativa coberta de 45,63 metros quadrados, mencionada na Av-07 desta matrícula, foi concluída, a qual recebeu o n° 116 da **RUA AUGUSTO CEZAR MAZZA** (Protocolo n° 29.225 de 11/07/2025). Selo Digital n° 1463083310M000088916YK26S.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-15/6.834 - (CEP). Em 24 de fevereiro de 2026, Procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula possui o Código de Endereçamento Postal - CEP n° 14.645-726. (Protocolo n° 29.659 de 02/10/2025). Selo Digital n° 146308331MM000097102CS26O.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

AV-16/6.834 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Em 24 de fevereiro de 2026, Por Requerimento de Consolidação da Propriedade, datado de 26 de janeiro 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 n° 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 ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$ 191.735,70, devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo 27 da Lei 9.514/97. (Protocolo n° 29.659 de 02/10/2025). Selo Digital n° 146308331KF000097103KX26F.

Substituto do Oficial  (Lair Franzoni Junior)

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8T6YM-YDSW9-TDQF2-9X4GB>



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8T6YM-YDSW9-TDQF2-9X4GB>

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, 25 de fevereiro de 2026 - 13:59

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 29659

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: 1463083C3LU00097104GB26P