



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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

126.439

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

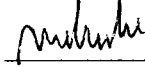
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 37 da quadra nº 08, situado na Rua Um, no loteamento residencial de interesse social (Programa Minha Casa Minha Vida) denominado “Residencial Sylvio José Venturolli”, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 8,00m, para a referida Rua Um; pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua mede 19,00m, confrontando com o lote nº 36; pelo lado esquerdo mede 19,00m, confrontando com o lote nº 38; nos fundos mede 8,00m, confrontando com o lote nº 25, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 152,00m². Distante da esquina mais próxima com a Avenida Um; 46,22m.

PROPRIETÁRIOS: **ROGÉRIA DE SOUZA RAMOS**, brasileira, viúva, empresária, RG nº 19.797.222-6-SP, CPF nº 116.311.678-55, domiciliada na Avenida Flores de Maio nº 355, Residencial Parque dos Araçás, nesta cidade (na proporção de 81,25%); e, **LUCAS SOUZA RAMOS**, brasileiro, solteiro, nascido em 16/01/2002, RG nº 55.249.321-1-SP, CPF nº 385.086.918-07, domiciliado na Avenida Flores de Maio nº 355, Residencial Parque dos Araçás, nesta cidade (na proporção de 18,75%).

REGISTROS ANTERIORES: R-02 feito em 12 de julho de 2017; R-03 feito em 31 de julho de 2018; R-04 feito em 28 de novembro de 2019; e, R-06 (loteamento) feito em 07 de julho de 2020, respectivamente, na Matrícula nº 112.285, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.32.00.07.0003.0209.00.00 (maior área).

Araçatuba, 07 de julho de 2020. O Oficial,  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Av-01 em 07 de julho de 2020.

TRANSPORTE – RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

A teor do R-06 da Matrícula nº 112.285, feito em 07 de julho de 2020, neste Registro, o imóvel matriculado está vinculado as **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS** estabelecidas pela loteadora, a saber: **Restrições gerais:** É permitido o início da construção mediante prévia análise do projeto e aprovação da Prefeitura Municipal de Araçatuba; O início da construção também é permitido após a construção ou instalação de depósito de materiais e equipamentos úteis, com instalação sanitária devidamente ligada à rede de esgoto, não podendo este permanecer sobre o passeio público (calçada); A) **Área Residencial Unifamiliar (Restrições Específicas — Usos):** Não é permitida a construção, por lote, de mais de uma única residência. Tais edificações se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados, exceto para construção nos lotes comerciais e de uso misto. O projeto deverá ser encaminhado para aprovação da Prefeitura Municipal de

continua no verso



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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

126.439

FICHA

01

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

Araçatuba e demais órgãos dos Poderes Públicos competentes. Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ ou qualquer edificação em forma de condomínio edifício. Não é permitida a ocupação de lotes vizinhos para fins de canteiros de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário do lote que se pretende ocupar; B) Edificações Monobloco: Todos os lotes não obrigatoriamente terão edificações monobloco; C) Taxa de Ocupação: A taxa de ocupação máxima do lote será igual a 0,5(meio), isto é, a projeção horizontal total da edificação, não poderá exceder a metade da área do lote, não se computando, para este efeito, a projeção das garagens cobertas externas à edificação principal. A área de projeção da edificação não poderá ultrapassar o Taxa de Ocupação de 50% (cinquenta por cento); D) Coeficiente de aproveitamento: A área total construída da edificação não poderá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento de 1,0 (um), isto é, a área construída total máxima da edificação será igual à área do lote, não se computando, para este efeito, as áreas de garagem ou terraços descobertos; E) Taxa de permeabilidade: A taxa de permeabilidade mínima permitida por lote, na área residencial unifamiliar, é de 30% (trinta por cento), ou menor se a legislação municipal permitir, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos previstas neste regulamento; F) Recuos: A edificação principal deverá obedecer aos seguintes recuos mínimos obrigatórios que são medidos a partir da divisa dos lotes: i) Recuo frontal para Garagem: 2,00m (dois metros); ii) Recuo frontal para demais dependências: 4,00m (quatro metros); iii) Recuos laterais para residências térreas: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); iv) Recuos laterais para residências assobradadas: 2,00 (dois metros); v) Recuo de fundo para residências térreas: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); vi) Recuo de fundo para residências assobradadas: 2,00 (dois metros); vii) É permitida a construção na divisa em apenas uma lateral, desde que: a) A distância entre essa construção e a área construída da garagem (estando na divisa) tenha no mínimo, distância de 5,00 (cinco) metros de comprimento e área não coberta maior ou igual a 7,00 m²; e, b) A construção na divisa não ultrapasse 8,50 m de comprimento em todo seu perímetro paralelo à mesma divisa; viii) Os recuos laterais para uma residência assobradada poderá ser de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o pavimento térreo e de 2,00 (dois metros) para o pavimento superior. É vedado a construção de guarda-corpo, terraço e/ou qualquer outra construção que não seja cobertura na diferença de recuos dos dois pavimentos; ix) O subsolo deverá atender aos mesmos recuos mínimos obrigatórios exigidos para os demais pavimentos; x) Todos os recuos definidos são contados perpendicularmente das divisas até o ponto mais próximo de projeção horizontal da edificação (projeção de alvenarias ou outros elementos arquitetônicos); xi) Não é permitida a adoção do ponto médio para definição dos recuos; xii) São permitidas saliências destinadas a jardineiras e aparelhos de ar-condicionado, desde que não ultrapassem 0,50m (cinquenta centímetros); xiii) Beiral com projeção de no máximo 0,80cm; xiv) Na faixa de recuo frontal só é permitido implantar o abrigo para medidores de água, energia, telefone e

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C7937-7JHAZ-NYP85-XYFXC>



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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

126.439

FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

TV a cabo, conforme padrão e localização exigidos pelas concessionárias locais; xv) É permitida também a locação da caixa de correio e da lixeira. O filtro de água, quando houver, deverá ficar interno a uma caixa anexa a dos medidores, seguindo o mesmo padrão de acabamento desta; xvi) A faixa de recuo frontal deverá ter a respectiva integração visual preservada, sendo obrigatório manter a topografia original do lote nas divisas laterais, dentro do recuo frontal; xvii) Os muros de divisa laterais terão altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em toda extensão, exceto no recuo frontal, que ficará livre de muros e gradis, criando continuidade com os recuos vizinhos; xviii) Qualquer modificação da topografia original do lote dentro da faixa de recuo frontal deverá ser corrigida por meio de talude e eventuais estruturas de contenção que terão altura máxima de 0,15m (quinze centímetros). As contenções para rampas de acesso à garagem poderão ter altura máxima inicial de 0,15m (quinze centímetros) junto à testada; xix) É permitida a utilização dos seguintes elementos arquitetônicos: espelhos d'água e fontes no recuo frontal, desde que respeitado o recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais e do alinhamento frontal e desde que a altura da alvenaria dessas não ultrapasse 0,15m (quinze centímetros) de altura, contados a partir do piso modificado; xx) Sobre o terreno são permitidas somente as instalações de jardineiras, floreiras e rampas nos recuos laterais e de fundo com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) contada da topografia original do lote ao piso modificado; xxi) Na aplicação dos devidos recuos, caso estes não se cruzem, deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios são determinados pela expressão a seguir:

$RC = \frac{R - (RF + RL)}{2}$, onde:

2

a) RC - Raio de concordância; b) R - Raio da curva que define a testada ou divisa; c) RF - Valor do recuo frontal ou de fundo; e, d) RL - Valor do recuo lateral; G) Nível do pavimento térreo: O nível da face superior do primeiro patamar do pavimento térreo deverá localizar-se, no máximo, 1,00m (um metro) acima ou abaixo do nível do ponto de referência. o patamar deverá ter, no mínimo, 10,00m² (dez metros quadrados) de área total construída; H) Número máximo de pavimentos: Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, além de 01 (um) piso de subsolo. Considera-se subsolo, a área da construção que tiver seu piso no mínimo com 1,40 (um metro e quarenta centímetros) abaixo do nível da guia e laje de cobertura, no máximo com 1,00 (um metro) acima do mesmo nível da guia. Será permitida a construção de um pavimento subsolo, desde que a topografia do lote permita solução de iluminação e ventilação naturais do pavimento subsolo; I) Altura máxima da edificação: A altura da edificação poderá ser de, no máximo, 9,00m (nove metros), medidos do piso do pavimento inferior até o forro. Excluem-se dessa altura os volumes de reservatórios (caixas d'água) e de caixas de máquinas com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados) e altura máxima de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) contada do ponto mais alto da edificação e desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação, em no mínimo

continua no verso





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 120477.2.0126439-30

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

126.439

02

VERSO

1,50m (um metro e cinquenta centímetros). Os locais destinados a reservatórios (caixa d'água), não poderão ter acesso interno pela construção principal, de modo jamais se caracterizar como terceiro piso; J) Área total construída mínima: A área total construída da edificação não poderá ser inferior a 30,00m² (trinta metros quadrados); K) Abrigo e vagas de veículos: O projeto arquitetônico da edificação deverá prever local para a guarda de veículos na proporção estipulada pela legislação municipal, podendo utilizar a qualquer faixa de recuo lateral. Respeitar a faixa de recuo frontal de 2,00m (dois metros) para o início da edificação destinada a guarda de veículos. A rampa de acesso à edificação destinada a guarda de veículos deve ser obrigatoriamente implantada no recuo frontal da edificação, deixando o passeio público (calçada) em nível e contíguo com os passeios vizinhos, para o uso de pedestres. Encostado em uma das divisas laterais, autorizada sua projeção para o interior do terreno, numa extensão máxima de 6,00 metros de profundidade, contados a partir da linha de divisa da frente dos lotes; Limitada sua altura de 3,00 metros, do pé direito e sem nenhuma utilização na parte superior nem mesmo para terraço no espaço destinado ao recuo obrigatório. Não é permitido a construção de fechamentos na faixa do recuo frontal de 2,00m (dois metros). O abrigo para autos (garagem) quando implantada na testada principal do lote, não pode ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) desta; L) Fechamentos individuais dos lotes: É permitida a execução de muros de arrimo nas divisas laterais e de fundo, exceto no trecho da divisa compreendido pela faixa de recuo frontal, onde a topografia original do lote deve ser mantida. Sua altura máxima, em relação à topografia original do lote é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). É permitida a execução de muros de divisa de fundo e lateral. Sua altura máxima, em relação à topografia original do lote ou ao topo do muro de arrimo, é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). Sendo que os muros de divisa lateral também deverão respeitar o recuo frontal. É permitida a execução de fechamento frontal do lote desde que seja respeitado o alinhamento frontal. Sua altura máxima, em relação à topografia original do lote ou ao topo do muro de arrimo é de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). Nos lotes que possuem alinhamento com Área Verde (AV), poderá ser executado fechamento com muro, gradil ou cerca-viva, com altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação à topografia original do lote ou ao topo do muro de arrimo. Se o gradil estiver sobre mureta de alvenaria esta não poderá exceder 0,50m (cinquenta centímetros), observando-se a altura máxima total de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). Qualquer muro ou mureta deve ser revestido e pintado; M) Fechamento do perímetro da Área Residencial: O fechamento do perímetro da área residencial unifamiliar a ser executado pelo proprietário poderá ser de muro, gradil ou alambrado, não sendo permitida a abertura de portões ou acessos, quer pelo fundo, quer pela lateral do lote. Incumbe ao proprietário à manutenção ordinária do muro, gradil ou alambrado localizado no respectivo lote. O fechamento do perímetro da Área Residencial Unifamiliar, quando se tratar de muro, terá as seguintes dimensões: largura aproximada de 0,15m (quinze centímetros) e altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C7937-7JHAZ-NYP85-XYFXC>



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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

126.439

FICHA

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

centímetros) a partir no nível dos recuos laterais internos do lote. O fechamento será feito à medida que as obras de beneficiamento dos lotes atinjam os locais onde eles se situarão;N) Taludes: Para soluções de desníveis resultantes de alteração da topografia original do lote por meio de taludes (aterros ou escavações), a inclinação máxima destes deverá respeitar a proporção de 1,5 (base) : 1 (altura); O) Escalonamento de níveis: Para soluções arquitetônicas adotadas com a implantação de escalonamento de níveis, deverá ser respeitada a diferença máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre cada patamar, sendo que este deverá ter área mínima construída de 10,00m² (dez metros quadrados); P) Piscinas: i) A piscina deverá respeitar os recuos indicados abaixo, contados a partir a face interna das paredes até as divisas do lote: a) Recuo frontal: 4,00m (quatro metros); b) Recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); e, c) Recuo de fundo: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); ii) A casa de bombas da piscina deverá atender aos mesmos recuos exigidos para a piscina; iii) Os chuveiros ou duchas de apoio da piscina ou área de lazer, não poderão apoiar-se ou exceder a altura dos muros de divisa. É necessária a execução de estrutura em alvenaria independente, descoberta, com altura máxima de 2,00m (dois metros); e, Q) Passeio: O passeio deve atender à dimensão e as especificações dos materiais de acabamento definidos pela Prefeitura Municipal. Sua topografia original deve permanecer inalterada, mantendo-se livre de rampas e/ou degraus. O passeio deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada de 1,20 (um metro e vinte centímetros), totalmente desobstruída, para permitir o livre trânsito de pedestres; uma faixa de 0,65cm (sessenta e cinco centímetros) gramada, entre a faixa pavimentada e a guia e uma faixa de 0,65cm (sessenta e cinco centímetros) gramada entre a faixa pavimentada e o lote, totalizando 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). Ou o passeio deve ter ainda uma faixa contínua pavimentada de 1,20 (um metro e vinte centímetros), totalmente desobstruída, para permitir o livre trânsito de pedestres; uma faixa de 0,90cm (noventa centímetros) gramada, entre a faixa pavimentada e a guia e uma faixa de 0,90cm (noventa centímetros) gramada entre a faixa pavimentada e o lote, totalizando 3,00m (três metros). O proprietário é responsável pela execução, preservação e manutenção do passeio ao longo dos alinhamentos do seu lote, conforme legislação municipal. (Protocolo n.º 330.343 de 05/05/2020). AVERBADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-02 em 08 de outubro de 2020

COMPRA E VENDA

Por escritura datada de 24 de julho de 2020, de notas do 1º Tabelião local, livro nº 617, fls. 160/168, **ROGÉRIA DE SOUZA RAMOS**, brasileira, viúva, empresária, RG nº 19.797.222-6-SP, CPF nº 116.311.678-55, domiciliada na Avenida Flores de Maio nº 355, Residencial Parque dos Araçás, nesta cidade;

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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

126.439

FICHA

03

VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

e, **LUCAS SOUZA RAMOS**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG nº 55.249.321-1-SP, CPF nº 385.086.918-07, domiciliado na Avenida Flores de Maio nº 355, Residencial Parque dos Araçás, nesta cidade, transmitiram por venda o imóvel matriculado a BRN RESIDENCIAL SYLVIO JOSE VENTUROLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., com sede na Avenida Brasil nº 611, bairro Jardim Francisco Buzolin, na cidade de Araras/SP, CNPJ nº 37.762.258/0001-35, pelo valor de R\$7.133.502,05 (incluso o valor de outros imóveis). (Protocolo nº 335.768 de 29/09/2020). REGISTRADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E1000000019550720S

Av-03 em 08 de outubro de 2020.

SUBSTITUIÇÃO DOS LOTEADORES/SUCESSÃO/SUB-ROGAÇÃO

Conforme se verifica do R-02, feito em 08 de outubro de 2020, a **BRN RESIDENCIAL SYLVIO JOSE VENTUROLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, já qualificada, adquiriu a propriedade loteada, passando suceder os transmitentes (loteadores) sub-rogando-os em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário. A presente é feita nos termos artigo 29 da Lei nº 6.766/79. (Protocolo nº 335.768 de 29/09/2020). AVERBADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto.

Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773E1000000019550820Q

Av-04 em 08 de outubro de 2020.

ALTERAÇÃO DAS RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

Fica retificada a Av-01 referente as restrições convencionais para constar o quanto segue: Restrições Gerais: É permitido o início da construção mediante prévia análise do projeto e aprovação da Prefeitura Municipal de Araçatuba. 1- Restrições de uso do lote: a) Se unido dois o mais lotes contíguos de modo a formar m lote maior, todas as obrigações e restrições aqui constantes continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; b) Fica terminantemente proibido o desmembramento do lote do loteamento, mesmo que a legislação permita; c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações residenciais, 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 as áreas de lazer do loteamento; e) Enquanto não edificar, o comprador deverá providenciar a limpeza de seu lote pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; f) Os lotes residenciais que forem unificados com outro(s) de uso

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C7937-7JHAZ-NYP85-XYFXC>



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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

126.439

FICHA

04

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

misto ou comercial, passarão a ter seu uso alterado para misto, podendo ser construídas edificações residenciais ou comerciais; e, g) Não será permitida o desdobro de lotes residenciais, mesmo em casos de prévia unificação de lotes.

2- Restrições e obrigações quanto à construção: a) O comprador deverá respeitar integralmente o estabelecido aqui quanto às restrições e obrigações relativas à construção, devendo entrar em contato com a Prefeitura Municipal antes de iniciar o projeto de sua construção para obter aprovação do mesmo quanto às regras aqui estabelecidas; 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 mínima da edificação é de 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados), podendo ser edificada por etapas; c) A taxa de ocupação máxima do lote igual a 0,9 (zero virgula nove) ou seja, a projeção horizontal total da edificação não poderá exceder 90% da área do lote; d) A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento previstos aqui ou na legislação pertinente; e) Caberá à loteadora o fornecimento, construção e definição do local de implantação, antes do início da ocupação do lote, do sistema de esgoto sanitário; f) Quando realizar edificação no lote, respeitadas todas as condições e exigências aqui previstas o comprador obriga-se também: I. Manter a área de calçada em frente ao lote totalmente gramada, com exceção dos locais de passagem de veículos 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. III. Não será permitida a ocupação de lote vizinho para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou qualquer outra finalidade sem prévia autorização por escrito do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar. IV. Para fechamento lateral do lote, é vedada a construção de muro com mais de 1,80m de altura. Não será permitida a construção de cercamento de madeira, cerca viva ou alambrados; g) Com relação aos afastamentos e recuos das divisas, deverá o comprador, quando desejar edificar total ou parcialmente, manter as disposições que seguem: I. Recuos laterais de paredes com aberturas (portas e janelas): 1,50 metros de cada lado a partir do alinhamento. II. Afastamento frontal: 5,00 metros a partir do alinhamento; h) A taxa de permeabilidade mínima permitida por lote, na área residencial, é de 30% (trinta por cento), ou menor se a legislação municipal permitir, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos aqui previstas; e, i) A construção pelo proprietário/possuidor do(s) lote(s) residencial(ais), quando for(em) realizada(s) com financiamento poderá ser pelo Programa Minha Casa Minha Vida, outro instituído pelo Governo Federal, Municipal ou Estadual, ou, ainda qualquer outro de escolha do adquirente, por instituição financeira ou não, nos termos do requerimento datado de 02 de outubro de 2020, subscrito pela **BRN RESIDENCIAL SYLVIO JOSE VENTUOLLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, com sede na Avenida Brasil nº 611, bairro Jardim Francisco Buzolin, na cidade de Araras/SP, CNPJ nº 37.762.258/0001-35, em virtude da substituição do contrato-padrão do loteamento denominado Residencial de Interesse Social

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C7937-7JHAZ-NYP85-XYFXC>

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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

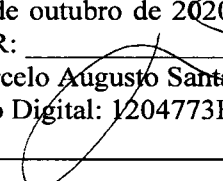
126.439

FICHA

04

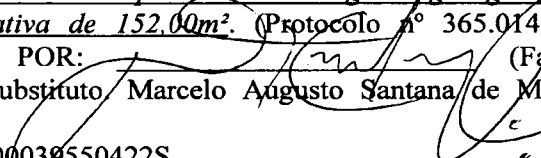
VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

(Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) "SYLVIO JOSÉ VENTUROLI", o qual encontra-se arquivado neste Registro de Imóveis, conforme a Av-09 da Matrícula nº 112.285. A presente é feita com a anuência da Prefeitura Municipal de Araçatuba, através do Termo de Anuência datado de 02 de outubro de 2020. (Protocolo n.º 334.980 de 09/09/2020). AVERBADO POR:  (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E10000000196401205

Av-05 em 08 de dezembro de 2022.

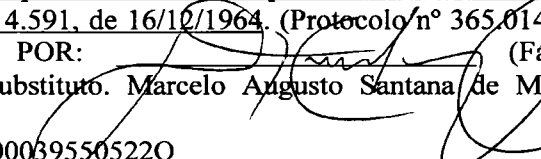
TRANSPORTE - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (ARTIGO 68 DA LEI Nº 4.591/64)

Conforme o R-12/Matrícula nº 112.285, feito em 08 de dezembro de 2022, consta à incorporação imobiliária de interesse social, nos termos do artigo 68 da Lei nº 4.591/64, e da Medida Provisória nº 996, de 2020, convertida na Lei nº 14.118, de 13/01/2021, que dispõe sobre o Programa Casa Verde e Amarela - PCVA do Residencial denominado "Sylvio José Venturolli", referente à construção da casa residencial a ser edificada neste lote, com a seguinte descrição: Casa térrea, do tipo 2, com a área privativa coberta de 44,82m², área privativa descoberta (destinada a quintal e uma vaga de garagem) de 107,18m² e área total privativa de 152,00m². (Protocolo nº 365.014 de 03/11/2022). AVERBADO POR:  (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773E1000000039550422S

Av-06 em 08 de dezembro de 2022.

TRANSPORTE-PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Conforme a Av-13/Matrícula nº 112.285, feita em 08 de dezembro de 2022, consta que foi constituído o patrimônio de afetação sobre o imóvel desta matrícula, bem como as acessões e os demais bens e direitos vinculados à incorporação imobiliária objeto do R-12/Matrícula nº 112.285, os quais manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, respondendo apenas pelas dívidas e obrigações da incorporação e não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio da incorporadora, nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16/12/1964. (Protocolo nº 365.014 de 03/11/2022). AVERBADO POR:  (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773E1000000039550522Q

R-07 em 05 de junho de 2023.

continua na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C7937-7JHAZ-NYP85-XYFXC>

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

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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

126.439

FICHA

05

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

HIPOTECA

Por instrumento particular datado de 06 de fevereiro de 2023, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, e Lei nº 14.118/21 que dispõe no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, **BRN RESIDENCIAL SYLVIO JOSE VENTUROLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, com sede na Avenida Brasil nº 611, Jardim Francisco Buzolim, na cidade de Araras/SP, CNPJ nº 37.762.258/0001-35, deu em hipoteca o imóvel matriculado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento no valor de R\$18.925.662,38 para construção da *FASE 05*, do empreendimento imobiliário denominado "*Residencial Sylvio José Venturolli*", tendo como devedora **BRN RESIDENCIAL SYLVIO JOSE VENTUROLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, com sede na Avenida Brasil nº 611, Jardim Francisco Buzolim, na cidade de Araras/SP, CNPJ nº 37.762.258/0001-35, decorrente da abertura de crédito com recursos FGTS/Programa Casa Verde e Amarela, tendo o prazo de amortização de 24 meses; e, tendo o prazo para a construção/legalização de 24 meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a; e, efetiva de 8,3000% a.a, e demais cláusulas e condições constantes do título. Faz parte da presente garantia, outros imóveis constantes do título. (Protocolo nº 372.404 de 23/05/2023). REGISTRADO POR: _____ (Fernanda Castrovechio Bezerra), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E1000000044251723V

Av-08 em 29 de setembro de 2023

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o R-07 referente à hipoteca do imóvel matriculado, em virtude da quitação da dívida, autorizado pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, nos termos do instrumento particular objeto do R-09. (Protocolo nº 377.278 de 14/09/2023). AVERBADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.
Selo Digital: 120477331000000047525523E

R-09 em 29 de setembro de 2023.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, datado de 29 de agosto de 2023, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, e Lei nº 14.620/23 que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), **BRN RESIDENCIAL SYLVIO JOSE VENTUROLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, com sede na Avenida Brasil, 611, Jardim Francisco Buzolin, Araras/SP, CNPJ

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C7937-7JHAZ-NYP85-XYFXC>





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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

126.439

FICHA

05

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

nº. 37.762.258/0001-35, transmitiu por venda o imóvel matriculado a GIANI GABRIELY GOUVEIA HIRATSUKA, brasileira, solteira, maior, caixa, filha de Matilde Gouveia e Katsumi Hiratsuka, CPF nº. 454.837.838-32, domiciliada na Avenida Dois de Dezembro nº 1.840, Jardim Aeroporto, nesta cidade; e, GABRIEL ESTEVÃO DE OLIVEIRA ZAGO, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador da construção civil, RG nº 52.983.222-7-SP, CPF nº. 482.487.128-00, domiciliado na Rua Gaspar Lemos nº 281, apto. 22 - bl. O, Jardim Panorama, nesta cidade, pelo valor de R\$204.000,00, valor este destinado à aquisição do imóvel, sendo R\$50.924,24 com recursos próprios; R\$1.836,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e o restante R\$151.239,76 financiados pela Caixa Econômica Federal - CEF. O valor da venda e compra do terreno é de R\$28.576,59. (Protocolo nº 377.278 de 14/09/2023). REGISTRADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.
Selo Digital: 120477321000000047525623E

R-10 em 29 de setembro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, datado de 29 de agosto de 2023, referido no registro antecedente, GIANI GABRIELY GOUVEIA HIRATSUKA; e, GABRIEL ESTEVÃO DE OLIVEIRA ZAGO, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel matriculado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada na forma do título, para garantia da dívida no valor de R\$151.239,76, sendo 360 meses para amortização, prazo construção/legalização: 24/02/2025, com juros à taxa nominal de 6,5000% a.a. e à taxa efetiva de 6,6971% a.a, nominal de 0,5403% a.m, efetiva de 0,5417%, pelo Sistema de Amortização: PRICE, Origem dos Recursos: FGTS/União, correspondendo na data do título a R\$1.008,46 o valor total do encargo mensal, vencimento do primeiro encargo mensal: 07/10/2023. Prazo de 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 o valor de avaliação do imóvel da garantia, para fins de venda em leilão público é de R\$204.000,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 377.278 de 14/09/2023). REGISTRADO POR: José Renato Berti, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.
Selo Digital: 120477321000000047525723C

Av-11 em 27 de setembro de 2024.

ALTERAÇÃO DO NOME DE RUA

A Rua Um denomina-se atualmente Rua José Nildo Martins, conforme prova

continua na ficha 6

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C7937-7JHAZ-NYP85-XYFXC>



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



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 120477.2.0126439-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

126.439

FICHA

06

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

a Legislação Municipal de Araçatuba/SP nº 8.515 de 04 de agosto de 2022, nos termos do requerimento datado de 04 de setembro de 2024. (Protocolo nº 393.193 de 10/09/2024 - Protocolo Eletrônico AC004309485). AVERBADO POR: *Priscila Saraiva de Oliveira Bruno* (Priscila Saraiva de Oliveira Bruno), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E1000000058136124W

Av-12 em 27 de setembro de 2024.

CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO, ARQUIVAMENTO DA CND E CADASTRO MUNICIPAL

Tendo em vista a conclusão do conjunto imobiliário residencial de interesse social denominado "Sylvio José Venturolli - Módulo 11", mencionado na Av-05 desta matrícula, conforme Habite-se e arquivamento da Certidão Negativa de Débito averbados sob os nºs 41 e 42, respectivamente, na matrícula nº 112.285, nesta data, consta a construção da casa térrea que recebeu o nº 111 da Rua José Nildo Martins, com a área construída de 44,82m², cadastrada atualmente sob nº 4.32.00.07.0027.0201.01.00, nos termos do requerimento datado de 04 de setembro de 2024. (Protocolo nº 393.193 de 10/09/2024 - Protocolo Eletrônico AC004309485). AVERBADO POR: *Priscila Saraiva de Oliveira Bruno* (Priscila Saraiva de Oliveira Bruno), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E1000000058136224U

Av-13 em 27 de novembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 27 de outubro de 2025, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instruído com a intimação feita, após decorrido o prazo de carência de 30 dias, aos devedores fiduciários GIANI GABRIELY GOUVEIA HIRATSUKA e GABRIEL ESTEVAO DE OLIVEIRA ZAGO, ambos intimados na data de 15/08/2025, em que transcorreu o prazo de 15 dias sem que eles purgassem a mora, *bem como o prazo de 30 dias nos termos do art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97*, conforme os documentos arquivados junto ao procedimento autuado sob o nº 402/2025, 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\$209.263,69. (Protocolo nº 406.773 de 16/07/2025 e Protocolo IN01415851C). AVERBADO POR: *Rafael Rodrigues Freire* (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 120477331000000007737025I

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



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



CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 406773) que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O imóvel da presente matrícula tem sua situação com referencia a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES, integralmente noticiadas na presente. NADA MAIS.

Araçatuba, quinta-feira, 27 de novembro de 2025.

Custas:

OficialR\$ 44,20
EstadoR\$ 12,56
IPESPR\$ 8,60
TJSP.....R\$ 3,03
Reg. Civil....R\$ 2,33
MP.....R\$ 2,12
ISS.....R\$ 2,21
TOTAL.....R\$ 75,05

Selo Digital: 1204773C3000000007978125L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C7937-7JHAZ-NYP85-XYFXC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

