



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 124404.2.0034391-40

MATRÍCULA Nº	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Rua 7 de Setembro, 1033 LENÇÓIS PAULISTA - SP ROSELY RODRIGUES Piedade	Código Nacional de Serventias Nº 12.440-4	DATA	REGISTRO GERAL
34.391	1			10-FEV-2021	LIVRO 2

UM LOTE DE TERRENO URBANO, denominado Lote 09 da Quadra 24 - Localizado na Rua Maria Terezinha Diegoli Moretto, distante 72,11 metros da Rua Pedro Prado de Lima, com a área de 200,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: de frente pela Rua Maria Terezinha Diegoli Moretto mede 10,00 metros; pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel mede 20,00 metros, confrontando com o Lote 08; pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel mede 20,00 metros, confrontando com o Lote 10; no fundo mede 10,00 metros, confrontando com o Lote 24, todos da quadra 24, do loteamento denominado "**Jardim Yvone**". Cadastro Municipal nº 34.171-1. **PROPRIETÁRIA**: JARDIM YVONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF nº 37.947.540/0001-97 e NIRE nº 35236205560 com sede na Rua Piedade, nº 183, em Lençóis Paulista - SP. **REGISTRO ANTERIOR**: R.6/Matrícula nº 30.602, aberta em 27 de março de 2017 = (registro e matrícula do loteamento denominado "**Jardim Yvone**"), deste Registro de Imóveis. O Escrevente Autorizado, Reinaldo Parella (Reinaldo Parella). Protocolo nº 111.035, de 15/12/2020. Ao Of. R\$ 5,15. Ao Est. R\$ 1,47. Ao Ipesp R\$ 1,01. Ao R. Civil R\$ 0,27. Ao Trib. Justiça R\$ 0,36. Ao M.P. R\$ 0,25. Ao Mun. R\$ 0,10. Total R\$ 8,61. Guia nº 28/2021. Selo Digital: 1244043110A0000016023521X.

Av.1/34.391 - Em 27 de Setembro de 2023. Procede-se a presente averbação para constar que: **a)** o imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** para implantação do empreendimento Jardim Yvone - Módulo V, nos termos do artigo 68, da Lei 4.591/64, conforme R. 13 da Matrícula 30.602, destinado à construção de uma casa isolada com 43,30m², com as seguintes dependências: 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro, cozinham circulação e área de serviço e vaga de garagem descoberta, tendo como incorporadora ZR5 Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 37.871.701/0001-06, com sede na Rua Francisco Souza Barbosa, nº 1-60, Sala 12, Vila Monlevade, Bauru/SP; e **b)** o empreendimento está submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme se verifica no R. 13 e Av. 14 da Matrícula nº 30.602. O Escrevente Autorizado, Reinaldo Parella (Reinaldo Parella). Protocolo nº 121.221, de 31/08/2023. Selo Digital: 1244043E10A0000019556423L.

R.2/34.391 - Em 27 de Dezembro de 2023. Por CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MUTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS. QUE ENTRE SI CELEBRAM ZR5 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA E CAIXA ECONOMICA FEDERAL, COM RECURSOS DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS, N.º 8.7877.1831995-1, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º artigo 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, firmado na cidade de Bauru-SP. aos 20 de outubro de 2023, pelas partes contratantes e por duas testemunhas, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul. Quadra 4, lotes 3/4. em Brasília-DF **concedeu**

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2V4E-AST3K-E96MX-TADDDQ>

34.391

MATRÍCULA

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

onr



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 124404.2.0034391-40

MATRÍCULA Nº

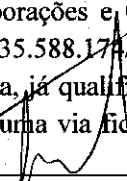
34.391

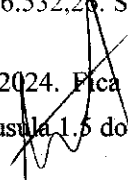
CONTINUAÇÃO DA
FICHA Nº

FICHA

1

VERSO

~~a ZR5-EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA~~, CNPJ/MF nº 37.871.701/0001-06, com sede na Rua Francisco de Souza Barbosa, n.º 1-60, Sala 12, em Bauru-SP, **um financiamento** no valor de **R\$ 8.730.726,05 (oito milhões, setecentos e trinta mil, setecentos e vinte e seis reais e cinco centavos)**, oriundo dos recursos do **FGTS**, pagável em 24 meses de amortização e 24 meses de construção/legalização, findo o prazo de construção/legalização sendo 24 meses e durante o prazo de amortização de 24 meses, o devedor pagará a Caixa, mensalmente, no mesmo dia correspondente ao aniversário da assinatura do contrato, a parcela de amortização, calculada pela divisão do valor do financiamento pelo prazo de amortização contratado e a parcela de juros nominal calculados à taxa definida nominal de 8,0000% a.a. e efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às constas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do contrato. **Em garantia** do financiamento concedido, constituiu a proprietária e hipotecante, Jardim Yvone Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, o imóvel objeto desta matrícula, (total de 69 lotes de terrenos urbanos). Compareceram no contrato como fiadoras: Zopone Engenharia e Comercio Ltda - CNPJ n.º 59.225.698/0001-96; RGO - Incorporações e Construções Ltda, CNPJ n.º 07.294.109/0001-28; Zmais Construtora Ltda, CNPJ n.º 35.588.174/0001-00; e interveniente hipotecante Jardim Yvone Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, já qualificada. Valor total da Garantia Hipotecaria: R\$ 12.075.000,00. Constam do título, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, demais cláusulas e condições. O Escrevente Autorizado,  (Reinaldo Parella). Protocolo n.º 122.113, de 21/11/2023. Ao Of. R\$ 514,34 ; Est. R\$ 146,18 ; Sec. Faz. R\$ 100,05 ; R. Civil R\$ 27,07 ; Trib. Justiça R\$ 35,30 ; M.P. R\$ 24,69 ; Mun. R\$ 10,29 ; TOTAL R\$ 857,92. Guia n.º 239/2023. BC. R\$ 126.532,26. Selo Digital: 1244043210A0000020064423V.

Av.3/34.391 - Em 11 de Junho de 2024. Fica **CANCELADA** a hipoteca objeto do R.02 retro, em virtude de autorização passada na cláusula 1.5 do contrato por instrumento particular adiante registrado. O Escrevente Autorizado,  (Reinaldo Parella). Protocolo n.º 124.180, de 23/05/2024. Of. R\$ 158,89 ; Est. R\$ 45,16 ; Sec. Faz. R\$ 30,91 ; R. Civil R\$ 8,37 ; Trib. Justiça R\$ 10,91 ; M.P. R\$ 7,63 ; Mun. R\$ 3,18 ; TOTAL R\$ 265,05. Guia n.º 109/2024. BC R\$ 126.532,26 = 50%. Selo Digital: 1244043310A0000020736224S.

R.4/34.391 - Em 11 de Junho de 2024. Pelo CONTRATO por INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE TERRENO E MUTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, FIANÇA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - RECURSOS DO FGTS - PROGRAMA CASA PAULISTA- APOIO AO CRÉDITO HABITACIONAL N.º 8.7877.1916782-9, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, Lei 11.977/2009 e Lei 9.514/97, firmado em Lençóis Paulista - SP, aos 18 de Março de 2024, pelas partes contratantes e por duas testemunhas, **GILMAR DA SILVA RODRIGUES** - RG. n.º 69.118.223-1-SSP/SP expedido 26/05/2023 e CPF/MF. n.º 011.773.933-28, brasileiro, nascido em

Segue ficha nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2V4E-AST3K-E96MX-TADDOQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2V4E-AST3K-E96MX-TADDO>

MATRÍCULA

MATRÍCULA Nº
34.391

FICHA
2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Anita Garibaldi, 1221
LENÇÓIS PAULISTA - SP

ROSELY RODRIGUES
Oficiala

DATA

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

05/10/1981, solteiro, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, filho de Isaias João Rodrigues e de Dulcineia Matilde da Conceição, residente e domiciliado em Lençóis Paulista - SP, na Rua Otto Repke, n.º 27, Vila Repke, **adquiriu** de Jardim Yvone Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, já qualificada, pelo preço de R\$ 21.531,52, o imóvel objeto desta matrícula. Pagos da seguinte forma: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 190.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: valor do financiamento pela CAIXA R\$ 152.000,00; valor dos recursos próprios R\$ 25.549,00; valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 2.451,00; valor da subvenção FPHIS R\$ 10.000,00. Constatou no contrato que compareceu como incorporadora, ZR5 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, CNPJ 37.871.701/0001-06, e como construtora e fiadora: Zopona Engenharia e Comercio Ltda, CNPJ n.º 59.225.698/0001-96. O Escrevente Autorizado, _____ (Reinaldo Parella). Of. R\$ 372,94 ; Est. R\$ 106,00 ; Sec. Faz. R\$ 72,55 ; R. Civil R\$ 19,63 ; Trib. Justiça R\$ 25,60 ; M.P. R\$ 17,90 ; Mun. R\$ 7,46 ; TOTAL R\$ 622,08. Guia n.º 108/2024. BC. R\$ 21.531,52 = 50%. Selo Digital: 1244043210A0000020736324S.

R.5/34.391 - Em 11 de Junho de 2024. Pelo mesmo título mencionado no R.04 retro, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, **concedeu** a GILMAR DA SILVA RODRIGUES, já qualificado, **um financiamento** no valor de **R\$ 152.000,00**, oriundo dos recursos do **FGTS/UNIÃO**, pagável em 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, vencendo-se a primeira, no valor de R\$ 938,60 em 18/04/2024, cujo saldo devedor será atualizado mensalmente, no dia 18, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS, incidindo, ainda, juros à taxa nominal de 5,5000 % a.a. e efetiva de 5,6407 % a.a. **Em garantia** do financiamento concedido, o devedor **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à Caixa, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 190.000,00. Constatam do título, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia, demais cláusulas e condições. O Escrevente Autorizado, _____ (Reinaldo Parella). Protocolo n.º 124.180, de 23/05/2024. Of. R\$ 530,84 ; Est. R\$ 150,88 ; Sec. Faz. R\$ 103,27 ; R. Civil R\$ 27,94 ; Trib. Justiça R\$ 36,44 ; M.P. R\$ 25,48 ; Mun. R\$ 10,62 ; TOTAL R\$ 885,47. Guia n.º 109/2024. BC. R\$ 152.000,00 = 50%. Selo Digital: 1244043210A0000020736424Q.

Av.6/34.391 - Em 14 de Abril de 2025. No imóvel objeto desta matrícula foi edificado **um prédio residencial** com 43,30 metros quadrados de construção, que recebeu o **n.º 260 da RUA MARIA TEREZINHA DIEGOLI MORETTO**, conforme comprova a carta de HABITE-SE n.º AD-0034/2025 de 21 de março de 2025 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 90.017.37338/77-001, emitida aos 24 de março de 2025, pela

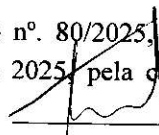
segue no verso

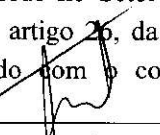


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M2V4E-AST3K-E96MX-TADDDQ>

MATRÍCULA Nº	CÓTIUAÇÃO DA FICHA Nº	FICHA
34.391		2
		VERSO

Secretaria da Receita Federal do Brasil, arquivada nesta serventia sob nº. 80/2025, que instruíram requerimento firmado em Lençóis Paulista - SP, aos 25 de março de 2025, pela construtora ZR5 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. O Escrevente Autorizado,  (Reinaldo Parella). Protocolo nº. 127.656, 25/03/2025. Of. R\$ 149,36 ; Est. R\$ 42,45 ; Sec. Faz. R\$ 29,06 ; R. Civil R\$ 7,86 ; Trib. Justiça R\$ 10,25 ; M.P. R\$ 7,17 ; Mun. R\$ 2,99 ; TOTAL R\$ 249,14. BC. R\$ 94.060,59 = 50%. Guia nº. 68/2025 .Selo Digital: 1244043310A0000022185425F.

Av.7/34.391 - Em 25 de Fevereiro de 2026. Fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei nº. 9.514/97, cuja averbação é feita à requerimento da credora fiduciária, instruído com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão. O Escrevente Autorizado,  (Reinaldo Parella). Protocolo nº. 130.093, de 24/10/2025. Of. R\$ 366,72 ; Est. R\$ 104,22 ; Sec. Faz. R\$ 71,34 ; R. Civil R\$ 19,30 ; Trib. Justiça R\$ 25,17 ; M.P. R\$ 17,60 ; Mun. R\$ 7,33 ; TOTAL R\$ 611,68. Guia nº. 37/2026. BC R\$ 194.484,30. Selo Digital: 1244043310A00000233818265.

CERTIDÃO - Pedido: 130093		CUSTAS
O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, inscrito sob o CNPJ nº 49.892.656/0001-55, CERTIFICA que a presente certidão da matrícula nº. 34391, foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela IC-Bras, nos termos da MP nº. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, e sobre o mesmo não há qualquer alienação, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do que nela contém.		Emolumentos
		Estado
		Sec. Fazenda
		Registro Civil
		Trib. Justiça
		Imposto Municipal
		Ministério Público
		TOTAL
PRAZO DE VALIDADE		Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do Item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.		(ASSINATURA DIGITAL)
		Leonardo Andre Alcoforado Moretto
		OFICIAL SUBSTITUTO
Lençóis Paulista, 27 de fevereiro de 2026		



SELO DIGITAL

1244043C30A0000023381726N

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>