



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 120477.2.0115075-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

115.075

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

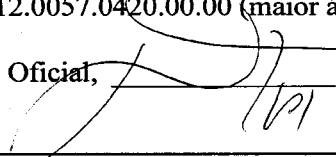
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 17 da quadra "F", situado na Rua Oito, esquina com a Rua Cinco, no loteamento residencial de interesse social (Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV) denominado "Residencial Luana", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 2,13m em reta + 12,20m em curva com raio de 9,00m, para a referida Rua Oito; pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua mede 20,00m, confrontando com o lote nº 18; pelo lado esquerdo mede 13,23m, confrontando com a Rua Cinco, com a qual faz esquina; nos fundos mede 13,75m, confrontando com os lotes nºs 15 (7,00m) e 16 (6,75m), todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 220,92m².

PROPRIETÁRIA: LOMY ENGENHARIA EIRELI, com sede na Rua Professora Chiquita Fernandes nºs 659, Vila Bandeirantes, nesta cidade, CNPJ nº 03.798.328/0001-93.

REGISTROS ANTERIORES: R-04 feito em 18 de janeiro de 2011, na Matrícula nº 51.096 (matrícula nº 97.889 - Desdobro); e, R-02 (loteamento) feito em 13 de março de 2018, na Matrícula nº 97.889, ambos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.13.00.12.0057.0420.00.00 (maior área)

Araçatuba, 13 de março de 2018. O Oficial,  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Av-01 em 13 de março de 2018.

TRANSPORTE - RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

A teor do R-02 da Matrícula nº 97.889, feito em 13 de março de 2018, neste Registro, o imóvel matriculado está vinculado as **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS** estabelecidas pela loteadora, a saber: 1) *Restrições ao uso do lote:* a) Se unido dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um 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 assim o permita; c) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação de imóvel, 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 às 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; e, f) Não serão permitidos nos lotes construções de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca exercerem no loteamento atividades de: comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviço, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao de moradia; e 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

-continua no verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CE96W-6DH22-NGQPD-VW3GW>





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 120477.2.0115075-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

115.075

01

VERSO

contato com a loteadora 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 100,00m² (cem metros quadrados), podendo ser edificada por etapas; c) Taxa de ocupação máxima do lote igual a 0,5 (meio), isto é, a projeção horizontal total da edificação não poderá exercer a metade da área do lote; d) A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo ou superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento aqui previsto; e) Caberá a loteadora o fornecimento, construção e definição do local de implantação, antes do início da ocupação do lote, do sistema de fossa séptica que atenda as normas NBR 7229 e 13969/97 da ABNT; f) Quando realizar edificação no lote, respeitadas todas as demais condições e exigências aqui previstas, o comprador obriga-se também a: (i) Manter a área da calçada em frente ao lote totalmente gramada com exceção dos locais de carros e pedestres; e, (ii) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; g) Não será permitida a ocupação de lote vizinho para fins de canteiro de obras, depósitos de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, esta, devidamente aprovado pela loteadora; h) Para fechamento lateral do lote é vedada a construção de muro com mais de 1,80m de altura. Será permitida a construção de cercamento de madeira, cerca viva, alambrados, respeitando-se a altura acima mencionada; e, i) Com relação ao afastamento das divisas deverá o comprador quando desejar edificar total ou parcialmente manter as disposições que seguem: (i) Recuo de frente: 4,00 metros a partir do alinhamento; e, (ii) Recuos laterais: 1,50 metros de cada lado a partir do alinhamento. (Protocolo n.º 303.496 de 09/02/2018). REGISTRADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-02 em 13 de março de 2018.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular datado de 31 de outubro de 2016, **LOMY ENGENHARIA EIRELI**, com sede na Rua Chiquita Fernandes nº 659, Bairro Bandeirante, nesta cidade, CNPJ nº 03.798.328/0001-93, alienou fiduciariamente o imóvel matriculado a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**, com sede na Rua Coelho Neto nº 73, Vila São Paulo, nesta cidade, CNPJ nº 45.511.847/0001-79, para garantia da execução das obras de infraestruturas do loteamento denominado "RESIDENCIAL LUANA", registrado sob o nº 02, da matrícula nº 97.889, com o prazo de vinte e quatro (24) meses, conforme cronograma de obras de infraestrutura do empreendimento aprovado pela Prefeitura, no valor de R\$1.042.988,81, arquivado no processo do loteamento. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de noventa (90) dias, e demais cláusulas e condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei n.º 9.514/97. (Protocolo n.º 303.909 de 23/02/2018). REGISTRADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

-continua na ficha 02-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CE96W-6DH22-NGQPD-VW3GW>

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 120477.2.0115075-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

115.075

FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

Av-03 em 25 de junho de 2021.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/SUBSTITUIÇÃO

Fica cancelado o R-02 referente à alienação fiduciária do imóvel matriculado, em virtude da substituição da garanta das obras de infraestruturas do loteamento denominado "Residencial Luana", conforme a Av-06 de matrícula nº 97.889, nos termos do requerimento datado de 08 de junho de 2021, subscrito pela **LOMY ENGENHARIA EIRELI**, com sede na Rua Professora Chiquita Fernandes nºs 659 e 663, Vila Bandeirantes, nesta cidade, CNPJ nº 03.798.328/0001-93, e Certidão CDIVER. 004/2021 (Proc. nº 33186/2021) expedida em 03 de junho de 2021, subscrita pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA**, com sede na Rua Coelho Neto nº 73, Vila São Paulo, nesta cidade, CNPJ nº 45.511.847/0001-79, (Protocolo nº 344.514 de 09/06/2021). **AVERBADO POR:** (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773E1000000025968521N

R-04 em 16 de julho de 2021.

HIPOTECA

Por instrumento particular datado de 30 de junho de 2021; na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, e MP nº 996/20, **LOMY ENGENHARIA EIRELI**, com sede na Rua Professora Chiquita Fernandes, 659, Araçatuba/SP, CNPJ nº. 03.798.328/0001-93, deu em hipoteca o imóvel matriculado a CAIXA ECONOMICA 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\$2.307.437,00 para construção do módulo III, do empreendimento imobiliário denominado "Residencial Luana", tendo como devedora **BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brasil, 611, andar 1º Jardim Francisco Buzolim, na cidade de Araras/SP, CNPJ nº. 11.507.197/0001-76, 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 SAC, juros mensais à taxa 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 aos depósitos de poupança vigente na data de aniversário do presente contrato, e demais cláusulas e condições constantes do título. Faz parte da presente outros imóveis constantes do título. (Protocolo nº 345.759 de 08/07/2021). **REGISTRADO POR:** (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773E10000000265175210

Av-05 em 11 de novembro de 2021

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 120477.2.0115075-75

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

115.075

FICHA

02

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

RETIFICAÇÃO/HIPOTECA

Fica retificado o R-04 para constar que o juros mensais a taxa 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 contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário do presente contrato. A presente é feita nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73 e com fulcro do artigo 27 da Lei 8.935/94. AVERBADO POR: (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773E1000000029679221L

Av-06 em 11 de novembro de 2021

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o R-04 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-07. (Protocolo nº 350.505 de 29/10/2021). AVERBADO POR: (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773310000000296793215

R-07 em 11 de novembro de 2021.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, datado de 16 de setembro de 2021, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, e Lei nº 14.118/21, que dispõe sobre o Programa Casa Verde e Amarela, **LOMY ENGENHARIA EIRELI**, com sede na Rua Professora Chiquita Fernandes nºs. 659 e 663, Vila Bandeirantes, nesta cidade, CNPJ nº 03.798.328/0001-93, transmitiu por venda o imóvel matriculado a LEANDRO BERNARDO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, coletor, RG nº 58.461.898-0-SP, CPF nº. 096.648.734-62, domiciliado na Rua Conselheiro Crispiniano nº 79, Alvorada, nesta cidade, pelo valor de R\$138.184,00, valor este destinado à aquisição do imóvel, sendo R\$20.905,24 com recursos próprios; R\$9.521,41 com recursos da conta vinculada FGTS, R\$13.413,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e o restante R\$94.344,35 financiados pela Caixa Econômica Federal - CEF. O valor da venda e compra do terreno é de R\$15.536,43. (Protocolo nº 350.505 de 29/10/2021). REGISTRADO POR: (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773210000000296794215

R-08 em 11 de novembro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CE96W-6DH22-NGQPD-VW3GW>

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 120477.2.0115075-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

115.075

FICHA

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, datado de 16 de setembro de 2021, referido no registro antecedente, **LEANDRO BERNARDO DA SILVA**, já qualificado, alienou 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\$94.344,35, sendo 360 meses para amortização, prazo construção/legalização: 18/09/2023, com juros à taxa nominal de 5,00% a.a. e à taxa efetiva de 5,1161% a.a, pelo Sistema de Amortização: PRICE, Origem dos Recursos: FGTS/União, correspondendo na data do título a R\$525,69 o valor total do encargo mensal, vencimento do primeiro encargo mensal: 15/10/2021. 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\$123.000,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 350.505 de 29/10/2021). REGISTRADO POR: _____ (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial. Selo Digital: 1204773210000000296795213

Av-09 em 23 de março de 2022.

CONSTRUÇÃO, CADASTRO MUNICIPAL E ARQUIVAMENTO DA CND

Consta a construção do prédio residencial (Padrão Baixo, R1), que recebeu o nº 133 da Rua Oito, com a área construída de 44,82m², cadastrado atualmente sob nº 4.13.00.16.0014.0202.01.00, conforme prova o Habite-se Parcial nº 29/2022, expedido em 11 de janeiro de 2022, pela Prefeitura Municipal de Araçatuba/SP, e a Certidão Negativa de Débito - Aferição nº 60.029.91401/71-003, expedida em 22 de fevereiro de 2022 (período: 17/11/2021 a 11/01/2022), pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social, nos termos do requerimento datado de 22 de fevereiro de 2022. (Protocolo nº 354.895 de 24/02/2022). AVERBADO POR: _____ (Fernanda Castrovechio Bezerra), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial. Selo Digital: 120477331000000032765822B

Av-10 em 20 de maio de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 28 de abril de 2025, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instruído com a intimação feita, após decorrido o prazo de carência de 30 dias, ao devedor fiduciante **LEANDRO BERNARDO DA SILVA**, intimado na data de 12/02/2025, em que transcorreu o prazo de 15 dias sem que ele purgasse a mora, *bem como o prazo de 30 dias nos termos do art.*

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 120477.2.0115075-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

115.075

FICHA

03

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

26-A, § 1º da Lei 9.514/97, conforme os documentos arquivados junto ao procedimento autuado sob o nº 28/2025, 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\$128.699,16. (Protocolo nº 399.051 de 21/01/2025 e-Protocolo IN01318887C). AVERBADO POR Rafael Rodrigues Freire. (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773310000000645611251

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 399051) 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, terça-feira, 20 de maio de 2025.

Custas:

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

Selo Digital: 1204773C30000000646102256

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CE96W-6DH22-NGQPD-VW3GW>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

