



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 120477.2.0133670-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

133.670

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

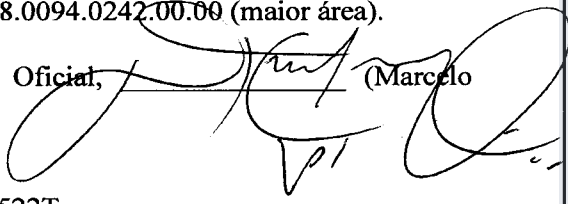
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 11 da quadra "A", situado na Rua Fiorigi Bulgarelli, no Loteamento de Interesse Social (Programa Casa Verde e Amarela – PCVA) denominado "LUANA II", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede 8,00m de frente confrontando com Rua Fiorigi Bulgarelli; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 20,00m confrontando com o lote nº 10; pelo lado esquerdo mede 20,00m confrontando com o lote nº 12; e, nos fundos mede 8,00m confrontando com o lote nº 20, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 160,00m².

PROPRIETÁRIA: BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Brasil nº 611, na cidade de Araras-SP, CNPJ nº 11.507.197/0001-76.

REGISTROS ANTERIORES: R-13 e R-14 (loteamento), feitos em 18 de agosto de 2021 e 19 de julho de 2022, respectivamente, na Matrícula nº 49.006, neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.13.00.08.0094.0242.00.00 (maior área).

Araçatuba, 19 de julho de 2022. O Oficial,  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Matrícula Aberta de Ofício.

Selo Digital: 1204773E1000000035860522T

R-01 em 29 de setembro de 2022.

HIPOTECA

Por instrumento particular datado de 12 de agosto de 2022; 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, **BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brasil nº 611, Andar 01, Jardim Francisco Buzolim, na cidade de Araras/SP, CNPJ nº 11.507.197/0001-76, deu em hipoteca o imóvel desta matrícula, bem como as benfeitorias que nele serão acrescentadas 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\$8.719.106,00 para construção do empreendimento imobiliário denominado "Luana II", decorrente da abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário, 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

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 120477.2.0133670-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

133.670

FICHA

01

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

constantes do título. O valor da garantia hipotecária é de R\$12.129.400,00. Faz parte da presente garantia, outros imóveis constantes do título. (Protocolo nº 362.877 de 13/09/2022). REGISTRADO POR: Silvia Izippato de Carvalho Lourenço, Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Selo Digital: 1204773E1000000037846522N

Av-02 em 13 de abril de 2023.

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

Conforme o R-16/Matrícula nº 49.006, feito em 13 de abril de 2023, consta à incorporação imobiliária do empreendimento denominado “RESIDENCIAL LUANA 2”, nos termos do artigo 68 da Lei nº 4.591/64, e da Medida Provisória nº 1.162/2023, que dispõe sobre o Programa Casa Verde e Amarela – PCVA atualmente Programa Minha casa, Minha Vida - PMCMV, que dispõe sobre o Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, referente à construção da casa residencial no lote desta matrícula, com a seguinte descrição: Casa térrea, com a área privativa coberta de 44,82m², área privativa descoberta (destinada a quintal e uma vaga de garagem) de 115,18m e área total privativa de 160,00m². HIPOTECA: Conforme o R-01, feito em 29 de setembro de 2022, nesta matrícula, foi constituída hipoteca do imóvel da presente, para garantia do financiamento no valor de R\$8.719.106,00 para construção do empreendimento imobiliário denominado “Luana II”. A presente anotação é feita nos termos do artigo 32, § 5º, da Lei nº 4.591/54. (Protocolo nº 369.946 de 16/03/2023). AVERBADO POR: Priscila Saraiva de Oliveira Bruno, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Selo Digital: 1204773E1000000042966323T

Av-03 em 13 de abril de 2023.

TRANSPORTE-PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Conforme a Av-17/Matrícula nº 49.006, feita em 13 de abril de 2023, 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 do empreendimento denominado “RESIDENCIAL LUANA 2” objeto do R-16/Matrícula nº 49.006, 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 369.946 de 16/03/2023). AVERBADO POR: Priscila Saraiva de Oliveira Bruno, Escrevente. Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Selo Digital: 1204773E1000000042966423R

-continua na ficha 02-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VB8GH-KHCZY-X2F8P-HHJZD>

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 120477.2.0133670-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

133.670

FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

Av-04 em 23 de maio de 2024.

CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO, ARQUIVAMENTO DA CND E CADASTRO MUNICIPAL

Tendo em vista a conclusão do empreendimento denominado "Residencial Luana 2", mencionado na Av-02 desta matrícula, conforme Habite-se e arquivamento da Certidão Negativa de Débito averbados sob os nºs 20 e 21, respectivamente, na matrícula nº 49.006, nesta data, consta a construção da casa térrea que recebeu o nº 43 da Rua Raimundo Batista de Lima, com a área construída de 44,82m², cadastrada atualmente sob nº 4.13.00.08.0096.0093.01.00, nos termos do requerimento datado de 16 de abril de 2024, (Protocolo nº 386.570 de 24/04/2024). AVERBADO POR:

(Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto.
Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773E10000000542117240

Av-05 em 12 de novembro de 2024

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o R-01 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-06. (Protocolo nº 395.448 de 29/10/2024 - Protocolo Eletrônico nº AC004575819). AVERBADO POR: (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773310000000595028248

R-06 em 12 de novembro de 2024.

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, datado de 19 de setembro de 2024, 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), **BRNPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brasil, 611, Andar 01, Jardim São Francisco, Araras/SP, CNPJ nº. 11.507.197/0001-76, transmitiu por venda o imóvel matriculado a JOÃO VITOR DOS SANTOS DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, ajudante geral, filho de Vania Bosco Santos da Silva e Diego Alves da Silva, CPF nº. 479.556.228-80, domiciliado na Rua Renato da Cunha Nogueira nº 60, nesta cidade; e, **KATTERINE FERNANDES MACHADO**, brasileira, solteira, maior, operadora de caixa, RG nº 62.862.575-3-SP, CPF nº. 520.481.758-13, domiciliada na Rua Valdevino Vitro nº 14, nesta cidade, pelo valor de R\$220.000,00, valor este destinado à aquisição do imóvel, sendo R\$78.714,45 com recursos próprios; R\$2.077,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS/União, e o restante R\$139.208,55 financiados pela Caixa Econômica Federal - CEF. (Protocolo nº. 395.448 de 29/10/2024 - Protocolo

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 120477.2.0133670-65

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

133.670

FICHA

02

VERSO

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

Eletrônico nº AC004575819). REGISTRADO POR: José Renato Berti (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773210000000595029248

R-07 em 12 de novembro de 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, datado de 19 de setembro de 2024, referido no registro antecedente, **JOÃO VITOR DOS SANTOS DA SILVA**; e, **KATTERINE FERNANDES MACHADO**, 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\$139.208,55, sendo 360 meses para amortização, com juros à taxa nominal de 6,00% a.a. e à taxa efetiva de 6,1677% a.a. e nominal e efetiva de 0,5000% a.m, pelo Sistema de Amortização: PRICE, Origem dos Recursos: FGTS/União, correspondendo na data do título a R\$886,65 o valor total do encargo mensal, vencimento do primeiro encargo mensal: 20/10/2024. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 15 dias, contados da data de vencimento do primeiro e 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\$220.000,00. A presente alienação é feita nos termos da Lei n.º 9.514/97.* (Protocolo nº 395.448 de 29/10/2024 - Protocolo Eletrônico nº AC004575819). REGISTRADO POR: José Renato Berti (José Renato Berti), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 120477321000000059503024P

Av-08 em 01 de dezembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 02 de outubro de 2025, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instruído com a intimação feita, após decorrido o prazo de carência de 15 dias, aos devedores fiduciários **JOÃO VITOR DOS SANTOS DA SILVA** e **KATTERINE FERNANDES MACHADO**, ambos intimados na data de 02/07/2025, 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 292/2025, 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

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VB8GH-KHCZY-X2F8P-HHJZD>



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 120477.2.0133670-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

133.670

FICHA

03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

R\$223.118,80. (Protocolo nº 404.552 de 26/08/2025 e-Protocolo IN01387628C). AVERBADO POR Rafael Rodrigues Freire (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 120477331000000007999625Q

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 404552) 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 referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES, integralmente noticiadas na presente. NADA MAIS.

Araçatuba, segunda-feira, 1 de dezembro 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: 1204773C3000000008031825T

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VB8GH-KHCZY-X2F8P-HHJZD>

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