



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 22.609

10 de abril de 2018

Oficial

Fls. 01

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO RESIDENCIAL Nº 41, da Quadra "F", do Loteamento Habitacional de Interesse Social denominado "Jardim Nova Bacaetava", situado na cidade de Iperó, desta Comarca, no Bairro de Bacaetava, de formato regular, localizado na lateral par da Rua Quatro (04), distante 88,97m (oitenta e oito metros e noventa e sete centímetros) do ponto de início do cruzamento das laterais, par da Rua Quatro (04) e lateral ímpar da Rua Nove (09), com as seguintes medidas e confrontações: na frente, mede 8,00m (oito metros) confrontando com a lateral par da Rua Quatro (04); no lado direito de quem da lateral par da Rua Quatro (04) olha para o terreno, mede 20,00m (vinte metros) confrontando com a divisa da propriedade do lote 40; no lado esquerdo, mede 20,00m (vinte metros) confrontando com a divisa da propriedade do lote 42; nos fundos, mede 8,00m (oito metros) confrontando com a divisa da propriedade do lote 16; encerrando uma área de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 08.0046.0412.00.-

TÍTULOS ANTERIORES:- Registros nºs. 04 de 20 de dezembro de 2011 (título aquisitivo – escritura pública de inventário de partilha de 25 de fevereiro de 2011, dos bens deixados pelo Espólio de Olita Aparecida Bertolaccini de Lima); e, 06 de 10 de abril de 2018 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), ambos da Matrícula nº 4.809, desta Serventia.-

PROPRIETÁRIOS E RESPECTIVAS PROPORÇÕES:- 1) ANTONIO DE LIMA, brasileiro, viúvo, aposentado, portador do R.G. nº 2.885.646-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 145.120.418-34, residente e domiciliado em Sorocaba-SP, na Rua Cesário Mota nº 297, Centro, na proporção de ½ (metade); - 2) MÁRCIO FLAVIO LIMA, brasileiro, advogado, portador do R.G. nº 20.253.842-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 110.448.338-66, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA APARECIDA MARCELLINO LIMA, brasileira, professora, portadora do R.G. nº 20.695.806-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 110.523.888-17, residentes e domiciliados na cidade de Sorocaba-SP, na Rua Arthur Caputti nº 73, Jardim Guarujá, na proporção de ¼ (um quarto); - e, 3) LUCIANA LIMA GALVÃO, brasileira, psicóloga, portadora do R.G. nº 20.329.810-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 197.349.708-52, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com IRINEU GALVÃO JUNIOR, brasileiro, supridor de materiais, portador do R.G. nº 15.925.490-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 081.820.528-82, residentes e domiciliados na cidade de Sorocaba-SP, na Rua Antonio Paes de Arruda nº 225, Parque Ibiti do Paço, na proporção de ¼ (um quarto).-

Av.1.M. 22.609 :- RESTRIÇÕES

De acordo com o artigo 5º do Decreto nº 1.772 de 15 de fevereiro de 2018 da Prefeitura Municipal de Iperó, constam as seguintes restrições urbanísticas: I) Para os lotes RESIDENCIAIS, fica estabelecido que: a) Os lotes serão unifamiliares, não sendo admitida a construção de mais de uma unidade habitacional nos mesmos; b) Considerando-se o gabarito máximo, fica limitado em no máximo dois (02) pavimentos e altura máxima de 8,00m (oito metros) contando do nível da calçada até o nível da cobertura, excluídos o Ático, as Casas de Máquina e as Caixas d'Água; c) Será proibido o desmembramento, desdobro ou recomposição de lotes que resultem

vide verso

MATRÍCULA Nº 22.609

10 de abril de 2018
OficialFls.
01vº

continuação

em lotes com área inferior a 152,00m² (cento e cinquenta e dois metros quadrados), que corresponde à maior parte dos lotes residenciais do plano original do Loteamento; d) Os lotes residenciais terão taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento) e Coeficiente de Aproveitamento (CO) máximo de 2,00m (dois metros); II) Para os lotes COMERCIAIS, fica estabelecido que: a) Os lotes serão do tipo comercial misto, ou seja, poderão ser construídas unidades residenciais e comerciais em um mesmo lote, desde que observado o art. 5º, inciso II, alínea b deste Decreto e nas áreas designadas para tal atividade; b) Será admitida apenas uma unidade habitacional por lote; c) Os lotes comerciais terão taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento) e Coeficiente de Aproveitamento de 3,00m (três metros); d) Fica vedada a construção de qualquer tipo de unidade que abrigue atividade industrial no loteamento; e) As edificações residenciais deverão ter recuo frontal de 4,00m (quatro metros), lateral de 1,50m (um metro e meio) quando houver abertura e traseiro de 2,00m (dois metros) havendo abertura, sendo que para as edificações comerciais e recuo frontal deverá ser de 5,00m (cinco metros), destinado ao estacionamento e obedecidas às demais medidas das edificações residenciais. Boituva, 10 de abril de 2018.- Carlos Renato de Castro Ramos Mello, O Substituto do Oficial:-

R.2.M. 22.609 :- VENDA E COMPRA
(protocolo nº 45.310 – 10.02.2021)

Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóveis Residenciais Urbanos, nos termos do artigo 108 do Código Civil Brasileiro, firmado na cidade de Bauru-SP, aos 15 de outubro de 2020 e 1º Aditivo de Retificação do Instrumento Particular de Venda e Compra, firmado na cidade de Bauru-SP, aos 11 de janeiro de 2021, Antonio de Lima, Márcio Flavio Lima com a anuência de Maria Aparecida Marcellino Lima e Luciana Lima Galvão com a anuência de Irineu Galvão Junior, TRANSMITIRAM o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a RESIDENCIAL JARDIM BACAETAVA IPERÓ SPE LTDA, com sede na cidade de Bauru-SP, na Avenida Getúlio Vargas nº 18-46, sala 1113, Jardim América, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 28.975.005/0001-59, cujos atos constitutivos encontra-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35230727840; pelo valor de R\$4.140,00 (quatro mil, cento e quarenta reais), sem condições.- Valor venal do terreno para o Exercício de 2021 é de R\$3.255,64.- Boituva, 26 de fevereiro de 2021.- Lucimara Ribeiro Borges, A Substituta do Oficial:- Selo Digital: 1465223210000R2M11910321F

R.3.M. 22.609 :- HIPOTECA
(protocolo nº 49.457 – 20.10.2021)

Por Instrumento Particular com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, firmado na cidade de Bauru-SP aos 07 de julho de 2021, Residencial Jardim Bacaetava Iperó SPE Ltda, DEU em primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, o imóvel desta matrícula, à favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, para garantir a dívida no valor de R\$12.464.309,91 (doze milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, trezentos e nove reais e noventa e um centavos), destinados a construção de 134 (cento e trinta e quatro) unidades autônomas – denominado de Fase 2, no Loteamento Habitacional de

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

vide fls. 02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 22.609

08 de novembro de 2021
OficialFls.
02

continuação

Interesse Social denominado "Jardim Nova Bacaetava", a ser erigido, dentre outros, no terreno desta matrícula, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, com prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses contados do primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra, através do Sistema de Amortização Constante - SAC, com taxa de juros nominal de 8,0000% a.a. e taxa efetiva de 8,3000% a.a., de acordo com o item C.7, calculados na forma constante do título; tendo como construtora e fiadora ECOVITA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.943.710/0001-71, situada à Avenida Getúlio Vargas, 18-46, Sala 1208, Pq. Jd. Europa, em Bauru-SP, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE 35224214119 em data de 01 de abril de 2010; para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, avaliam os imóveis hipotecados em R\$16.616.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento, cuja via fica arquivada na Serventia nesta data.- Comparecem no título na qualidade de fiadores Jose Douglas Rondina Moraes, Marcia Cristina Almendros Fernandes Moraes, Luiz Antonio Caetano, Vera Lygia Santos Butignoli Caetano, Lourenço Ranieri Filho, Maria Wilma Whitaker Ranieri, Elaine Aparecida Franchi Simões, Jose Marcio Simões, Abner Ribeiro, Ester Maria Costa Sampaio e Isaac Sergio de Lima, todos devidamente qualificados.- Boituva, 08 de novembro de 2021.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial.-
Selo Digital: 1465223210000R3M13462521Z

Av.4.M. 22.609 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

(protocolo nº 51.110 – 20.01.2022 – reingressado em 17.02.2022)

Por Instrumento Particular com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, firmado nesta cidade, aos 29 de dezembro de 2021, procede-se a presente para constar que a credora hipotecária Caixa Econômica Federal, nos termos da Cláusula 1.7 do referido instrumento, autorizou o **CANCELAMENTO** da **HIPOTECA**, que alude o registro nº 03.- Boituva, 22 de fevereiro de 2022.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Selo Digital: 146522331000AV4M13947022G

R.5.M. 22.609 :- VENDA E COMPRA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 04, Residencial Jardim Bacaetava Iperó SPE Ltda, **TRANSMITIU** o imóvel desta matrícula, a título de **VENDA e COMPRA**, a **DANIEL SANTOS GASPAS**, brasileiro, solteiro, mecânico manutenção montador preparador operador de maq e aparelhos prod indust, portador do R.G. nº 32.963.547-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 319.722.948-73, residente e domiciliado na cidade de São Paulo-SP, na Rua Arroio Sarandi nº 553, Cs 33, Cj Hab SE Lii; pelo valor de R\$15.247,74 (quinze mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e quatro centavos).- Comparecem no título na qualidade de construtora e fiadora, Ecovita Incorporadora e Construtora Ltda, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.943.710/0001-71, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35224214119, situada na Avenida Getúlio Vargas Quadra nº 18-46, Sala 1208, Jard. Europa, em Bauru-SP; e como entidade organizadora Residencial Jardim Bacaetava Iperó SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 28.975.005/0001-59, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35230727840, situada na Avenida Getúlio Vargas nº

vide verso

MATRÍCULA Nº 22.609

22 de fevereiro de 2022
OficialFls.
02

continuação

18-46, Sala 1113, Jd. Europa, em Bauru-SP.- Foi apresentada a Certidão nº 39/2022 – Protocolo nº 213/2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Iperó-SP aos 14 de janeiro de 2022, declarando a não incidência do Recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos – ITBI.- Boituva, 22 de fevereiro de 2022.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 1465223210000R5M13947122X

R.6.M. 22.609 :- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 04, Daniel Santos Gaspar, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, com o escopo de garantia, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, a favor da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, com sede no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, para a garantia de um empréstimo, cuja importância é de R\$108.000,00 (cento e oito mil reais), sendo parte destinada ao pagamento do terreno e parte destinada a construção de um prédio residencial a ser edificado no imóvel, pagável através de 360 encargos mensais e sucessivos, pelo Sistema de Amortização – PRICE, vencendo-se o primeiro encargo em 01 de fevereiro de 2022, os quais são compostos pela prestação mensal inicial (a+j) e seguro, no valor total de R\$572,68, com taxa de juros nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a., constantes do item B.8, calculados na forma constante do título; ficando estabelecido nos termos do § 2º do artigo 26 da aludida Lei, que o prazo de carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; para efeitos do disposto no inciso VI do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$135.000,00, cuja atualização do saldo devedor e da garantia ocorrerá mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica, podendo ser reavaliada, a qualquer tempo por solicitação do devedor ou da Caixa, na forma prevista na Cláusula Nona. Consta no título que dentre os recursos utilizados para aquisição do imóvel a importância de R\$8.404,00 correspondem aos recursos próprios, R\$8.596,00 correspondem ao valor dos recursos complemento concedido pelo FGTS/União, e R\$10.000,00 correspondem aos recursos concedidos pelo fundo paulista de habitação de interesse social - FPHIS; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento, cuja via fica arquivada na Serventia nesta data.- Boituva, 22 de fevereiro de 2022.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 1465223210000R6M13947222U

Av.7.M. 22.609 :- CONSTRUÇÃO
(protocolo nº 56.834 – 10.02.2023)

Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 03 de fevereiro de 2023, procede-se a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi construído o **PRÉDIO Nº 126**, com a área edificada de 44,04m², com frente para a Rua Quatro (04), cadastrado sob a sigla nº 08.0046.0412.00; conforme Habite-se nº 105/2022 - Processo nº 6837/2021, expedido pela Prefeitura Municipal de Iperó-SP, em data de 25 de novembro de 2022; e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União – Aferição nº 90.006.14156/71-001,

vide fls. 03

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 22.609

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº 22.609

24 de fevereiro de 2023
Oficial

Fls.
03

continuação

expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em data de 19 de janeiro de 2023; valor corrigido pelo Índice da Construção Civil (janeiro/2023 – padrão normal - R\$2.289,39) é de R\$100.824,73; ficando referidos documentos arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 24 de fevereiro de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 146522331000AV7M16048723Z

AV.8.M. 22.609 :- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
(protocolo nº 64.407 – 06/06/2024)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Florianópolis-SC em 11 de fevereiro de 2025, instruído com prova da intimação do devedor fiduciante por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, bem como prova do pagamento pela credora fiduciária, do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos - ITBI, os quais ficam anexados ao Processo de Intimação Fiduciária nº 47/2024, em trâmite na Serventia, procede-se a presente, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, para constar a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade em nome da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- Valor atribuído à consolidação e para fins do imposto de transmissão é de R\$140.911,23 (cento e quarenta mil, novecentos e onze reais e vinte e três centavos).- Boituva, 07 de março de 2025.- Jorge Luiz da Silva, Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223B1000000064407124E

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA=SP

Certifico e dou fê, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, 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 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 a integridade. Certifico ainda, que os imóveis desta Comarca, que abrangem o Município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição imobiliária de Porto Feliz.- Boituva, data e hora abaixo indicadas.

CAIO CESAR ZANOLLA - ESCRIVENTE AUTORIZADO

EM BRANCO

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 22609

Ao Oficial.: R\$ 44,2
Ao Estado.: R\$ 12,56
Ao IPESP...: R\$ 8,6
Ao Reg.Civil R\$ 2,33
Ao Trib.Just R\$ 3,03
Ao ISS..... R\$ 0,88
Ao FEDMP...: R\$ 2,12
Total..... R\$ 73,72
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:42:41 horas do dia 10/03/2025. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :



02260910032025



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CKLCP-UP3CJ-KNRZY-D3P86

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Caio Cesar Zanolla (CPF ***.897.848-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/CKLCP-UP3CJ-KNRZY-D3P86>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>