



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 39.612

19 de outubro de 2016

Fls.

Oficial

01

IMÓVEL

APARTAMENTO Nº 96, do Prédio 04, localizado no nono pavimento, do "Condomínio Recanto dos Pássaros Boituva", situado nesta cidade, à Rua Bruna Venturini Vercellino, nº 105, com acesso pela Rua José Pierotti, Apartamento Tipo A, contendo sala de estar/jantar, sacada, 02 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; área privativa de 46,130m², área comum de 55,214m², sendo a área comum coberta de 18,810m² e a área comum descoberta de 36,404m², perfazendo a área total de 101,344m², correspondendo a uma fração ideal de 0,003460% no terreno e demais áreas de uso e propriedade comum ao condomínio, com direito a 01 (uma) vaga para auto descoberta, localizada no pavimento térreo, considerada de uso comum do condomínio; confronta-se de quem de frente olha para a entrada principal do prédio, pelo lado direito com as escadas do pavimento; pelo lado esquerdo com área comum do condomínio jardim, pela frente com apartamento 95 do pavimento (Tipo A) e aos fundos com o jardim.-

TÍTULOS ANTERIORES:- Registro nº 01 (título aquisitivo – escritura pública de permuta datada de 30 de junho de 2016); e Registro nº 02 (Incorporação), datados de 19 de outubro de 2016, da Matrícula nº 14.592, desta Serventia.-

PROPRIETÁRIA:- RESIDENCIAL RECANTO DOS PÁSSAROS SPE LTDA, sociedade empresária limitada de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 24.736.020/0001-93, com sede na cidade de Tatuí-SP, na Rua 13 de Maio nº 439, Sala 05, Centro.-

Av. 1:- EX OFFICIO

Procede-se a presente para constar que o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RECANTO DOS PÁSSAROS BOITUVA", foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, conforme registro nº 02 da Matrícula nº 14.592, estando o apartamento acima descrito, em construção.- Boituva, 19 de outubro de 2016.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:

Av. 2:- ALTERAÇÃO DE SEDE
(protocolo nº 30.224 – 09.06.2017)

Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 05 de junho de 2017, com firma reconhecida, e conforme 1ª Alteração Contratual firmada na cidade de Tatuí-SP, em data de 18 de janeiro de 2017, devidamente arquivada na JUCESP sob nº 070.921/17-9, sessão em 10 de fevereiro de 2017, procede-se a presente para constar que a proprietária Residencial Recanto dos Pássaros SPE Ltda, alterou sua sede social para a Rua Bruna Venturini Vercellino nº 105, Bairro Santa Cruz, nesta cidade; conforme documentos comprobatórios que ficam arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 20 de junho de 2017.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

R.3:- HIPOTECA

(protocolo nº 31.718 – 25.10.2017)

Pelo Termo Aditivo ao Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças, com caráter

vide verso

MATRÍCULA Nº 39.612

07 de novembro de 2017

Oficial

Fls.

01

continuação

de escritura pública na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, firmado nesta cidade aos 24 de outubro de 2017, a proprietária Residencial Recanto dos Pássaros SPE Ltda, na qualidade de interveniente, **DEU em primeira e especial HIPOTECA**, a fração ideal de 0,003460% correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, à favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, 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\$6.292.730,89 (seis milhões, duzentos e noventa e dois mil, setecentos e trinta reais e oitenta e nove centavos), destinados ao financiamento da construção de 72 (setenta e dois) apartamentos do Prédio "1", do Condomínio Recanto dos Pássaros Boituva, 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% e taxa efetiva de 8,3001% a.a., calculados na forma constante do título; tendo como devedora a construtora **STEEL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 58.370.644/0001-51, situada na Rua Calçada das Hortências nº 28, Piso nº 03, Bairro Alphaville, em Barueri-SP; e como Fiadores **Nadir Aziz Malki**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, portador do R.G. nº 8.361.227-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 076.424.708-51, residente e domiciliado na Rua Aldino Pinotti nº 500, Apto 122, Torre 10, em São Bernardo do Campo-SP, e **Sandro Bontempo**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF. sob nº 125.454.188-89, residente e domiciliado na Rua Barão do Triunfo nº 142, apto nº 33 B, Bairro Brooklin Paulista, em São Paulo-SP; para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, avaliam as futuras unidades autônomas dadas em garantia em R\$8.060.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento, cuja via fica arquivada na Serventia nesta data.- Boituva, 07 de novembro de 2017.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.4:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

(protocolo nº 44.715 – 28.12.2020)

Por Instrumento Particular de Cancelamento de Hipoteca e outras avenças, firmado na cidade de São Paulo-SP aos 23 de dezembro de 2020, procede-se a presente para constar que a credora hipotecária Caixa Econômica Federal, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA**, que alude o registro nº 03; conforme averbação nº 13 constante da matrícula 14.592 desta Serventia, o qual fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 11 de janeiro de 2021.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 146522331V4R117847LRI421B

R.5:- HIPOTECA

(protocolo nº 44.717 – 28.12.2020)

Por Instrumento Particular com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64 e artigo 38 da Lei 9514/97 com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, firmado na cidade de São Paulo-SP, aos 03 de julho de 2020, Residencial Recanto dos Pássaros SPE Ltda, na qualidade de devedora, **DEU em primeira e especial HIPOTECA**, a fração ideal de 0,003460% correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, à favor da credora

vide fls. 02

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 39.612

11 de janeiro de 2021
OficialFls.
02

continuação

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 garantir a dívida no valor de R\$5.568.409,44 (cinco milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e nove reais e quarenta e quatro centavos), destinados ao financiamento da construção de 72 (setenta e dois) apartamentos do Prédio "4", do Condomínio Recanto dos Pássaros Boituva**, no prazo máximo de amortização de até 36 (trinta e seis) meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, que é de até 12 (doze) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, assim comprovado pela Caixa, a partir da liberação da última parcela do financiamento, o prazo de amortização definido segue o seguinte regime de acréscimo aplicado sobre a taxa de juros original pactuada no instrumento: **a)** Sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 1º (primeiro) e 12º (décimo segundo) mês do prazo de amortização; **b)** Original + 30%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização; e, **c)** Original + 45%, caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 25º (vigésimo quinto) e 36º (trigésimo sexto) mês do prazo de amortização; os acréscimos à taxa de juros definidos no parágrafo anterior serão aplicados exclusivamente dentro do período de variação; no caso de dilatação do prazo de construção, autorizada pela credora, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 (oitenta e quatro) meses; **tendo como fiadora e construtora: STEEL CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 58.370.644/0001-51, situada na Rua Calçada das Hortências nº 28, Piso nº 03, Bairro Alphaville, em Barueri-SP, com seus atos constitutivos devidamente registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35211468982; e, **como fiadores: Sandro Bontempo**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador do R.G. nº 5.719.170-0-SSP/SP inscrito no CPF/MF. sob nº 125.454.188-89, residente e domiciliado na Rua Barão do Triunfo nº 142, apto nº 33 B, Bairro Brooklin Paulista, em São Paulo-SP, e, **Nadir Aziz Malki**, brasileiro, engenheiro, portador do R.G. nº 8.361.227-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 076.424.708-51, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Patricia Leal Modolo Malki, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do R.G. nº 12.382.804-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 131.320.858-20, residentes e domiciliados na Rua Aldino Pinotti nº 500, Apto 222, Planalto, em São Bernardo do Campo-SP; para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, avaliam as futuras unidades autônomas dadas em garantia em R\$9.864.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento, cuja via fica arquivada na Serventia nesta data.- Boituva, 11 de janeiro de 2021.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 14652232100R117910LRI521L

Av.6:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

(protocolo nº 52.222 – 04.04.2022 – reingressado em 02.05.2022)

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 28 de março de 2022, 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 05.- Boituva, 05 de maio de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-**

Selo Digital: 146522331V6R144594LRI6227

vide verso

MATRÍCULA Nº 39.612

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº 39.612

05 de maio de 2022

Oficial

Fls.
02v

continuação

R.7:- VENDA E COMPRA

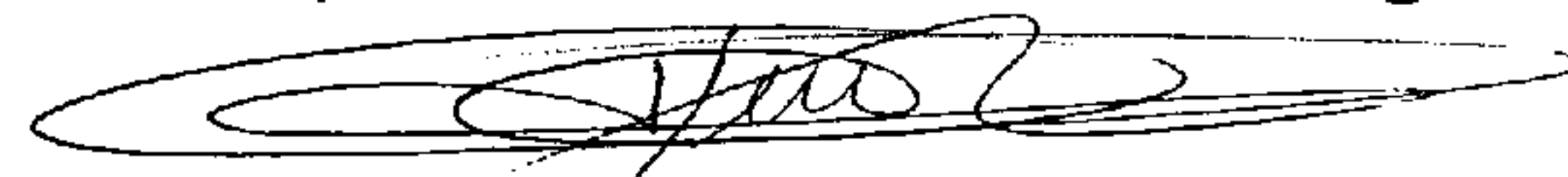
Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 06, **Residencial Recanto dos Pássaros SPE Ltda, TRANSMITIU a fração ideal de 0,003460% correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, a título de VENDA e COMPRA, a STEPHEN WILLI METZGER THIELE, brasileiro, solteiro, administrador, portador do R.G. nº 38.158.648-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 392.829.088-60, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda Galáxia nº 80, Portal das Estrelas II; pelo valor de R\$11.073,56 (onze mil, setenta e três reais e cinquenta e seis centavos).- Comparecem no título na qualidade de incorporadora, Residencial Recanto dos Pássaros SPE Ltda, e na qualidade de fiadora a construtora Steel Construções e Empreendimentos Ltda, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 58.370.644/0001-51, situada na Rua Calçada das Hortências, nº 28, Piso 03, Cj Alphaville, em Barueri-SP.- Boituva, 05 de maio de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-**

Selo Digital: 14652232100R144595LRI7222


R.8:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 06, **Stephen Willi Metzger Thiele, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE a fração ideal de 0,003460% correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, 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\$135.815,59 (cento e trinta e cinco mil, oitocentos e quinze reais e cinquenta e nove centavos), pagável através de 360 encargos mensais e sucessivos, pelo Sistema de Amortização – PRICE, vencendo-se o primeiro no dia 01 de maio de 2022, os quais são compostos pela prestação (a+j), tarifa de administração e seguro, no valor total de R\$860,09, com taxa de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677% 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\$180.000,00, 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\$42.790,41, e correspondem aos recursos próprios, R\$1.394,00, correspondem ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento, cuja via fica arquivada na Serventia nesta data.- Boituva, 05 de maio de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-**

Selo Digital: 14652232100R145381LRI822C



Livre 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

vide fls. 03



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 39.612

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº

39.612

25 de agosto de 2023
Oficial

Fls.
03

continuação

R.9.- CONCLUSÃO DA OBRA/ESPECIFICAÇÃO – ATRIBUIÇÃO
(protocolo nº 59.058 – 13.07.2023 – reingressado em 10.08.2023)

Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 07 de junho de 2023, e conforme averbação nº 15 e registro nº 16 da matrícula nº 14.592, em virtude da **CONCLUSÃO da obra do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO RECANTO DOS PÁSSAROS BOITUVA”**, correspondente ao Prédio 04, o qual recebeu o nº 105, da Rua Bruna Venturini Vercellino, e a Instituição e Especificação Parcial do mesmo em condomínio, nos moldes da Lei nº 4.591/64, cuja Convenção de Condomínio encontra-se registrada sob nº 777, no Livro nº 03 – Registro Auxiliar, ato que transforma a presente ficha complementar em matrícula, recebendo o nº **39.612**, Livro 02, desta Serventia; conseqüentemente ficando o imóvel ora matriculado **ATRIBUÍDO a STEPHEN WILLI METZGER THIELE**, já qualificado no registro nº 07.- Valor atribuído da construção é de R\$100.857,07.- Boituva, 25 de agosto de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 146522321000039612000923B

AV.10.M. 39.612 :- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
(protocolo nº 64.952 – 04/07/2024 – reingressado em 05/08/2024)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Florianópolis-SC em 24 de julho 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 72/2024, 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\$66.300,59 (sessenta e seis mil, trezentos reais e cinquenta e nove centavos).- Boituva, 06 de agosto de 2025.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Selo Digital: 146522331000000006495224E

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA=SP

Certifico e dou fé, 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 abrange 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.

ANDERSON DE ABREU MARTINS - ESCRIVENTE AUTORIZADO



MATRÍCULA Nº 	Oficial _____ Fls. _____

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituna
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

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 16:28:02 horas do dia 07/08/2025. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :



03961207082025

Pag.: 006/006



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CMN2D-6GHMK-MKEH4-5ZMEH

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

ANDERSON DE ABREU MARTINS (CPF ***.886.588-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/CMN2D-6GHMK-MKEH4-5ZMEH>

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

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