LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 69775 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial
CNS 12.023-8

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 08 JUN 2015

LOTE No "13" = QUADRA "30" = JARDIM AURORA
São João da Boa Vista = SP
Cadastro Municipal no 0050.0030.0013.0001

IMOVEL: UM TERRENO, identificado pelo **LOTE 13 (TREZE) da QUADRA "30" (TRINTA)**, da planta do **loteamento** do tipo **RESIDENCIAL E COMERCIAL**, denominado **"JARDIM AURORA"**, em zona urbana desta cidade e comarca de **São João da Boa Vista**, com a **área total de 160,00 m2 (cento e sessenta metros quadrados)** e de forma retangular, mede 8,00 m (oito metros) de frente para a **RUA 39 (TRINTA E NOVE)**; mede 20,00 m (vinte metros) do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com o Lote 12 (doze); mede 20,00 m (vinte metros) do lado esquerdo, confrontando com o Lote 14 (quatorze), e mede 8,00 m (oito metros) no fundo, confrontando com o Sítio Santa Luzia, Transcrição no 55.101. ==

PROPRIETARIO: **EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LOTEAMENTO JARDIM AURORA SPE LTDA.**, sociedade Empresarial, com sede nesta cidade na Rua Prudenciana de Azevedo no 125, Sala 04, inscrita no CNPJ/MF sob no 21.542.532/0001-20, com seus atos constitutivos devidamente registrado na JUCESP, sob o NIRE 3522882062-5, em sessão de 09/12/2004, neste ato representada, por Edson Todero, brasileiro, casado, RG no 18.900.143-SSP/SP e CPF no 079.476.698-64, residente e domiciliado nesta cidade, e Luiz Francisco Amaral Junqueira da Costa, brasileiro, casado, comerciante, RG no 9.378.976-2-SSP/SP e CPF no 068.479.848-48, residente nesta cidade, nos termos da cláusula 6a do Contrato de Constituição. ==========

TITULO AQUISITIVO: Matrícula no **67.732 do livro 2**-Reg. Geral, de 01 de julho de 2014. Matrícula aberta nos termos do item 45, Letra "a", Seção II, Cap. XX, das NSECGJ. O Escrevente, (Jair Aparecido Filho). O Oficial, (Ladislau Asturiano Filho).vpj. Protocolo 217.738 - 08/05/2015.

Av.1/ M-69.775. São João da Boa Vista, 08 de junho de 2015. Consta das **Regras e Posturas para Utilização e Construção do Loteamento Jardim Aurora, as seguintes restrições: Artigo 1o** - O loteamento será destinado à construção de um conjunto residencial habitacional de interesse social, **RESIDENCIAL E COMERCIAL COM RESTRIÇÕES**, ou seja: **FICA PROIBIDA** a instalação de estabelecimentos tipos bares que comercializam bebidas alcoólicas para consumo no local, prestadoras de serviços que produzam sons excessivos ou poluentes de qualquer natureza, não sendo permitido também qualquer uso industrial. **Artigo 2o** - As características mínimas para a utilização, construção e edificação da presente unidade, quota ou parte ideal adquirida pelo(s) comprador (a) (es) deverão obrigatoriamente ser analisadas criteriosamente pela Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento e o Departamento de Engenharia da Prefeitura de São João da Boa Vista-SP, onde deverão ser **ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS e UNIFAMILIARES, com EXCEÇÃO do lotes localizados nas quadras: Quadra 01**, Lotes 01 ao 21; **Quadra 02**, Lotes 01 ao 42; **Quadra 03**, Lotes 01 ao 03, e, 42 ao 45; **Quadra 04**, Lotes 01 ao 26; **Quadra 05**, Lotes 01 ao 03, 18 ao 22 e, 37 ao 39; **Quadra 06**, Lotes 01 ao 03, 21 ao 25, e, 44 ao 46; **Quadra 07**, Lotes 01 ao 03, 22 ao 25 e 45 ao 47; **Quadra 08**, Lotes 01 e 02; **Quadra 09**, Lotes 01, 09 ao 12; **Quadra 10**, Lotes 01 e 13; **Quadra 11**, Lotes 01 e 02, 21 ao 30, 41 e 42; **Quadra 12**, Lotes 01 ao 31; **Quadra 13**, Lotes 01 ao 32; **Quadra 14**, Lotes 01, 02, 16, 17, 31 e 32; **Quadra 15**, Lotes 01, 02, 16, 17, 31 e 32; **Quadra 17**, Lotes 01, 02, 32; **Quadra 16**, Lotes 01, 02, 16, 17, 31 e 32; **Quadra 18**, Lotes 01 ao 32; **Quadra 19**, Lotes 01 ao 29; 16, 17, 31 e 32; **Quadra 20**, Lotes 01 e 02; **Quadra 21**, Lotes 01 ao 27; **Quadra 22**, Lotes 01 ao 51; **Quadra 23**, Lotes 01 ao 04 e 11 ao 27; **Quadra 24**, Lotes 01 ao 20; **Quadra 25**, Lotes 01 ao 17; **Quadra 26**, Lotes 01 e 09; **Quadra 27**, Lotes 01 ao 03; **Quadra 28**, Lotes 01 e 24; **Quadra 29**, Lotes 01 e 30;

Quadra 33, Lotes 14 ao 16; **Quadra 34**, Lotes 16 e 17; **Quadra 35**, Lotes 10 ao 12; **Quadra 36**, Lotes 21 e 22; Nas quadras mencionadas no **Artigo 2o**, **SOMENTE SERA PERMITIDO AS EDIFICAÇOES COMERCIAIS**, se com instalações destinadas às seguintes atividades: Escolas, Supermercados, Depósitos de Gás, Postos de Combustiveis, Padarias e Confeitarias, Bares desde que não vendam bebidas por dose e no balcão, Farmácias, Drogarias, Clínicas Odontológicas e Médicas (para o ser humano), Cabeleireiro, Manicure, Sorveterias, Loja do ramo de materiais de construção, borracharia, informática, calçados, confecções, boutiques, fotos, brinquedos e similares, agencias de correio / bancárias / viagens, academias de ginásticas e igrejas; E ainda nas quadras mencionadas no **Artigo 2o**, **NAO SERA PERMITIDO EM HIPOTESE ALGUMA**, as edificações comerciais com instalações destinadas às seguintes atividades:- Bares que vendam bebidas por dose e no balcão, lanchonetes, carrinhos de Lanches e Similares, clínica médica veterinária, industrias de qualquer natureza, lavador de autos, lavador de qualquer produto e natureza, depósito de cereais, marmorarias e quaisquer outras atividades ruidosas e poluidoras mesmo que não estipuladas até então. **Artigo 4o:** Todos os lotes terão obrigatoriamente recuos frontais de 2,00 m (dois metros) para os lotes estritamente residenciais, e de 4,00 m (quatro metros) para os lotes comerciais. O Recuo lateral mínimo obrigatório é de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do lado mais baixo, podendo sobrepor até 30% (trinta por cento) para uso de garagens. **Artigo 5o:** No de englobamento de lotes que resultem em áreas iguais ou superior a 1.000 m2 (um mil metros quadrados) será permitido construção de habitações multifamiliares e altura de 12,00 m (doze metros), respeitando a ocupação conforme Artigo 2o. Fica determinado ainda que os lotes que se localizarem em plano inferior, aos fundos de outros, deverão obrigatoriamente instituir servidão de passagem das redes de esgoto e de águas pluviais, para atingir a rede principal. Os proprietários de lotes deverão obedecer obrigatoriamente todas as **Regras e Posturas** do loteamento, sendo que as demais restrições constam dos documentos já mencionados e do Contrato Padrão, que ficam fazendo parte integrante do processo de loteamento arquivado nesta Serventia. O Escrevente, (Jair Aparecido Filho).vpj. Protocolo 217.738.- 08/05/2015.

R.2/ M-69.775. São João da Boa Vista, 07 de Junho de 2.016. **Transmitente:** Empreendimento Imobiliário Loteamento Jardim Aurora SPE Ltda, sociedade empresaria, com sede nesta cidade, na Rua Prudenciana de Azevedo n. 125, sala 04, centro, inscrita no CNPJ n. 21.542.532/0001-20, com seus atos constitutivos devidamente registrado na JUCESP, sob o NIRE 35228820625, em sessão de 09/12/2004, neste ato representada nos termos da cláusula 6a. do Contato Social, por seu administrador Edson Tódero, brasileiro, casado, nascido em 27/07/1966, empresário, portador da Carteira de Identidade RG. n. 18.900.143-4-SSP/SP, e do CPF n. 079.476.698-64, residente e domiciliado nesta cidade. **ADQUIRENTE:** MARCOS JOSE ALVES PINTO JUNIOR, brasileiro, solteiro, nascido em 10/07/1987, professor de ensino de 1o e 2o graus, portador da Carteira de Identidade RG. n. 435274685-SSP/SP, expedido em 28/11/2014, e do CPF n. 345.997.488-54, residente e domiciliado na rua Virgilio Lise n. 133, Jardim Durval Nicolau, nesta cidade. **Titulo:** Compra e Venda. Forma do Titulo: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), com caráter de Escritura Pública, **n. 855553673154**, assinado nesta cidade, em data de 17 de Maio de 2.016, pelas partes e por duas testemunhas. **Valor de Composição dos Recursos:** O valor destinado à aquisição do terreno e a construção do imóvel residencial urbano objeto deste contrato é **R$115.000,00** (cento e quinze mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela Caixa:

--(Continuação da matrícula n. 69.775 do livro 2 de Registro Geral).--

R$80.338,25; Valor dos Recursos próprios: R$0,00; Valor dos Recursos da conta vinculada de FGTS: R$34.661,75; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R$0,00. Valor da Compra e Venda do terreno: O valor estipulado para compra e venda do terreno é de R$16.000,00 (dezesseis mil reais); a) Valor de Recursos Próprios a aplicar no terreno: R$0,00; b) Valor de saldo da conta vinculada FGTS a aplicar no terreno: R$16.000,00; Valor de Financiamento a aplicar no terreno: R$0,00. Valor Global de Venda: E a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Valor da Operação: R$80.338,25; Valor do Desconto Complemento: R$0,00; Valor do Financiamento: R$80.338,25. Foi apresentada a Guia de Recolhimento do ITBI, no valor de R$1,26, devidamente quitada pela Prefeitura Municipal local, em data de 24/05/2016. Valor Real Estimado: R$32.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, emitida em data de 13/01/2016, válida até 11/07/2016, com o Código de Controle da Certidão: F972.8272.e97e.4a29. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho, em nome de: EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LOTEAMENTO JARDIM AURORA SPE LTDA, CNPJ n. 21.542.532/0001-20, Certidão n. 53118244/2016, Validade: 29/11/2016, certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei n. 12.440, de 7 de Julho de 2011, e na Resolução Administrativa n. 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho de 24 de Agosto de 2.011. Em cumprimento ao disposto no Provimento CG. n. 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, foi realizada consulta na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, nesta data, onde verificou-se não existir nenhum registro de indisponibilidade de bens para o número do contribuinte de pessoa jurídica (CNPJ) do outorgante vendedor, tendo sido gerado naquele ato, o CODIGO DE CONSULTA (hash) seguinte: 3684.==
7ea7.cfba.a76d.64e7.a3bb.d0fc.a35f.9fba.1654. As demais condições decorrentes da própria natureza do negócio, constam do título.=.=.=.=.
O Escrevente, ,(José Antonio Mourão). 224.246-01/06/16.=.=.=.

ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: Contrato n. 855553673154

R.3/ M-69.775. São João da Boa Vista, 07 de Junho de 2.016.
Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(s), com caráter de Escritura Pública, assinado nesta cidade, em data de 17 de Maio de 2.016, pelas partes e por duas testemunhas, o proprietário MARCOS JOSE ALVES PINTO JUNIOR, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE, o imóvel desta matrícula à credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ n. 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por MARCELO ALVES PALOMO, economiário, portador da Carteira de Identidade RG. n. 11565602-SSP/SP, e inscrito no CPF n. 061.976.028-14, procuração lavrada às fls. 171/172 do Livro 3057P, em 11/02/2014 no 2o Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado ás fls. 163/178 do Livro 941, em 18/12/2014 no 3o Tabelião de Notas-Ofício de Notas de Piracicaba/SP, pelo valor de R$80.338,25 (oitenta

mil, trezentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), mediante as seguintes condições: Prazo total em meses: Amortização: 360 (trezentos e sessenta meses); Construção/Legalização: 25; Renegociação: 0; Taxa de Juros (a.a.): Nominal: 7,6600%, Efetiva: 7,9347%; Encargos Financeiros no período de construção: De acordo com o item 3, alínea II; Encargos no período de amortização: Prestação (a+j): R$735,98; Taxa de Administração: R$25,00; Seguro: R$16,43; Total: R$777,41; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 17/06/2016; Epoca de reajuste dos encargos: De acordo com o item 3; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012); Taxa de Administração: R$0,00; Diferencial na Taxa de Juros: R$0,00. Valor da Garantia Fiduciária: R$115.000,00 (cento e quinze mil reais). Valor do imóvel para fins de leilão público: R$115.000,00 (cento e quinze mil reais). Interveniente Construtora e Fiadora: Ecovita Incorporadora e Construtora Ltda, CNPJ n. 11.943.710/0001-71, sito na Avenida Getúlio Vargas n. 18-46, Sala 1208, Jardim Europa, em Bauru-SP, cadastrada na JUCESP sob NIRE 35224214119, neste ato representada conforme Capítulo III do seu contrato social, ou seja, em conjunto por dois diretores executivos. Conforme se vê do item "13" - Alienação Fiduciária em Garantia: O(s) Devedores) aliena(m) à Caixa o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações; A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando o(s) devedor(es) possuidor(es) direto(s) e à Caixa, possuidora indireta do imóvel. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho, em nome de: MARCOS JOSE ALVES PINTO JUNIOR, CPF n. 345.997.488-54, Certidão n. 53125127/2016, Validade: 29/11/2016, certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei n. 12.440, de 7 de Julho de 2011, e na Resolução Administrativa n. 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho de 24 de Agosto de 2.011. Em cumprimento ao disposto no Provimento CG. n. 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, foi realizada consulta na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, nesta data, onde verificou-se não existir nenhum registro de indisponibilidade de bens para o número do contribuinte de pessoa física (CPF) do outorgante alienante, tendo sido gerado naquele ato, o CODIGO DE CONSULTA (hash) seguinte: 023b.c3f0.5fd7.6e58.89e1.95fd.6ab4.9945.3b17.55db. As demais condições decorrentes da própria natureza do negócio, constam do título.=.=.=.=. O Escrevente, ,(José Antonio Mourão). 224.246-01/06/16.=.=.=.=.=

Av.4/ M-69.775. São João da Boa Vista, 14 de dezembro de 2017. Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos da Lei Municipal nº 3.886, de 22 de outubro de 2015, consoante cópia arquivada nesta Serventia, sob nº 938, a Rua Trinta e Nove (39) do Loteamento denominado Jardim Aurora, passou a denominar-se RUA LUIZ MATHIAS FERNANDES. O Escrevente, ,(Jair Aparecido Filho).vpj. Protocolo 232.405.- 08/12/2017.

Av.5/ M-69.775. São João da Boa Vista, 14 de dezembro de 2017. Conforme requerimento datado de 10 de novembro de 2017, assinado pela parte interessada, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 232.405, procede-se a presente para constar, que conforme planta aprovada sob nº 201/2016, em 22/09/2017 (Módulo 1), pela Prefeitura Municipal Local, foi edificado um prédio residencial, no terreno desta Matrícula, situado à Rua Luiz Mathias Fernandes no 53 - Jardim Aurora, cadastrado sob nº 50.30.13.1, constando de garagem descoberta, varanda, sala estar/jantar, cozinha, hall, banho, dois (2) dormitórios e área de serviço. Total Edificado: 53,17m2. (cinquenta e três metros e dezessete centímetros quadrados); Conforme Certidão e Habite-se nº 268/2017, expedidos em data de 20/10/2017, pela Prefeitura Municipal

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA M-69.775 | FICHA 03

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA
Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial
CNS 12.023-8

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 14 de dezembro de 2017

== Continuação da Matrícula nº 69.775, do Livro 2 de Registro Geral ==

Local: Foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 002902017-88888715, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida em 09/11/2017, válida até 08/05/2018.- Valor (Tabela Sinduscon) R$70.483,21.- O Escrevente, ,(Jair Aparecido Filho).vpj. Protocolo 232.405.- 08/12/2017.

Av.6/ M-69.775. São João da Boa Vista, 11 de janeiro de 2.022. Pelo Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária Financiamento de Crédito Imobiliário, datado de 30 de dezembro de 2.021, expedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, assinado neste ato pelo representante legal, Ricardo Soares Velozo, cuja firma foi reconhecida, que me foi apresentado e fica microfilmado nesta Serventia sob nº 254.675, procede-se a presente para constar, que em decorrência da quitação de dívida, fica **CANCELADA** a **Alienação Fiduciária** objeto do **R.3** retro. O Escrevente, ,(Orlando Carpinedo Ferreira). **254.675** - 30/12/2021.vpj

Ao Oficial...:	R$	38,17
Ao Estado....:	R$	10,85
Ao IPESP.....:	R$	7,43
Ao Reg. Civil:	R$	2,01
Ao Trib.Just.:	R$	2,62
Ao Município.:	R$	1,15
Ao Min.Púb...:	R$	1,83
Total.....:	R$	64,06

CUSTAS DEVIDAS AO ESTADO E IPESP PAGAS POR VERBA.
<>

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA Nº **69775** a que se refere aos atos protocolados até o dia imediatamente anterior, extraída nos têrmos do art.19, §1.º da Lei n.º6.015, de 31/12/1973, NADA MAIS CONSTANDO COM RELAÇÃO AO IMÓVEL DA MATRÍCULA CERTIFICADA, inclusive citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias. **-A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE DE TRINTA (30) DIAS PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS (Proc. 000.02.004824-6 da CGJSP)** . São João da Boa Vista/SP, 04 de fevereiro de 2022. 11:08:28

Priscila Farnetane Asturiano Oliveira
Escrevente

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1202383C30000000132072220

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São João da Boa Vista - SP