

PROTOCOLO DE ENTREGA DE DOCUMENTOS

Declaro para devidos fins que a Oliveira e Lemos Regularização de Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ 42.722.783/0001-67 entregou os seguintes documentos:

- 1 Matrícula nº 120.791
- 1 Habite-se nº 130/2024
- 1 Certidão positiva com efeitos de negativa
- 1 Certidão de Valor Venal

NOME:

CPF:

DATA :

PC 4229- Pamela/ Carlos

Oliveira & Lemos
Regularização de Imóveis
(15) 3326-5503

Deixe sua Avaliação!

Bom		Ruim
😊	ATENDIMENTO	☹
😊	TEMPO	☹
😊	COMUNICAÇÃO	☹



Valide aqui
este documento

Pagina 1 de 4 - MAT. 120791 - Protocolo. 422892

CNM nº 112607.2.0120791-54

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

120.791

FOLHA

01

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Código (CNS) nº 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 17 de maio de 2018.

IMÓVEL: UM TERRENO designado por Lote nº 02, da Quadra "G2", do loteamento denominado "VILLAGE IPANEMA", situado no Bairro do Rio Verde, no município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: frente para a Alameda das Camélias, onde mede 7,09 metros em reta, mais 10,81 metros em curva; do lado direito, de quem da alameda olha para o imóvel, confronta com o lote nº 01, onde mede 45,48 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 03, onde mede 37,34 metros; e, nos fundos, onde mede 8,19 metros mais 16,50 metros, confrontando com a Área Pública nº 06 Equip. Urbano / Comunitário e Espaço Livre de Uso Público, encerrando a área de 873,57 metros quadrados.

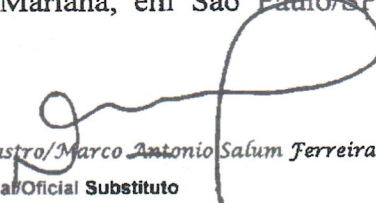
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 015743.

REGISTRO ANTERIOR: R.7-49.966, em 13 de Agosto de 2002, deste Livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: ANA LUCIA TEIXEIRA DE ANDRADE FIGUEIRA, RG nº 3.896.653-0-SSP/SP, CPF/MF nº 663.936.718-15, brasileira, divorciada, proprietária, residente e domiciliada na Rua Thomas Alves nº 158, Vila Mariana, em São Paulo/SP. (Protocolo nº 321.928 - 09/05/2018)

(e/di)


Eduardo Soncin
Escritor Autorizado

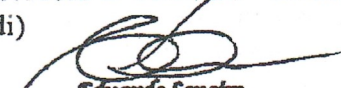

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

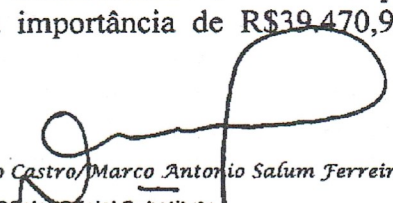
R.01-120.791, em 17 de maio de 2018.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas local, aos 20 de abril de 2018, Livro nº 1.249, Página nº 359, e, Ata Retificativa lavrada nas mesmas Notas, aos 02 de maio de 2018, Livro nº 1.251, Página nº 176, a proprietária ANA LUCIA TEIXEIRA DE ANDRADE FIGUEIRA, já qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a FERNANDO MITSUO KAIDA, RG nº 18.607.205-SSP/SP, CPF/MF nº 285.620.648-40, publicitário, e sua esposa CARINA MATOS MARTINS, RG nº 29.615.848-3-SSP/SP, CPF/MF nº 284.360.608-06, jornalista, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Fradique Coutinho, nº 824, apartamento 01, em São Paulo/SP, pela importância de R\$39.470,98. (Protocolo nº 321.928 - 09/05/2018)

(e/di)


Eduardo Soncin
Escritor Autorizado


José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNTXW-8RXYF-LXJ6D-B8NAS>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SSEL
Serviço de Registro de Imóveis
Estado de São Paulo



Valide aqui
este documento

Página 2 de 4 - MAT. 120791 - Protocolo. 422892

CNM nº 112607.2.0120791-54

MATRÍCULA

120.791

FOLHA

01

VERSO

R.02-120.791, em 13 de novembro de 2020.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, aos 26 de outubro de 2020, Livro nº 1.953, Páginas nºs 371/375, os proprietários FERNANDO MITSUO KAIDA, RG nº 18.607.205-3-SSP/SP, CPF/MF nº 285.620.648-40, editor, e sua esposa CARINA MATOS MARTINS, RG nº 29.615.848-3-SSP/SP, CPF/MF nº 284.360.608-06, jornalista, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Carapuruí, nº 197, Alto da Lapa, em São Paulo/SP, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, a CARLOS EDUARDO MIRANDA, RG nº 30350715-SSP/SP, CPF/MF nº 303.043.098-77, brasileiro, solteiro, maior, técnico em eletrônica, residente e domiciliado na Rua José Pinto, nº 91, Portal do Sábão, em Araçoiaba da Serra/SP, pela importância de R\$189.000,00, que os vendedores confessaram e declaram já haver recebido R\$170.000,00 em 23 de outubro de 2020, pagos através de TED da conta corrente, agência 5292, do Banco Itaú S/A, de titularidade do comprador Carlos Eduardo Miranda para a conta corrente, agência nº 1443, do Banco Bradesco S/A, de titularidade do vendedor Fernando Mitsuo Kaida, dando plena, geral e irrevogável quitação desta monta, e R\$19.000,00 por meio de 10 parcelas no valor de R\$1.900,00 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 22 de novembro de 2020 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação, em 22 de agosto de 2021, todas representadas através de TED, na conta corrente, agência nº 1443, do Banco Bradesco S/A, de titularidade do vendedor Fernando Mitsuo Kaida, cuja quitação será automática com a compensação positiva das mesmas. **CLÁUSULA RESOLUTIVA:** as partes convencionam nos termos dos artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro, para esta transação a cláusula resolutiva, pelo que se o comprador deixar de pagar o valor de qualquer um dos depósitos no seu vencimento, consequentemente tornando-se devedor, após notificação extrajudicial por escrito, com prazo de 30 dias, da mora, fica facultado aos vendedores, o direito de pedir a resolução desta escritura, perdendo o comprador em favor dos mesmos, a quantia até então paga, à título de pré-fixação de perdas e danos, com a correlata obrigação de devolver o imóvel ora adquirido aos vendedores, sob pena de cometer esbulho, sem direito a indenização por eventuais benfeitorias, sejam úteis, voluptuárias ou necessárias. Que uma vez paga a totalidade da dívida em aberto, ficam os ora vendedores e credores obrigados em caráter irrevogável a fornecer ao comprador, o competente termo de quitação para a desoneração do imóvel junto ao registro de imóveis competente, ficando sujeito as penalidades legais, caso se recuse a efetivar a referida quitação. Que uma vez pago os depósitos referente a dívida em aberto, a simples comprovação das respectivas compensações positivas bancárias, constituirá

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNTXW-8RXFY-LXJ6D-B8NAS>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAC
Serviço de Atendimento ao Cidadão
Fone: (11) 3063-1000



Valide aqui
este documento

CNM nº 112607.2.0120791-54

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

120.791

FOLHA

02

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Código (CNS) nº 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

título equivalente ao termo de quitação para que se operem em favor do outorgado comprador a desoneração do imóvel junto ao registro de imóveis competente. (Protocolo nº 354.262 - 27/10/2020)

(lu/ta)

Selo Digital nº 112607321OC000187128YC20C

Luciene Aparecida Meiga
Escrevente Autorizada

Handwritten signature of Tiago Augusto Barbosa

Tiago Augusto Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira

Oficial Interino/Oficial Substituto

Av.03-120.791, em 10 de julho de 2024. (Prenotação nº 422.892, de 21/06/2024).

EDIFICAÇÃO - Pelo Requerimento datado de 19 de junho de 2024; e, conforme Habite-se n.º 130/2024, expedido em 12 de abril de 2024, pela Prefeitura de Araçoiaba da Serra/SP, procede-se à presente averbação para constar que foi construído no imóvel objeto desta matrícula, um **prédio sob n.º 1310**, com **área de 360,29m²**, da **ALAMEDA DAS CAMÉLIAS**. Com o valor atribuído: R\$715.798,95, e o valor da construção: R\$1.042.005,51, conforme índice do SINDUSCON, referente ao mês de maio/2024.

Francisco-Eduardo dos Santos Oliveira

Oficial Substituto

(al/aj)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331FC000647288YJ241

Av.04-120.791, em 10 de julho de 2024. (Prenotação nº 422.892, de 21/06/2024).

ARQUIVAMENTO DA CND - Pelo Requerimento mencionado na Av.03, procede-se à presente averbação para constar que foi procedido o arquivamento da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos - Aferição n.º 90.019.42167/65-001, sob o código de controle n.º 0379.A317.2E96.2BEA, expedida em 17 de junho de 2024, pelo Ministério da Economia - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, referente ao imóvel situado na **ALAMEDA DAS CAMÉLIAS, Nº 1310**.

Francisco-Eduardo dos Santos Oliveira

Oficial Substituto

(al/aj)

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

Selo Digital nº 112607331BP000647290DV248

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNTXW-8RXY-LXJ6D-B8NAS>

Documento assinado digitalmente por: www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Empresário Cidadão



Valide aqui
este documento

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP

"CERTIDÃO"

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º e 5º da Lei n.º 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo. **CERTIFICA AINDA**, que nos termos do artigo 19, §11º da Lei n.º 6.015/73, 'no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. **A presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição.** A expedição desta certidão não importa em análise do cumprimento dos princípios da disponibilidade e especialidade. Essa análise apenas será feita quando da apresentação de eventual título para registro ou averbação. **PRAZO DE VALIDADE:** Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal n.º 93.240/86, e letra 'c' do item 15 do Capítulo XVI das Normas de Serviço da CGJSP - Provimento CGJ 58/89 (Tomo II), a presente certidão é **VÁLIDA POR 30 DIAS** a contar da data de sua emissão.

(Assinado Digitalmente)

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. SOROCABA, 10/07/2024

CUSTAS E EMOLUMENTOS MARGEADOS NO RECIBO ANEXADO AO TÍTULO APRESENTADO.



Selo Digital nº 112607391LF000647287LS246
Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KNTXW-8RXFY-LXJ6D-B8NAS>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Arquivos
e Arquivos Digitais



PREFEITURA DE
ARAÇOIABA DA SERRA

SECRETARIA DE
DESENVOLVIMENTO URBANO



CARTA DE HABITE-SE Nº 130/2024

ENDEREÇO DA OBRA: RUA ALAMEDA DAS CAMÉLIAS (ANT. RUA 13), 1310, QUADRA G2, LOTE 02, LOTEAMENTO VILLAGE IPANEMA
BAIRRO: RIO VERDE
CIDADE: ARACOIABA DA SERRA - SP

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

NOME: CARLOS EDUARDO MIRANDA
CPF: 303.043.098-77

RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA

NOME: CARLOS EDUARDO MIRANDA
CPF: 303.043.098-77

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Conforme despacho exarado no processo nº 1684/2024, com área total da obra 360,29 m². Licenciada pelo Alvará de Construção nº 175/2024, expedido em 11/04/2024, foi concluída em 12/04/2024 de acordo com o projeto aprovado.

ESPECIFICAÇÃO

TIPO DE HABITE-SE: Total

Dados da obra:

Áreas principais

Categoria	Destinação	Tipo de Obra	Área (m²)
Obra Nova	Residencial unifamiliar	Alvenaria	342,29
Área Resultante			342,29
Área Liberada			342,29

Áreas complementares

Categoria	Tipo da Área Complementar	Destinação	Tipo de Obra	Área Coberta (m²)	Área Descoberta (m²)
Obra Nova	Piscina	Residencial unifamiliar	Alvenaria	0,00	18,00
Subtotal				0,00	18,00
Área Resultante					18,00
Área Liberada					18,00

Área total da obra: 360,29 m²

OBSERVAÇÃO:

ARACOIABA DA SERRA - SP, em 12 de Abril de 2024

[Assinatura]

FRANCISCO DIAS LEITE
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A50050-2
Prof. M.º. Araçoiaba da Serra

4ª TABELÃO DE NOTAS
ARACOIABA - SP
AUTENTICAÇÃO - Autentique a presente cópia reprográfica extraída nestas notas e qual confere com o original do qual dou fé
21 JUN 2024
Soroeste

Paulo Roberto Muquém
M.º. Antônio Alves
SANTOS
E-SE-VENTES AUTORIZADOS
SELO Nº 13514
AUTENTICAÇÃO
AU1143AF0309667

EM BRANCO



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E
A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Aferição: 90.019.42167/65-001

Período: 27/04/2021 a 12/04/2024

Endereço: RUA ALAMEDA DAS CAMÉLIAS (ANT. RUA 13), 1310, QUADRA G2, LOTE 02,
LOTEAMENTO VILLAGE IPANEMA, RIO VERDE, ARAÇOIABA DA SERRA/SP, 18190-000

Contribuinte: CARLOS EDUARDO MIRANDA

CPF: 303.043.098-77

Categoria	Destinação	Área (m²)
Obra Nova	Residencial unifamiliar	360,29

CERTIFICA-SE, para a aferição acima identificada, realizada para fins de regularização de obra de construção civil:

I - que consta débito referente a tributo administrado pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), com exigibilidade suspensa, nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou sobre o qual tenha sido proferida decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencido; e

II - que não consta débito inscrito em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão tem os mesmos efeitos da Certidão Negativa de Débitos, conforme disposto no art. 206 do CTN.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de cobrar e inscrever outros débitos que vierem a ser apurados, referentes à obra de construção civil objeto da aferição.

Esta certidão tem por finalidade a averbação da obra de construção civil objeto da aferição no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>> ou <<https://www.gov.br/pgfn/pt-br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2 de outubro de 2014, e na Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021.

Emitida às 16:11:08 do dia 17/06/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 14/12/2024.

Código de controle da certidão: 0379.A317.2E96.2BEA

Qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA
AV. LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600 - JD. SALETE - ARAÇOIABA DA SERRA
CNPJ: 46.634.069/0001-78



CERTIDÃO DE VALOR VENAL
DO IMOBILIÁRIO

Cadastro	Inscrição	Exercício				
015743	18061302002	2024				
Proprietário		CPF/CNPJ				
CARLOS		303.***.098-**				
Compromissário		CPF/CNPJ				
CARLOS		303.***.098-**				
Logradouro	Número	Lado	Complemento			
ALAMEDA DAS ...	1310	P				
Bairro	Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade	
VILLAGE IPANEMA	18190-000		000G2	02		
Loteamento	Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção	

Áreas				Valores Venais		
Terreno	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel
873,57m²	342,29m²	0,00m²	17,90m	R\$ 53.437,67	R\$ 181.947,67	R\$ 235.385,34

Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel ima relacionado e situado nesta cidade da comarca de Sorocaba - SP, foi atribuido o Valor Venal acima descrito.

Emitida às 17:10:53 do dia 19/06/2024

Válida até 19/07/2024

Código de Controle da Certidão/Número DDF3834BAC69B8AC

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.