



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº 3.944

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº 3.944

22 de julho de 2011
OficialFls.
01

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO RESIDENCIAL Nº 18, da Quadra "07", do Loteamento denominado "Recanto das Primaveras", situado nesta cidade, no Bairro Pau D'Alho, com a área total de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com frente para a Rua Maria da Conceição Pacheco Machado, lado ímpar, medindo 10,00m (dez metros); do lado direito de quem da rua olha para o lote mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 17; do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 19; nos fundos mede 10,00m (dez metros), confrontando com o lote nº 05. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44124-44-36-0483-00-000.-

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 06 da Matrícula nº 1.293, datado de 22 de julho de 2011 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.-

PROPRIETÁRIA:- GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/ME. Sob nº 67.356.568/0001-10, com sede na Avenida Manoel dos Santos Freire nº 61, nesta cidade.-

Av.1.M. 3.944 :- RESTRIÇÕES

De acordo com a Cláusula Décima Terceira do Contrato Padrão arquivado no respectivo Processo de Loteamento, são pactuados como condições essenciais, quanto ao uso e ocupação do solo, as seguintes obrigações: a) Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos e ou engenheiros), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Esses projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão obedecer, em especial, as normas e restrições impostas pelo código de obras da Prefeitura de Boituva; b) Todas as ligações de água, esgoto, águas pluviais, eletricidade, telefone e outras, que porventura venham o(s) compromissário(es) comprador(es) a fazer no lote, serão realizadas pela rua de frente do imóvel, ressalvados os casos especiais de lotes com duplo acesso, inclusive os de esquina, que poderão optar pela solução que melhor atenda aos seus interesses e desde que aprovados pelo Município de Boituva; c) O(s) compromissário(es) comprador(es) obrigam-se, por este instrumento em não realizar, em nenhuma hipótese, as vias públicas para o preparo de qualquer material destinado à construção ou reforma, especialmente massa e concreto, respondendo o(s) compromissário(es) comprador(es) pelos danos causados e pelo pronto restabelecimento do piso original, bem como manter o passeio sempre livre de materiais de obra, limpo e após a conclusão total das obras de edificação, o passeio deverá ser pavimentado, ficando terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas com qualquer tipo de material; d) As construções deverão ter uso específico, aprovado pela Prefeitura Municipal de Boituva, sendo vedada a edificação de habitação coletiva (multifamiliar), ainda, não será permitido o desdobramento do lote de terreno; e) O adquirente obriga-se a realizar o fechamento do lote após o término da obra, devendo ser executado em alvenaria com a altura máxima de tal fechamento de 2,00 metros, e altura mínima de 1,50 metros, contados na cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado; f) O(s) compromissário(es) comprador(es) responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou

vide verso

MATRICULA Nº 3.944

22 de julho de 2011,
OficialFls.
01vº

continuação

de terceiros contratados, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que causar(em) ou vier(em) a causar a terceiros, por se localizar(em) em lugar ou terreno diverso do que adquiriu(ram); g) Fica estabelecido que tanto a compromissária vendedora como quaisquer do(s) compromissário(s) comprador(es), em conjunto ou isoladamente, poderá(ão) promover ação judicial ou tomar outras providências pertinentes, a fim de impedir construções em desacordo com as restrições urbanísticas previstas neste contrato.- Boituva, 22 de julho de 2011.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.2.M. 3.944 :- ALTERAÇÃO - RESTRIÇÕES (protocolo nº 7.586 – 01.08.2011)

Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 27 de julho de 2011, com firma reconhecida, procede-se a presente para constar que foi alterada a alínea "d", da Cláusula Décima Terceira, do Contrato Padrão do respectivo loteamento, que alude a averbação nº 01, passando a ter a seguinte redação: "... d) As construções deverão ter uso específico, aprovado pela Prefeitura Municipal de Boituva, podendo os lotes, tanto os destinados a uso residencial e comercial, ser objeto de desdobramento, desde que respeitado um padrão mínimo de 250,00 metros quadrados para cada unidade criada e presidida de aprovação urbanística municipal; d.1) Nos lotes residenciais será admitida edificação coletiva (multifamiliar), desde que destinada a prédio de apartamentos, submetidos ao regime de condomínio edilício, previsto no artigo 1.331 e seguintes do Código Civil; d.2) Nos lotes comerciais serão admitidas edificações mistas (comercial/residencial). Sendo que para as edificações comerciais compostas de salas ou lojas, deverão ser submetidas ao regime de condomínio edilício, conforme legislação vigente;..." ficando referido documento arquivado na Serventia no processo do aludido loteamento.- Boituva, 11 de agosto de 2011.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

R.3.M. 3.944 :- VENDA E COMPRA (protocolo nº 31.463 – 03.10.2017)

Pela Escritura Pública datada de 29 de setembro de 2017, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 329, às fls. 33/36, a proprietária **Guerini Planejamentos Ltda, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a CONCEIÇÃO TIRABASSI PROVASI**, brasileira, viúva, comerciante, portadora do R.G. nº 17.393.778-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 072.954.618-76, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Pereira Ignacio nº 430, Centro; pelo valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), sem condições. **Consta no título que a compradora tem conhecimento das restrições do loteamento constantes das averbações nºs 01 e 02.-** Valor venal do terreno para o Exercício de 2017 é de R\$37.707,50.- Boituva, 05 de outubro de 2017.- Lucimara Ribeiro Borges, A Escrevente Substituta:-

R.4.M. 3.944 :- VENDA E COMPRA (protocolo nº 32.918 – 20.02.2018)

Por Instrumento Particular com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei nº 11.977/09, firmado nesta cidade aos 08 de fevereiro de 2018, a proprietária

vide fls. 02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 3.944

22 de fevereiro de 2018

Oficial

Fls.
02

continuação

Conceição Tirabassi Provasi, por força do registro nº 03, **TRANSMITIU** o imóvel desta matrícula, a título de **VENDA e COMPRA**, a **RAFAEL MESCOLOTTO**, brasileiro, solteiro, trabalhador de usinagem de metais, portador do R.G. nº 43.450.500-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 304.345.518-56, residente e domiciliado na Rua Oswaldo Mosquioni nº 116, Jardim América, nesta cidade; - e, **MICHELE MORO**, brasileira, solteira, proprietária de microempresa, portadora do R.G. nº 48.252.763-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 448.348.238-03, residente e domiciliada na Rua Assunta P Labronici nº 232, Ch. Labronici, nesta cidade; pelo valor de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), sendo que desta importância R\$29.754,71 (vinte e nove mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e um centavos), corresponde aos recursos da conta vinculada do FGTS, utilizado na forma regulamentar.- Valor venal do terreno para o Exercício de 2018 é de R\$37.381,37.- Boituva, 22 de fevereiro de 2018.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

R.5.M. 3.944 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular referido no registro nº 04, os proprietários **Rafael Mescolotto e Michele Moro**, **ALIENARAM 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 sob a forma de empresa pública, 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\$139.216,56** (cento e trinta e nove mil, duzentos e dezesseis reais e cinquenta e seis centavos), 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 do SAC, vencendo-se o primeiro encargo em 08 de março de 2018, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros (a+j), taxa de administração e seguros, no valor total de R\$1.327,53, com taxa de juros contratada nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347% ao ano, de acordo com o item B10.4, 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, contados da data de 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\$174.020,70, cuja atualização do saldo devedor é da garantia ocorrerá mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo mesmo coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica, na forma prevista na Cláusula Nona; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento, cuja via fica arquivada na Serventia nesta data.- Boituva, 22 de fevereiro de 2018.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Av.6.M. 3.944 :- CONSTRUÇÃO

(protocolo nº 34.464 - 20.07.2018)

Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 17 de julho de 2018, com firma reconhecida, procede-se a presente para constar que **sobre o imóvel desta matrícula foi construído o PRÉDIO Nº 121** (residencial unifamiliar), com a área edificada de 48,55m², com frente para a Rua Maria da Conceição Pacheco

vide verso

MATRÍCULA Nº 3.944

26 de julho de 2018
OficialFls.
02vº

continuação

Machado, cadastrado sob a sigla nº 44124-44-36-0483-00-000; conforme Certidão de Habite-se nº 229/2018 – Processo nº 10458/2018, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 26 de junho de 2018; declarando que deixam de apresentar a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, em virtude de não possuírem outro imóvel residencial e que referida construção possui característica unifamiliar, destinada à moradia permanente dos requerentes, construído sem mão de obra assalariada, nos termos do artigo 30, inciso VIII c/c artigo 47, inciso II da Lei nº 8.212 de 24 de julho de 1991 e artigo 370, inciso I da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 971, de 13 de novembro de 2009; valor declarado da construção é de R\$64.020,70 e o valor corrigido pelo Índice da Construção Civil (Junho/2018 – padrão normal - R\$1.659,80) é de R\$80.583,29, ficando referidos documentos arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 26 de julho de 2018.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.7.M. 3.944 :- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
(protocolo nº 44.272 – 27.11.2020)

Por Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Propriedade Fiduciária – Financiamento de Crédito Imobiliário, firmado nesta cidade, em 26 de novembro de 2020, procede-se a presente para constar que a credora fiduciária Caixa Econômica Federal, autorizou o **CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, que alude o registro nº 05, em virtude da quitação da dívida; conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 03 de dezembro de 2020.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 146522331000AV7M11612820J

R.8.M. 3.944 :- VENDA E COMPRA
(protocolo nº 44.550 – 15.12.2020)

Pela Escritura Pública datada de 11 de dezembro de 2020, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 391, às fls. 093/096, **Rafael Mescolotto e Michele Moro, TRANSMITIRAM** o imóvel desta matrícula, a título de **VENDA e COMPRA** a **ELISANE LOPES FERREIRA**, brasileira, empresária, portadora do R.G. nº 32.728.579-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 292.763.688-50, e **KAREN TORRES LIMA ROCHA**, brasileira, empresária, portadora do R.G. nº 35.703.583-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 399.370.318-93, casadas pelo regime da comunhão parcial de bens, em 17 de janeiro de 2019, residentes e domiciliadas nesta cidade, na Alameda dos Ipês Amarelos, nº 118, Vivendas do Parque; pelo valor de R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), sem condições.- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2020 é de R\$79.795,57.- Boituva, 22 de dezembro de 2020.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 1465223210000R8M11672720S

Av.9.M. 3.944 :- AMPLIAÇÃO DE PRÉDIO
(protocolo nº 51.201 – 25.01.2022 – reingressado em 14.02.2022)

Pelos Instrumentos Particulares firmados nesta cidade em 12 de janeiro e 11 de fevereiro de 2022, procede-se a presente para constar que o **Prédio nº 121 com frente para a Rua Maria da Conceição Pacheco Machado**, que possuía originariamente a área edificada de 48,55m², foi **AMPLIADO** em mais 88,90m², totalizando assim, a área construída de 137,45m², cadastrado sob a sigla nº

vide fls. 03



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 3.944

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº 3.944

18 de fevereiro de 2022

Oficial

Fls.
03

continuação

44124-44-36-0483-00-000; conforme Habite-se nº 359/2021, Processo nº 4557/2021, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 11 de janeiro de 2022; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Aferição nº 90.009.34710/65-001, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em data de 25 de janeiro de 2022; valor declarado da construção é de R\$177.800,00 e o valor corrigido pelo Índice da Construção Civil referente à ampliação (Dezembro/2021 - padrão normal - R\$2.089,83) é de R\$185.785,88; ficando referidos documentos comprobatórios arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 18 de fevereiro de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 146522331000AV9M13965822T

Av.10.M. 3.944 :- PREMONITÓRIA
(protocolo nº 57.660 - 13.04.2023)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de São Paulo-SP aos 24 de março de 2023, instruído com a decisão que serviu como certidão datada de 24 de janeiro de 2023, expedida pela 19ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos da Execução de Título Extrajudicial - Locação de Móvel (Processo Digital nº 1137892-56.2022.8.26.0100), apresentada em arquivo eletrônico disponível na Central de Registradores de Imóveis (ofício eletrônico) - Protocolo Arisp: AC002387113, **requerido pela exequente Movida Locação de Veículos S.A., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 07.976.147/0001-60, em face da executada ELISANE LOPES FERREIRA, inscrita no CPF/MF. sob nº 292.763.688-50 e outra; verifica-se que foi distribuída em 13 de dezembro de 2022 e admitida em juízo a Ação supra citada,** para a garantia da liquidação em epígrafe, no valor de R\$1.501.378,96 (um milhão, quinhentos e um mil, trezentos e setenta e oito reais e noventa e seis centavos); ficando referidos documentos arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 26 de abril de 2023.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 14652233100AV10M16305123A

Av.11.M. 3.944 :- PENHORA
(protocolo nº 58.763 - 22.06.2023)

Pela Certidão para Averbação de Penhora datada de 22 de junho de 2023, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 19º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, expedida por meio eletrônico (ofício eletrônico), protocolada sob nº PH000471280 - Penhora Online, extraída dos Autos da Execução Civil (Número de Ordem 1137892-56.2022.8.26.0100), **tendo como exequente Movida Locação de Veículos S.A., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 07.976.147/0001-60, em face das executadas: ELISANE LOPES FERREIRA, inscrita no CPF/MF. sob nº 292.763.688-50, e outros; verifica-se que o imóvel desta matrícula, foi PENHORADO,** para a garantia da execução em epígrafe, no valor de R\$1.518.692,46 (um milhão, quinhentos e dezoito mil, seiscentos e noventa e dois reais e quarenta e seis centavos), tendo sido nomeado como depositária Elisane Lopes Ferreira. **Consta no título que houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente as executadas.-** Boituva, 19 de julho de 2023.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 146522331000003944001123N

vide verso

MATRÍCULA Nº 3.944

10 de julho de 2024
OficialFls.
039

continuação

AV.12.M. 3.944 :- PREMONITÓRIA

(protocolo nº 64.656 – 18/06/2024)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Sorocaba-SP aos 18 de junho de 2024, e Certidão datada de 24 de maio de 2024, expedida pela 1ª Vara do Foro desta Comarca, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários (Processo nº 1000602-82.2024.8.26.0082), apresentados em arquivo eletrônico disponível na Central de Registradores de Imóveis (ofício eletrônico) – Protocolo Arisp: AC003897068, **requerido pelo exequente Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ/MF. sob nº 60.701.190/0001-04, em face da executada ELISANE LOPES FERREIRA**, inscrita no CPF/MF. sob nº 292.763.688-50, e outro; **verifica-se que foi distribuída em 06 de fevereiro de 2024 e admitida em juízo a Ação de Execução supra citada**, para a garantia da liquidação em epígrafe, no valor de R\$318.571,72 (trezentos e dezoito mil, quinhentos e setenta e um reais e setenta e dois centavos).- Boituva, 10 de julho de 2024.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Selo Digital: 146522331000003944001224J

AV.13.M. 3.944 :- PREMONITÓRIA

(protocolo nº 65.458 – 02/08/2024 - reingressado em 15/08/2024)

Pelos Instrumentos Particulares firmados na cidade de Belo Horizonte-MG em 01 e 14 de agosto de 2024, e Certidão datada de 18 de julho de 2024, expedida pela 10ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários (Processo Digital nº 1005579-63.2024.8.26.0100), apresentados em arquivo eletrônico disponível na Central de Registradores de Imóveis (ofício eletrônico) – Protocolo Arisp: AC004114420, **requerido pelo exequente Banco Safra S/A, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 58.160-789/0001-28, em face da executada ELISANE LOPES FERREIRA**, inscrita no CPF/MF. sob nº 292.763.688-50, e outro; **verifica-se que foi distribuída em 17 de janeiro de 2024 e admitida em juízo a Ação de Execução supra citada**, para a garantia da liquidação em epígrafe, no valor de R\$475.074,47 (quatrocentos e setenta e cinco mil, setenta e quatro reais e quarenta e sete centavos).- Boituva, 30 de agosto de 2024.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 146522331000003944001324H

AV.14.M. 3.944 :- PENHORA

(protocolo nº 66.835 – 15/10/2024)

Pela Certidão para Averbação de Penhora datada de 15 de outubro de 2024, expedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 10º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, expedida por meio eletrônico (ofício eletrônico), protocolada sob nº PH000538645 – Penhora Online, extraída dos Autos da Execução Civil (Número de Ordem 1005579-63.2024.8.26.0100, **tendo como exequente Banco Safra S.A, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 58.160.789/0001-28, em face da executada: ELISANE LOPES FERREIRA**, inscrita no CPF/MF. sob nº 292.763.688-50; **verifica-se que o imóvel desta matrícula, foi PENHORADO**, para a garantia da execução em epígrafe, no valor de R\$594.472,72 (quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e setenta e dois reais e setenta e dois centavos), tendo sido nomeada como depositária Elisane Lopes Ferreira.- Boituva, 31 de outubro de 2024.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 146522331000003944001424F

Registro de Imóveis pelo
Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Registro em um só lugar
do Brasil em um só lugar

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo