

MATRÍCULA Nº 42.860

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

MATRÍCULA Nº 42.860

16 de junho de 2007  
Oficial Delegado

Fls. 01.....

IMÓVEL

**LOTE DE TERRENO Nº 187, da Quadra "J", do Loteamento denominado Residencial "Colonial Village", situado nesta cidade, no bairro do Socorro, mede 18,00m (dezoito metros) de frente para a Avenida Três (03); do lado esquerdo de quem da avenida olha o lote mede 35,00m (trinta e cinco metros), confrontando com o lote nº 186; do lado direito mede 35,00m (trinta e cinco metros), confrontando com o lote nº 188; e nos fundos mede 18,00m (dezoito metros), confrontando com a faixa da Área Verde 1; encerrando a área de 630,00m<sup>2</sup> (seiscentos e trinta metros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a sigla nº SO-21-15-01-013-00.**

**TÍTULO ANTERIOR:**- Registro nº 04 da Matrícula nº 31.372, datado de 20 de agosto de 1998, desta Serventia.-

**PROPRIETÁRIA:**- **URBANIZADORA E INCORPORADORA SANTA RITA LTDA**, com sede nesta cidade, na Estrada do Socorro, nº 1.009, bairro do Socorro, inscrita no C.G.C./M.F. sob o nº 01.424.835/0001-31.-

Av.1.M. 42.860 :- **RESTRIÇÕES**

**De acordo com a Cláusula Décima do Contrato Padrão arquivado no respectivo Processo do Loteamento, constam restrições quanto ao uso e ocupação do solo a saber:- a-) Manter o(s) terreno(s) em perfeito estado de conservação e limpeza; - b-) Não fazer aterros, desaterros, desvios ou encaminhamento de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que possa prejudicar os terrenos vizinhos; - c-) Não lançar, nem permitir que seus prepostos lancem detritos, lixo ou entulhos de qualquer natureza no(s) terreno(s) compromissado(s) ou nos lotes vizinhos, vias de circulação ou áreas de espaços livres; - d-) Todas as plantas, projetos e construções que vierem a ser realizadas no lote, devem ser previamente apresentadas a loteadora - Urbanizadora e Incorporadora Santa Rita Ltda., e após a fundação da Sociedade Amigos do Colonial Village serão a esta apresentadas, que verificarão a obediência aos afastamentos das divisas, ao uso adequado da área ocupada, tudo para estar conforme as restrições do uso do solo impostas no loteamento; - e-) No lote de terreno não será construída mais de uma casa com o máximo de 2 (dois) pavimentos acima do nível da Rua; - f-) As casas residenciais não poderão ser adaptadas para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros; - g-) A construção principal obedecerá os recuos mínimos de 5,00 (cinco) metros de frente do alinhamento da rua e de 2,00 (dois) metros dos dois lados da divisa lateral, e mais o recuo de 1,00m (um) metro do limite dos fundos do terreno, mesma para construção nos fundos; - h-) Em nenhuma hipótese será permitido o desdobramento dos lotes objeto do presente contrato; - i-) É vedada a colocação nos lotes ou nas suas construções de placas com anúncios ou letreiros de qualquer espécie, exceção feita às placas de construção e anúncios ocasionais de venda ou locação; - j-) Os proprietários de dois ou mais lotes (contíguos) poderão requerer a unificação dos mesmos de modo a formar um só lote, sempre obedecendo as restrições urbanísticas do Poder Público competente; - l-) Todas as restrições quanto ao uso e ocupação dos lotes impostos pela loteadora serão aplicadas nos lotes unificados de modo que não sejam alteradas as restrições urbanísticas previstas no contrato; - m-) Caso os lotes unificados, tornarem-se objeto de remembramento, o proprietário submeterá o projeto de desmembramento ao Poder Público (Prefeitura Municipal) para sua aprovação obedecendo sempre as**

vide verso

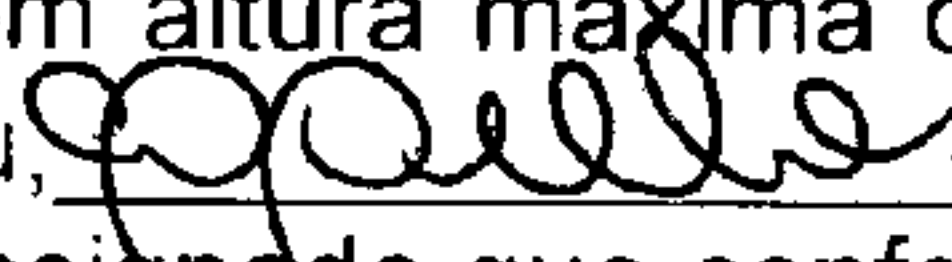
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP**

*Ovidio Pedrosa Júnior*  
OFICIAL REGISTRADOR


**Ana Catarina Pedrosa**  
OFICIALA SUBSTITUTA

Pag.: 001/004  
Certidão na última página


continuação

dimensões originárias de cada lote; - n-) Além da aprovação prévia pela loteadora ou pela Sociedade Amigos do Colonial Village o(s) comprador(es) se obriga(m) a submeter à Prefeitura Municipal todo e qualquer projeto de construção, a qual após aprovação expedirá o alvará de licença; - o-) É vedado cercar o lote com muro de alvenaria ou qualquer outro material que não seja cerca viva ou cerca de arame liso com altura máxima de 1,00m do solo".- Pindamonhangaba, 16 de julho de 2007.- Eu,  (Carlos Renato de Castro Ramos Mello), Preposto Designado que conferi, subscrevi e assino.- O Preposto Designado:-

  
**R.2.M. 42.860 :- VENDA E COMPRA**  
(protocolo nº 104.545 – 12.07.2007)

Pela Escritura Pública datada aos 19 de junho 2007, lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Moreira César, desta cidade, no Livro nº 053, às fls. 213/216, a **proprietária, Urbanizadora e Incorporadora Santa Rita Ltda**, devidamente qualificada e representada, **TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de VENDA E COMPRA, a JAIRO ANTONIO DOS SANTOS FOGAÇA**, brasileiro, piloto de balão, portador do R.G. nº 5.442.083-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 842.131.408-49, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com **KAREN NEMETALA FOGAÇA**, brasileira, advogada, portadora do R.G. nº 25.323.429-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 257.806.688-41, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua dos Ipês nº 41, Village Paineiras; pelo valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), sem condições. **Consta no título a apresentação das certidões fiscais exigidas pela Lei nº 8.212/91, bem como o comprador se compromete a cumprir e respeitar as restrições e obrigações constantes na averbação 01.**- Valor venal do imóvel para o Exercício de 2007 é de R\$17.801,08.- Pindamonhangaba, 16 de julho de 2007.- Eu,  (Carlos Renato de Castro Ramos Mello), Preposto Designado que conferi, subscrevi e assino.- O Preposto Designado:-

**Av.3.M. 42.860 :- DENOMINAÇÃO DE AVENIDA - EX OFFICIO**

Procede-se a presente para constar que **o imóvel desta matrícula faz frente para a atual Avenida Sabiá, antiga Avenida Três (03), nos termos do Lei nº 3.681 de 24 de agosto de 2000.**- Pindamonhangaba, 16 de julho de 2007.- Eu,  (Carlos Renato de Castro Ramos Mello), Preposto Designado que conferi, subscrevi e assino.- O Preposto Designado:-

**Av.4 M.42.860 :- CONSTRUÇÃO**  
(protocolo nº 149.972 – 28/04/2014)

Nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade em 28 de abril de 2014, com a firma reconhecida, procede-se a presente para constar que **sobre o imóvel desta matrícula foi construído o PRÉDIO Nº 495 (residencial)**, com área edificada de 375,07m², com frente para a Avenida Sabiá, cadastrado sob a sigla SO-21-15-01-013-00, conforme Auto de Regularização de Obra nº 217/2014 – Processo nº 7.947/2013 – expedido pelo Município em 31 de março de 2014, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 103922014-88888949, CEI 70.012.79949/63, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 09 de abril de 2014, com validade até o dia 06 de outubro de 2014. Valor declarado da construção é de R\$405.000,00. Valor da obra corrigido pelo Índice da Construção Civil (março/2014 - R\$1.608,12) é de R\$603.157,56. Pindamonhangaba, 07 de maio de 2014. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

continua fl 02

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo



MATRÍCULA Nº 42.860

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo  
CNS 12016-2

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro 2 - Registro Geral

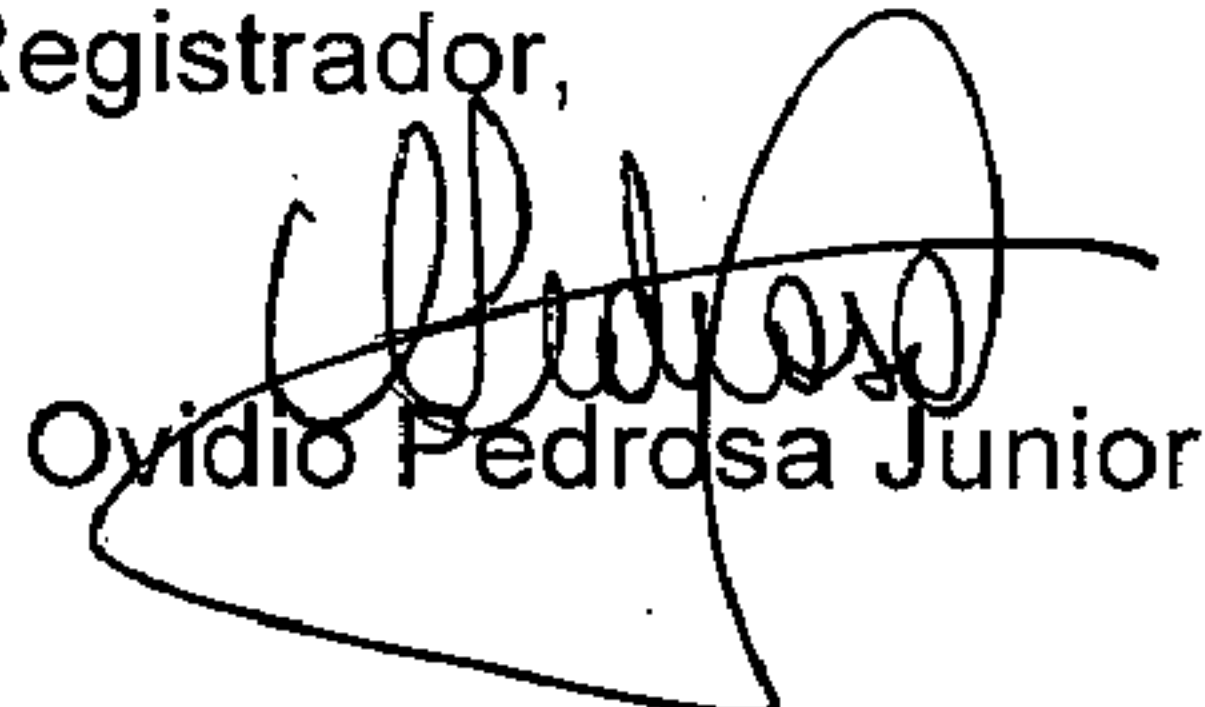
MATRÍCULA Nº 42.860

17 de novembro de 2015  
Oficial Registrador

Ficha  
.....02....

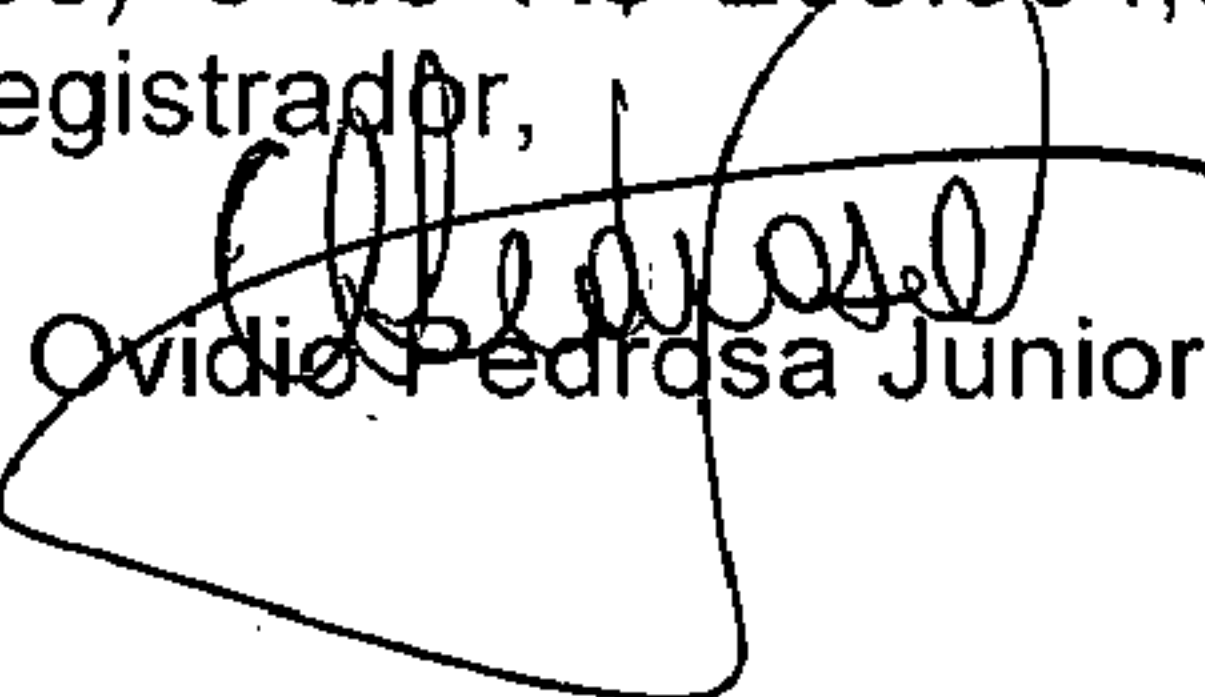
**R.5 M.42.860 :- VENDA E COMPRA**  
(protocolo nº 161.379 – 10/11/2015)

Pela escritura pública datada de 10 de novembro de 2015, lavrada no 1º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, no Livro nº 384, às folhas 299/300, os proprietários, **Jairo Antonio dos Santos Fogaça e s/m Karen Nemetala Fogaça**, por força do registro nº 02, **TRANSMITIRAM** o imóvel desta matrícula, a título de **VENDA e COMPRA**, a **ALEXANDRE COSTA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, gerente, portador do RG nº 39.254.166-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 045.342.696-41, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Manoel Antunes da Silva nº 95, Jardim Aurora, pelo valor de **R\$ 603.500,00**. Valor venal do imóvel é de R\$ 308.959,02. Pindamonhangaba, 17 de novembro de 2015. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

**Av.6 M.42.860 :- AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**  
(protocolo nº 162.706 – 26/01/2016)

Nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade em 26 de janeiro de 2016, com a firma reconhecida, procede-se a presente para constar que o **PRÉDIO Nº 495**, que possuía uma área de 375,07m², foi **AMPLIADO** em 160,99m², perfazendo uma área total edificada de **536,06m²**, com frente para a **Avenida Sabiá**, cadastrado sob a sigla SO-21-15-01-013-00, conforme Habite-se nº 33/2016 – Processo nº 1.091-2016 – expedido pelo Município em 20 de janeiro de 2016, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000192016-88888876, CEI 51.234.44876/65, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 26 de janeiro de 2016, com validade até o dia 24 de julho de 2016. Valor declarado da construção é de R\$ 288.904,61. Valor da obra corrigido pelo Índice da Construção Civil (dezembro/2015 - R\$ 1.794,55) é de R\$ 288.904,61. Pindamonhangaba, 02 de fevereiro de 2016. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

**R.7 M.42.860 :- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**  
(protocolo nº 163.188 – 24/02/2016)

Pela cédula de crédito bancário nº 070734230011602, emitida na cidade de São Paulo-SP em 23 de fevereiro de 2016, o proprietário, **Alexandre Costa da Silva**, por força do registro nº 05, **DEU** o imóvel desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede social na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.235 e 2.041, para garantia de um empréstimo no valor de **R\$ 1.159.705,61**, pagável através de 180 encargos mensais e sucessivos, no valor de R\$ 22.281,17, vencendo-se o primeiro no dia 23 de março de 2016, e o último em 23 de fevereiro de 2031, com taxa de juros efetiva de 1,79% ao mês e 23,73% ao ano, calculados na forma do título, devendo ser pagos em sua praça de emissão. Fica estabelecido, nos termos do § 2º, do artigo 26 da aludida lei, que o prazo de carência é de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal inadimplido. Para efeito do disposto no inciso VI, do artigo 24 do referido diploma legal, avaliam o imóvel em

continua no verso

MATRÍCULA Nº 42.860

26 de fevereiro de 2016

Oficial Registrador

Ficha

02v°.....

R\$ 2.100.000,00. As partes subordinam-se às demais cláusulas e condições da cédula. Pindamonhangaba, 26 de fevereiro de 2016. A Oficiala Substituta,

  
Ana Catarina Pedrosa

**Av.8 M.42.860 :- RERRATIFICAÇÃO**

(protocolo nº 163.411 – 07/03/2016)

Nos termos do instrumento particular de rerratificação da cédula de crédito bancário nº 070734230011602, firmado na cidade de São Paulo-SP em 04 de março de 2016, procede-se a presente para constar que as partes contratantes mencionadas no registro nº 07 resolveram, entre outros itens, **ALTERAR**: 1) O valor total do empréstimo, que passa a ser de R\$ 1.199.973,17, devido à inclusão da importância correspondente ao pagamento do IOF; e 2) O valor da parcela mensal, que passa a ser de R\$ 23.044,67. Pindamonhangaba, 09 de março de 2016. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

**Av.9 M.42.860 :- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

(protocolo nº 175.492 – 13/04/2018)

Nos termos do instrumento particular firmado na cidade de São Paulo-SP em 11 de abril de 2018, e conforme o artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente para constar que fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula em favor do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado no registro nº 07. O ITBI foi recolhido. Valor atribuído ao imóvel é de R\$ 2.246.451,27. Valor venal do imóvel é de R\$ 421.836,06. Pindamonhangaba, 20 de abril de 2018. O Oficial Registrador,

  
Ovidio Pedrosa Junior

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E  
ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP  
**CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015/73), foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias até o encerramento do dia útil anterior ao da emissão desta certidão. Dou fé. Pindamonhangaba, data abaixo indicada.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP

Ovidio Pedrosa Júnior

OFICIAL REGISTRADOR

Ana Catarina Pedrosa

OFICIALA SUBSTITUTA

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Livro 2 - Registro Geral

Comarca de Pindamonhangaba  
Estado de São Paulo  
CNS 12 016-2

Ao Oficial.: R\$ 30,69  
Ao Estado.: R\$ \*8,72  
Ao IPESP.: R\$ \*5,97  
Ao Reg.Civil R\$ \*1,62  
Ao Trib.Just R\$ \*2,11  
Ao Iss.....: R\$ \*1,53  
Ao FedMP...: R\$ \*1,47  
Total.....: R\$ 52,11  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:51:01 horas do dia 23/04/2018. Certidão assinada digitalmente. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :



04286023042018

Pag.: 004/004