



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

MATRÍCULA Nº

33.213

16 de março de 2022
Oficial

F.S.

IMÓVEL

TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, zona de expansão urbana, à Rua Um (01), constituído pelo Lote nº 05, da Quadra "B", do Loteamento denominado "Residencial São José de Boituva", no Bairro Campo de Boituva, medindo 23,55m (vinte e três metros e cinquenta e cinco centímetros) de frente, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 42,71m (quarenta e dois metros e setenta e um centímetros), confrontando com o lote 06, do lado esquerdo mede 42,53m (quarenta e dois metros e cinquenta e três centímetros), confrontando com o lote 04, nos fundos mede 23,49m (vinte e três metros e quarenta e nove centímetros), confrontando com o lote 08, encerrando a área de 1.001,22m² (um mil, um metro quadrado e vinte e dois decímetros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44131-64-27-0541-00-000.-

TÍTULO ANTERIOR:- Matrícula nº 50.023 de 18 de março de 2008, oriunda do Registro nº 05 da Matrícula nº 45.285, de 18 de março de 2008, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.-

PROPRIETÁRIA:- THEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 61.378.170/0001-07, com sede na Avenida Antônio Gazzola nº 1.001, 6º andar, Sala 02B, Bairro Novo Itu, na cidade de Itu-SP.-

AV.1.M. 33.213.- RESTRIÇÕES

Procede-se a presente nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que no referido loteamento há restrições quanto ao uso e ocupação do solo.- Boituva, 16 de março de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 146522331000AV1M14113022Z

AV.2.M. 33.213.- DENOMINAÇÃO DE RUA - EX OFFICIO

Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula faz frente para a atual Rua Olga Moschioni Figueiredo, antiga Rua Um (01), nos termos da Lei nº 1.920 de 25 de novembro de 2008.- Boituva, 16 de março de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 146522331000AV2M14122722Z

AV.3.M. 33.213.- ALTERAÇÃO DE SEDE

(protocolo nº 51.848 - 11.03.2022)
Pela Escritura Pública datada de 10 de março de 2022, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 429, às fls. 243/246, e conforme Alteração Contratual, devidamente arquivada na JUCESP sob nº 299.810/08-2, sessão em 11 de setembro de 2008 e 056.698/17-3, sessão em 01 de fevereiro de 2017, procede-se a presente para constar que Thea Empreendimentos Imobiliários Ltda, alterou sua sede social para a Avenida Ibirapuera nº 2.907, 6º andar, sala, Indianópolis, São Paulo-SP e posteriormente para a Avenida Ibirapuera nº 2.907, sala 320, Indianópolis, São Paulo-SP, conforme documentos comprobatórios que já se encontram arquivados na Serventia em classificador próprio.- Boituva, 16 de março de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 146522331000AV3M14122822G

vide verso

MATRÍCULA Nº 33.213

16 de março de 2022

Fls. 04º

continuação

R.4.M. 33.213.- VENDA E COMPRA
Pela Escritura Pública referida na averbação nº 03, **Thea Empreendimentos Imobiliários Ltda, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a RICARDO MANZOTTI, brasileiro, empresário, portador do R.G. nº 3.187.694-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 028.073.008-04, casado pelo regime da comunhão de bens, desde 21 de fevereiro de 1973, com VERA SZENASI MANZOTTI, brasileira, do lar, portadora do R.G. nº 4.218.900-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 147.476.028-79, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Santo Amaro nº 3172, Brooklin; pelo valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais), sem condições.- Valor da base de cálculo utilizado para recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" - ITBI é de R\$203.595,85.- Boituva, 16 de março de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-**
Selo Digital: 146522321000R4M14122922X



Av.5.M. 33.213.- CONSTRUÇÃO
(protocolo nº 54.489 – 30.08.2022)
Por Instrumento Particular firmado nesta cidade em 01 de agosto de 2022, procede-se a presente para constar que **sobre o imóvel desta matrícula foi construído o PRÉDIO Nº 125** (residencial unifamiliar), com a área edificada de 209,18m², com **frente para a Rua Olga Moschioni Figueiredo**, cadastrado sob a sigla nº 44131-64-27-0541-00-000; conforme Habite-se nº 314/2022 – Processo nº 7517/2022, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 25 de julho de 2022; e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Divida Ativa da União – Aferição nº 51.212.95232/65-001, e Certidão Negativa de Débitos Relativos e Tributos Federais e à Divida Ativa da União – Aferição nº 51.212.86597/68-001, expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em data de 01 de agosto de 2022; valor corrigido pelo Índice da Construção Civil (Julho/2022 – padrão normal - R\$2.279,77) é de R\$476.882,28; ficando referidos documentos arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 09 de setembro de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Escrevente Substituto:-



Selo Digital: 146522331000AV5M15153222H

R.6.M. 33.213.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

(protocolo nº 63.048 – 01/04/2024 - reingressado em 18/04/2024)

Por Termo de Constituição de Garantia Empréstimo-Financiamento-Renegociação P.J, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, vinculado à Operação de Crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário nº 734-0988003000022559, ambos emitidos na cidade de São Paulo-SP em 28 de março de 2024, **Ricardo Manzotti e Vera Szenasi Manzotti, 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, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 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 do limite de crédito no valor de R\$955.031,77 (novecentos e cinquenta e cinco mil, trinta e um reais e setenta e sete centavos)**, com data de vencimento para 12 de dezembro de 2043, com o pagamento de 120 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros, podendo ser fixados entre a taxa mínima de 1,25% ao mês e a taxa máxima de 100% ao mês; e demais condições constantes da cédula; ficando estabelecido nos termos do § 2º, do artigo 26 da aludida Lei, que o prazo de carência para expedição da intimação é de 60 (sessenta) dias; para efeitos

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

vide fls. 02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 33.213

25 de abril de 2024
Oficial

Fis. 02

continuação

do disposto no inciso VI, do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$980.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento. Consta no título que a presente alienação corresponde à 102,61% (cento e dois e sessenta e um por cento) do valor nominal desta operação de crédito.- Boituva, 25 de abril de 2024.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 146522321000033213000624R

AV.7.M. 33.213.- PREMONITÓRIA

(protocolo nº 73.221 – 23/10/2025)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de São Paulo-SP aos 14 de outubro de 2025 e Certidão datada de 30 de julho de 2025, expedida pela 12ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Processo nº 1058717-11.2025.8.26.0002, apresentados em arquivo eletrônico disponível na Central de Registradores de Imóveis (ofício eletrônico) – Protocolo Arisp: AC013085072, requerido pelo exequente Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ/MF. sob nº 60.746.948/0001-12, em face do executado RICARDO MANZOTTI, inscrito no CPF/MF. sob nº 028.073.008-04; verifica-se que foi distribuída em 29 de julho de 2025 e admitida em Juízo a Ação de Execução supracitada, para a garantia da execução em epígrafe, no valor de R\$108.583,51 (cento e oito mil, quinhentos e oitenta e três reais e cinquenta e um centavos).- Boituva, 10 de novembro de 2025.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 146522331000033213600725L

AV.8.M. 33.213.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

(protocolo nº 73.760 – 25/11/2025)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Rio de Janeiro-RJ em 24 de março de 2026, apresentado em arquivo eletrônico disponível na Central de Registradores de Imóveis (ofício eletrônico) – Protocolo Arisp: IN01494138C, instruído com prova da intimação dos devedores fiduciários 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 120/2025, 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 ECONOMICA FEDERAL.- Valor atribuído à consolidação e para fins do imposto de transmissão é de R\$980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).- Boituva, 07 de abril de 2026.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223B10000000073760260

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

MATRÍCULA Nº

Oficial

Fis.

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Botuvera
Estado de São Paulo

Ao Oficial.: R\$ 45,88

Ao Estado...: R\$ 13,04

Ao IPESP...: R\$ 8,92

Ao Reg.Civil R\$ 2,41

Ao Trib.Just R\$ 3,15

Ao ISS...: R\$ 0,92

Ao FEDMP...: R\$ 2,2

Total...: R\$ 76,52

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:33:00 horas do dia 08/04/2026. Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :



03312308042026

Pag.: 004/004



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SFDTL-A2U84-R9CJY-YSBUZ

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/SFDTL-A2U84-R9CJY-YSBUZ>

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

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