



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

IMATRICULA Nº 15.530

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº

15.530

16 de janeiro de 2015

Oficial

Fls.

01

IMÓVEL

LOTE DE TERRENO RESIDENCIAL Nº 22, da Quadra "16", do Loteamento denominado "Portal Ville Azaleia", situado nesta cidade, no Bairro Pau D'Alho, com área total de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com frente para a Rua Dezesseis (16), lado par, medindo dito lote 10,00m (dez metros) de frente; do lado direito de quem da rua olha para o lote, mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 23; do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 21; nos fundos mede 10,00m (dez metros), confrontando com o lote nº 16. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44142-14-88-0162-00-000.-

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 03 da Matrícula nº 13.588, datado de 16 de janeiro de 2015 (Loteamento nos termos do artigo 18 da Lei nº 6.766/79), desta Serventia.-

PROPRIETÁRIA:- GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 67.356.568/0001-10, com sede à Rua Manoel dos Santos Freire nº 61, Centro, Boituva-SP.-

Av.1.M. 15.530 :- RESTRIÇÕES

De acordo com a Cláusula Sexta do Contrato Padrão arquivado no respectivo Processo do 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, podendo os lotes, tanto os destinados a uso residencial e comercial, ser objeto de desdobramento do lote de terreno, desde que respeitando um padrão mínimo de 250,00 metros quadrados para cada unidade criada e precedida de aprovação urbanística municipal; 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; nos lotes comerciais serão admitidas edificações mistas (comercial/residencial). Sendo que para as edificações

vide verso

MATRÍCULA Nº

15.530

16 de janeiro de 2015

Oficial

Fls.
01vº

continuação

comerciais compostas de salas ou lojas, deverão ser submetidas ao regime de condomínio edilício, conforme legislação vigente; 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 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, 16 de janeiro de 2015.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.2.M. 15.530 :- DENOMINAÇÃO DE RUA – EX OFFICIO

Procede-se a presente para constar **que o imóvel desta matrícula faz frente para a atual Rua Adistão Marcon, antiga Rua Dezesseis (16), nos termos da Lei nº 2.446 de 07 de agosto de 2014.- Boituva, 03 de junho de 2019.- Lucimara Ribeiro Borges, A Substituta do Oficial:-**
Selo Digital: 1465223310000AV2M9694419P

R.3.M. 15.530 :- VENDA E COMPRA

(protocolo nº 37.536 – 24.05.2019)

Pela Escritura Pública datada de 23 de maio de 2019, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, no Livro nº 359, às fls. 009/012, **Guerini Planejamentos Ltda, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a ELIAS SARTORI**, brasileiro, aposentado, portador do R.G. nº 15.334.492-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 044.677.828-18, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 05 de abril de 1986, com **MARIA DO SOCORRO QUEIROZ SARTORI**, brasileira, depiladora, portadora do R.G. nº 17.720.354-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 075.315.618-08, residentes e domiciliados na cidade de Piedade-SP, na Rua 18 nº 221-A, Bairro Ciriaco; pelo valor de R\$98.000,00 (noventa e oito mil reais), sem condições.- **Consta no título que o comprador têm conhecimento das restrições constantes do loteamento referidas na averbação nº 01.-** Valor venal do terreno para o Exercício de 2019 é de R\$26.074,99.- Boituva, 03 de junho de 2019.- Lucimara Ribeiro Borges, A Substituta do Oficial:-
Selo Digital: 14652232100000R3M9716019Y

Av.4.M. 15.530 :- CONSTRUÇÃO

(protocolo nº 40.680 – 10.01.2020)

Por Instrumento Particular firmado nesta cidade em 16 de dezembro de 2019, com firma reconhecida, procede-se a presente para constar **que sobre o imóvel desta matrícula foi construído o PRÉDIO Nº 150** (residencial unifamiliar), com a área edificada de 114,19m², **com frente para a Rua Adistão Marcon;** cadastrado sob a sigla nº 44142-14-88-0162-00-000; conforme Certidão de Habite-se nº 3/2020 –

vide fls. 02

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 15.530
Comarca de Boituva
Estado de São Paulo
Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº	15.530	15 de janeiro de 2020	Fls. 02
continuação			
Processo nº 18661/19, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em data de 07 de janeiro de 2020; e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 002752019-88888968 – CEI: 90.002.30968/66, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 13 de dezembro de 2019; valor corrigido pelo Índice da Construção Civil (dezembro/2019 – padrão normal - R\$1.746,79) é de R\$199.465,95; ficando referidos documentos arquivados na Serventia nesta data.- Boituva, 15 de janeiro de 2020.- Lucimara Ribeiro Borges, A Substituta do Oficial:- Selo Digital: 146522331000AV4M10591220M R.5.M. 15.530 :- VENDA E COMPRA (protocolo nº 41.534 – 23.04.2020) Por Instrumento Particular com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64 e Lei nº 9.514/1997, contrato nº 10148565303, firmado na cidade de São Paulo-SP, em data de 08 de abril de 2020, Elias Sartori e s/m Maria do Socorro Queiroz Sartori, por força do registro nº 03, TRANSMITIRAM o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a MARCOS FERREIRA DA SILVA, brasileiro, representante comercial, inscrito no CPF/MF. sob nº 277.492.768-40, e s/m LARISSA COMPRI SILVA, brasileira, contadora, portadora do R.G. nº 46.207.030-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 383.196.438-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 18 de junho de 2015, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo-SP, na Rua Costa Barros nº 2.050, Apto 1002, Bloco 3, Vila Alpina; pelo valor de R\$370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), sendo que desta importância R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) correspondem aos recursos próprios.- Boituva, 28 de abril de 2020.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:- Selo Digital: 1465223210000R5M10866720T R.6.M. 15.530 :- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Pelo Instrumento Particular referido no registro nº 05, Marcos Ferreira da Silva e s/m Larissa Compri Silva, 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 do credor fiduciário, ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ/MF. sob nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35300023978, em 22 de agosto de 1944, para a garantia da importância de R\$267.670,00 (duzentos e sessenta e sete mil, seiscentos e setenta reais), pagável através de 360 meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, calculados na forma constante do título, com taxa efetiva de juros anual de 7,4500%, taxa nominal de juros anual de 7,2071%, taxa efetiva de juros mensal de 0,6005%, taxa nominal de juros mensal de 0,6005%; custo efetivo total – CET (anual): taxa de juros (item l) de 8,8600%; custo efetivo total – CET (mensal): taxa de juros (item k) de 0,7100%; valor total do encargo mensal é de R\$2.483,04, vencendo-se a primeira prestação no dia 08 de maio de 2020 e a última prestação no dia 08 de abril de 2050; ficando estabelecido nos termos do parágrafo 2º do artigo 26 da aludida Lei, que o prazo de carência para a expedição de intimação é de 30 (trinta) dias, contados do início do atraso no pagamento; para efeitos do disposto no inciso VI, do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$385.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento, cuja via fica arquivada na			
vide verso			

MATRÍCULA Nº 15.530

28 de abril de 2020
Oficial

Fls.
02vº

continuação

Serventia nesta data.- Boituva, 28 de abril de 2020.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 1465223210000R6M10866820Q

AV.7.M. 15.530 :- AMPLIAÇÃO DE PRÉDIO

(protocolo nº 66.841 – 15/10/2024 - reingressado em 24/10/2024)

Por Instrumento Particular firmado nesta cidade aos 02 de outubro de 2024, procede-se a presente para constar que o **Prédio nº 150 com frente para a Rua Adistão Marcon, foi AMPLIADO em mais 40,04m², totalizando assim a área construída de 154,23m²**, cadastrado sob a sigla nº 44142-14-88-0162-00-000; conforme Habite-se nº 399/2024, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade em data de 20 de agosto de 2024; e Certidão expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em data de 22 de agosto de 2024 – Aferição nº 90.020.51955/61-001; valor corrigido pelo Índice da Construção Civil referente à ampliação (setembro/2024 – padrão normal - R\$2.426,96) é de R\$97.175,47.- Boituva, 01 de novembro de 2024.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 146522331000015530000724N

AV.8.M. 15.530 :- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

(protocolo nº 70.880 – 09/06/2025)

Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública – Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Lei nº 9.514/1997, firmado na cidade de São Paulo-SP aos 23 de abril de 2025, contrato nº 0010510012, procede-se a presente para constar que **nos termos da Cláusula 12.1.3 do Quadro Resumo, foi autorizado o CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, que alude o registro nº 06.- Boituva, 17 de junho de 2025.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-**
Selo Digital: 146522331000015530000825J

R.9.M. 15.530 :- VENDA E COMPRA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 08, **Marcos Ferreira da Silva e Larissa Compri Silva, TRANSMITIRAM o imóvel desta matrícula, a título de VENDA e COMPRA, a MARIA EUGENIO DA SILVA**, brasileira, diretora pedagógica, divorciada, portadora do R.G. nº 21.399.557-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 171.298.178-10, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Adistão Marcon nº 150, Portal V Azaleia; pelo valor de R\$770.000,00 (setecentos e setenta mil reais), sendo que desta importância R\$407.423,41 correspondem aos recursos próprios.- Boituva, 17 de junho de 2025.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 146522321000015530000925J

R.10.M. 15.530 :- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 08, **Maria Eugenio da Silva, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, com escopo de garantia**, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a favor do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs. 2.235 e 2.041, São Paulo-SP, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35300332067, para

vide fls. 03

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 15.530

17 de junho de 2025
Oficial

Fls.
03

continuação

a garantia da importância de R\$362.576,59 (trezentos e sessenta e dois mil, quinhentos e setenta e seis reais e cinquenta e nove centavos), pagável através de 345 encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com o Sistema de Amortização - SAC, com taxa efetiva de juros anual de 12,7900%, taxa nominal de juros anual de 12,0963%, taxa efetiva de juros mensal de 1,0658%, taxa nominal de juros mensal de 1,0080%, custo efetivo total - CET (anual) de 15,49%, constantes do item 05 do título; valor da prestação mensal é de R\$5.948,83, sendo o vencimento da primeira prestação para o dia 23 de maio de 2025 e data de vencimento do financiamento é de 23 de janeiro de 2054; 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\$770.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento.- Boituva, 17 de junho de 2025.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 1465223210000155300010250

AV.11.M. 15.530 :- **EX OFFICIO**
(protocolo nº 71.094 - 25/06/2025)

Procede-se a presente nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que o valor correto da garantia objeto da Alienação Fiduciária que alude o registro nº 10 é de R\$401.076,59 (quatrocentos e um mil, setenta e seis reais e cinquenta e nove centavos), e não como constou.- Boituva, 26 de junho de 2025.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223E1000015530001125A

R.12.M. 15.530 :- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE**
(protocolo nº 71.682 - 29/07/2025)

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 0010542056, emitida na cidade de São Paulo-SP, aos 29 de julho de 2025, Maria Eugenio da Silva, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE a PROPRIEDADE SUPERVENIENTE do imóvel desta matrícula, com escopo de garantia, que se tornará eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária registrada sob nº 10**, nos termos do artigo 22, § 3º e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a favor do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs. 2.235 e 2.041, São Paulo-SP, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35300332067, para a garantia de uma importância de R\$215.359,51 (duzentos e quinze mil, trezentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e um centavos), pagável através de 239 (duzentas e trinta e nove) parcelas mensais, sendo a primeira parcela com vencimento para o dia 29 de setembro de 2025 e a última parcela em 29 de julho de 2045, no valor estimado de R\$3.424,11; com taxa de juros remuneratórios efetivos de 1,5497% ao mês, 20,2657% ao ano (letra A do item II), custo efetivo total - CET (anual): (letra H do item II) de 19,90% ao ano, 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; para efeitos do disposto no inciso VI do artigo 24, do referido diploma legal, avaliam o imóvel em R\$770.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes da cédula.- Boituva, 12 de agosto de 2025.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 146522321000015530001225W

vide verso

MATRÍCULA Nº15.530

17 de junho de 2026
Oficial

Fls. 03vº

continuação

AV.13.M. 15.530 :- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
(protocolo nº 74.936 – 03/02/2026)
Por Instrumento Particular firmado na cidade de São Paulo-SP aos 07 de maio de 2026, apresentado em arquivo eletrônico disponível na Central de Registradores de Imóveis (ofício eletrônico) – Protocolo Arisp: IN01535086C, instruído com prova da intimação da devedora fiduciante por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, bem como prova do pagamento pelo credor fiduciário, do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos - ITBI, os quais ficam anexados ao Processo de Intimação Fiduciária nº 10/2026, 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 do credor fiduciário, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, conforme registros nºs 10 e 12.**- Valor atribuído à consolidação e para fins do imposto de transmissão é de R\$770.000,00 (setecentos e setenta mil reais).- Boituva, 17 de junho de 2026.- Vinicius Fernando Almeida Tavares, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223B1000000074936326V

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA=SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e foi extraída sob a forma documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de Agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e a integridade. Certifico ainda, que os imóveis desta Comarca, que abrange o Município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição imobiliária de Porto Feliz.- Boituva, data e hora abaixo indicadas.

CAIO CESAR ZANOLLA - ESCRIVENTE SUBSTITUTO

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
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 13:26:55 horas do dia 18/06/2026. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :



01553018062026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 85RYM-H427E-8EZX-24AYJ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Caio Cesar Zanolla (CPF ***.897.848-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/85RYM-H427E-8EZX-24AYJ>

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

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