CNM: 12356[illegible]

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITARARÉ - SP - CNS 12.356-2

MATRÍCULA	FICHA
17.840	01

30 de setembro de 2014

IMÓVEL: **Lote 39** da **quadra XII** do loteamento denominado **Alto dos Pinheiros**, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Itararé-SP, na Rua E, com as seguintes confrontações e medidas: **FRENTE** divide com a Rua E por 8,00 metros; **LADO DIREITO** de quem da Rua E olha para o imóvel divide com lote 01 por 20,00 metros; **LADO ESQUERDO** divide com o lote 38 por 20,00 metros; e nos **FUNDOS** divide com o lote 05 por 8,00 metros, encerrando uma área de 160,00 metros quadrados.
Cadastro Municipal nº 342.003.
PROPRIETÁRIA: **ITARARÉ - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, estabelecida na Rua S-1, nº 54, sala 101, Setor Bueno, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ sob o nº 01.791.116/0001-59.
REGISTRO ANTERIOR:- **Matrículas ns. 17.362 e 17.363**, de 30 de setembro de 2014, deste Registro.

Marcio Minuzzi de Medeiros,
Oficial.

Av.01/17.840. Em 30 de setembro de 2014. Protocolo nº 28.442, de 25/7/2014, reingresso em 12/8/2014.
RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS DO LOTEAMENTO. Nos termos do contrato-padrão arquivado neste Registro ficaram estabelecidas as seguintes RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS DO LOTEAMENTO:- a) deverá ser utilizado unicamente para o estabelecimento de residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipo: (i) prédio não residencial; (ii) prédio de apartamentos para habitação coletiva; (ii) prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; (iv) prédios e/ou edificações que de alguma forma venha a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples; (v) enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel; b) construção residencial; c) unifamiliar - apenas uma unidade por lote; d) recuo frontal de 3,00m, sendo permitida a pavimentação em 1,00m no perímetro da construção e no acesso social (garagem/pedestre) restante da área de recuo deve ser permeável, no recuo de 3,00 metros não é permitido execução de muros laterais, somente fechamento vegetal com o máximo de 1,00m de altura; e) execução de passeios, a largura do passeio é de 3,00m, sendo 1,50m de largura de calçada cimentada alinhada ao meio fio e 1,50m de grama alinhada ao limite do lote a área de grama do passeio somente será permitida a impermeabilização nos trechos de acesso a área do lote (garagem/pedestre); f) no alinhamento frontal do lote não será permitido à execução de nenhum tipo de fechamento, exceto elemento vegetal que não ultrapasse 50cm de altura; g) será permitida a execução da edificação em uma

(CONTINUA NO VERSO)...

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NFCW-4UTXW-P44SM-8UY7S.

das divisas laterais, sempre respeitando que a divisa contrária deverá manter um afastamento mínimo de 1,50m, não sendo permitido nenhum tipo de cobertura neste recuo (pergolado, toldos, telhados, etc.), exceto, somente beiral do telhado de no máximo 60cm; h) será permitida a execução de edículas com paredes cegas nas divisas laterais, e fundas desde que sua largura total não ultrapasse a 4,00m, incluindo-se beiral e/ou projeções das coberturas, a distância do corredor entre a edícula e a casa principal será de no mínimo 1,50m, a altura máxima da edícula será de 8,00m da altura do piso ao ponto mais alto da cobertura, respeitando a cota do terreno no ponto médio da edificação; i) a altura máxima da construção respeitará a cota média do alinhamento do lote no meio fio até o ponto mais alto do telhado, e não poderá ultrapassar 8,00m. j) não serão permitidas antenas de qualquer natureza que ultrapasse 10,00m de altura (altura casa + antena) ou 8,00m para antenas isoladas, fica determinantemente proibido o uso comercial de antenas de recepção ou transmissão para locação de sinal de qualquer natureza; k) Qualquer aterro no terreno que necessite de muro de arrimo nas divisas, a altura do aterro não poderá ultrapassar a 2,00m do nível natural do terreno; l) qualquer corte ou movimento de remoção de solo que necessite muro de arrimo nas divisas, a altura máxima para corte do solo será de 2,00m de perfil natural do terreno; m) toda e qualquer água servida de águas pluviais ou esgoto o proprietário do lote a jusante deverá permitir a passagem de tubulação específica e independente para água pluvial e esgoto, dimensionados em diâmetro adequado à atender a demanda do seu lote e dos imóveis a montantes, a tubulação deverá passar no recuo lateral e/ou frontal obrigatório do lote, sem edificação, em ponto adequado à captação das águas servidas; n) quando da execução das varandas, marquises, áreas de contemplação da paisagem, no nível do terreno ou em pavimentos superiores, este nunca poderá invadir ou sobrepor a área de recuo lateral e/ou frontal, quando da execução de pátio na cobertura da edificação deverá ser respeitada neste pavimento recuo de 1,50m, e todas as laterais (lado direito, lado esquerdo e fundo) e recuo de 4,00m na frente do lote, independente de interpretação contraria em outros pavimentos; o) não é permitido nenhum tipo de abertura ou fonte de iluminação natural (elemento vazado, tijolos de vidros, etc.) nas divisas com vizinhos, nas laterais ou nos fundos; p) todo e qualquer muro lateral e fundo deverá respeitar 2,00m de altura; q) a unificação dos lotes serão permitidas, desde que respeite os demais itens deste plano de diretrizes construtivas, observando que após a unificação as características passam a ser adotadas como lote único, caso seja executada a edificação em mais de um lote, sem sua unificação formal, as características construtivas deverão ser analisadas individualmente; r) os desdobros dos lotes serão permitidos desde que, respeitadas a área mínima resultante das unidades desdobradas, como sendo 160m2 e 8,00m de frente (alinhamento frontal) para cada unidade resultante; s) a área mínima de construção é de 40m2, e esta deverá ser obrigatoriamente em "alvenaria" ou

(CONTINUA NA FICHA Nº 02)...

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NFCW-4UTXW-P44SM-8UY7S.

concreto; e t) deverá o proprietário executar calçada de 1,50m de largura pela extensão total lindeira do lote acompanhando o meio fio frontal do imóvel.

Marcio Minuzzi de Medeiros,
Oficial.

R.02/17.840. Em 10 de agosto de 2015. Protocolo nº 30.548, de 04/08/2015. **COMPRA E VENDA.** Por instrumento particular de compra e venda de terreno e construção com obrigações e alienação fiduciária em garantia, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei nº 11.977/2009, firmado nesta cidade de Itararé-SP, em 04 de agosto de 2015, a proprietária **ITARARÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, **transmitiu** por **VENDA** o imóvel objeto desta matrícula a **WILLIAN BONATTO VIEIRA,** brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da CIRG nº 41.329.889-9-SSP/SP e do CPF nº 349.519.048-10, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Lauro Novaes Ribas, 283 - Vila Osório. **Valor:**- R$38.584,00.

Fábio José Vaz,
Oficial Interino.

R.03/17.840. Em 10 de agosto de 2015.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo instrumento particular referido no **R.02** retro, **WILLIAN BONATTO VIEIRA**, já qualificado, **procedeu à alienação fiduciária** do imóvel da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede na cidade de Brasília-DF, no Setor Bancário Sul - quadra 4 - lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, em garantia da dívida decorrente do financiamento concedido pela credora fiduciária ao devedor fiduciante no valor de **R$67.343,30**, destinado a construção de um prédio residencial que deverá ser construído no prazo de 6 meses, pagável por meio de **360** prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia **04 de setembro de 2015** no valor de **R$448,55**, com a taxa anual de juros nominal de 7,16% e efetiva de 7,3997%, declarando-se ciente dos fluxos considerados no cálculo do custo efetivo total - CET, de que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação, que o saldo devedor e encargos serão atualizados na forma contratual e que na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo devedore. O valor total da operação é R$89.983,16, sendo R$13.787,86 ref. aos recursos próprios; R$8.852,00 ref. aos recursos concedidos pelo FGTS/União

(CONTINUA NO VERSO)...

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NFCW-4UTXW-P44SM-8UY7S.

como desconto; e R$67.343,30 referentes ao financiamento concedido pela credora.

Fábio José Vaz,
Oficial Interino.

Av.04/17.840. Em 06 de abril de 2016. Protocolo nº 31.783, de 29/03/2016. **CONSTRUÇÃO.** Nos termos do requerimento firmado nesta cidade de Itararé-SP, aos 28 de março de 2016, do habite-se nº 33/2016 e da certidão nº 35/2016, ambas expedidas em 05 de fevereiro de 2016, pela Prefeitura desta cidade, é feita a presente averbação para consignar que no imóvel objeto desta matrícula foi construída uma casa residencial em alvenaria, medindo **44,14m2**, que recebeu o **nº 26** da **Rua "E"**. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições e às de Terceiros nº 000652016-88888658, emitida em 08 de março de 2016, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal. **Valor:**- R$53.900,23.

Fábio José Vaz,
Oficial Interino.

Av.05/17.840. Em 14 de julho de 2026. Protocolo nº 51.368, de 14/04/2026. **LOGRADOURO**. Nos termos do instrumento particular referido na averbação seguinte, é feita a presente averbação para constar que a Rua "E" passou a denominar-se **Rua Moacir Tomaz de Miranda**, conforme Lei Municipal nº 4.165, de 15 de setembro de 2021, arquivada neste Registro Imobiliário em pasta própria. (Selo Digital: 1235623E1000000011581626X).

Andressa Carla Paciencia,
Oficial Substituta.

Av.06/17.840. Em 14 de julho de 2026. Protocolo nº 51.368, de 14/04/2026. **ESPECIALIZAÇÃO OBJETIVA**. Nos termos do art. 440-AQ, § 1º, alínea 'a', e § 3º, do Provimento nº 149/2023 do CNJ (Código Nacional de Normas Extrajudiciais), procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o **Código de Endereçamento Postal (CEP): 18466-578**. (Selo Digital: 1235623E1000000011581726V).

Andressa Carla Paciencia,
Oficial Substituta.

(CONTINUA NA FICHA Nº 03)...

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NFCW-4UTXW-P44SM-8UY7S.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE ITARARÉ - SP
Rua Newton Prado, 391 - Centro - CEP: 18460-061 - Fone/Fax: (15) 3532-1011 / 3532-5319
E-mail: cri.itarare@gmail.com - CNPJ: 50.788.934/0001-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITARARÉ - SP - CNS 12.356-2

MATRÍCULA	FICHA
17.840	03

14 de julho de 2026

Av.07/17.840. Em 14 de julho de 2026. Protocolo nº 51.368, de 14/04/2026. **CONSOLIDAÇÃO**. Nos termos do requerimento de consolidação de propriedade fiduciária, firmado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em 03 de julho de 2026, bem como notificação, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procedo à presente averbação para constar que, realizado o procedimento previsto no artigo 26, 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante, **WILLIAN BONATTO VIEIRA**, já qualificado, o qual foi regularmente intimado, transcorrido o prazo sem que houvesse purgação de mora, fica **CONSOLIDADA a PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. A Declaração sobre Operações Imobiliárias será emitida por esta Serventia no prazo legal, o ITBI foi recolhido, conforme guia de recolhimento nº 8894/2026 devidamente autenticada. **Valor: R$99.587,84** (noventa e nove mil, quinhentos e oitenta e sete reais e oitenta e quatro centavos). (Selo Digital: 1235623310000000011581826F).

Andressa Carla Paciencia,
Oficial Substituta.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NFCW-4UTXW-P44SM-8UY7S.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVÉIS DA COMARCA DE ITARARÉ - SP.

CERTIFICO que o imóvel matrículado sob nº **17840** tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, integralmente noticiadas na presente cópia, inexistindo qualquer registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória sobre ele. (art. 19, §1º da Lei 6.015/73). Itararé-SP, 28 de setembro de 2026

O referido é verdade e dou fé.28 de setembro de 2026

OFICIAL Victor Volpe Albertin Fogolin

documento assinado digitalmente

```
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 Município.: R$    2,29
Ao Min.Púb...: R$    2,20
Total........: R$   77,89
```

Certidão de ato praticado protocolo nº: 51368

Controle: 95335

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1235623C3000000011581926T

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NFCW-4UTXW-P44SM-8UY7S.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 5NFCW-4UTXW-P44SM-8UY7S

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

VICTOR VOLPE ALBERTIN FOGOLIN (CPF ***.869.778-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/5NFCW-4UTXW-P44SM-8UY7S

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/5NFCW-4UTXW-P44SM-8UY7S.