



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 40.774

04 de abril de 2022

Oficial

Fls.

01

IMÓVEL

CASA TÉRREA Nº 84, do Condomínio denominado "Alea Iperó", situado na cidade de Iperó, desta Comarca, com acesso pela Rua Cisino Dias nº 350, composta por estar/jantar/cozinha, área de serviço, circulação, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banho; área privativa de 106,500m² (sendo 44,010m² coberta e 62,490m² descoberta), área comum de 89,391m² (sendo 0,906m² coberta e 88,485m² descoberta), perfazendo a área total de 195,891m², a área total construída de 44,916m², correspondente a fração ideal de 0,005943% do terreno, a qual ocupa no terreno condominial uma área de 195,891m² (sendo 106,500m² de uso exclusivo e 89,391m² de uso comum); com um terreno de 94,007m², o qual mede 7,33m de frente, 12,825m pelo lado direito, 12,825m pelo lado esquerdo, e 7,33m de fundos, com a área edificada de 44,010m², resultando em uma área de 49,997m² de terreno livre; confronta de quem da Passagem "N" olha para a unidade, pela frente com a Passagem "N"; pelo lado direito com a casa nº 82; pelo lado esquerdo com a casa nº 86; e pelos fundos com a casa nº 99; com direito ao uso da vaga de garagem descoberta, de uso privativo, individual e determinada para veículo de passeio sob nº 147, localizada no estacionamento do condomínio.-

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 09 (título aquisitivo – escritura pública de venda e compra datada de 20 de agosto de 2021) de 03 de setembro de 2021; e Registro nº 10 (Incorporação) de 21 de outubro de 2021, ambos da Matrícula nº 8.652, desta Serventia.-

PROPRIETÁRIA:- ALEA S.A., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 34.193.637/0001-63, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Boa Vista nº 280, pavimentos 8º e 9º, sala 3, centro, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35300567251.-

Av.1:- EX OFFÍCIO

Procede-se a presente para constar que o empreendimento denominado "ALEA IPERÓ", foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, conforme registro nº 10 da Matrícula nº 8.652, estando a casa acima descrita, em construção.- Boituva, 04 de abril de 2022.- Lucimara Ribeiro Borges, A Escrevente Substituta:-
Selo Digital: 146522331V1R141056LRI122Z

Av.2:- HIPOTECA

Procede-se a presente para constar que Alea S.A, na qualidade de devedora hipotecante, **DEU em primeira e especial HIPOTECA a fração ideal de 0,005943 correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, à favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 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 abertura de crédito no valor total de até R\$9.665.365,53 (nove milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), destinados ao financiamento da construção de 90 (noventa) unidades autônomas residenciais do empreendimento "Alea Iperó", com prazo de amortização de 24

vide verso

MATRÍCULA Nº 40.774

04 de abril de 2022

Oficial

Fls.

01vº

continuação

(vinte e quatro) meses, construção/legalização de 36 (trinta e seis) meses, pelo Sistema de Amortização - SAC; com encargos financeiros durante o período de amortização a taxa de juros nominal de 8,0000% a.a. e efetiva de 8,3000% a.a., de acordo com o item "C.7", calculados na forma constante do título; tendo como fiadora Tenda Negócios Imobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Boa Vista nº 280, Pav. 8 e 9, Bairro Centro, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 09.625.762/0001-58, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35.300.357.469; e fiadora e construtora Construtora Tenda S.A., com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Boa Vista nº 280, Pav. 8 e 9, Bairro Centro, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 71.476.527/0001-35, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35.300.348.206; para fins do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, avaliam as futuras unidades autônomas dadas em garantia em R\$16.200.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes no título, conforme registro nº 12 e averbação 13, da matrícula nº 8.652, desta Serventia, título anterior do presente fólio.- Boituva, 04 de abril de 2022.- Lucimara Ribeiro Borges, A Escrevente Substituta:- Selo Digital: 146522331V2R141057LRI222U

Av.3 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

(protocolo nº 51.823 - 10.03.2022)

Por Instrumento Particular com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, firmado na cidade de Sorocaba-SP aos 09 de fevereiro de 2022, procede-se a presente para constar que a credora hipotecária Caixa Econômica Federal, nos termos da Cláusula 1.7 do referido instrumento, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA**, que alude a averbação nº 02.- Boituva, 04 de abril de 2022.- Lucimara Ribeiro Borges, A Escrevente Substituta:- Selo Digital: 146522331V3R141258LRI322L

R.4 :- VENDA E COMPRA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 03, Alea S.A., **TRANSMITIU a fração ideal de 0,005943 correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, a título de VENDA e COMPRA, a DANIEL DE OLIVEIRA RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, balconista de açougue, portador do R.G. nº 59.677.246-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 495.187.108-48, residente e domiciliado na cidade de Iperó-SP, na Rua Francisco Politani nº 36, Jardim Santa Cruz; pelo valor de R\$22.003,71 (vinte e dois mil, três reais e setenta e um centavos).- Comparece no título na qualidade de construtora e fiadora Construtora Tenda S.A., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 71.476.527/0001-35, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Boa Vista nº 280, Pav 8-9, Centro, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35300348206.- Boituva, 04 de abril de 2022.- Lucimara Ribeiro Borges, A Escrevente Substituta:- Selo Digital: 14652232100R142963LRI4229

R.5:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 03, Daniel de Oliveira Rodrigues, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE a fração ideal de 0,005943 correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, com o escopo de**

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 40.774

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº 40.774

04 de abril de 2022

Oficial

Fls.
02

continuação

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, 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 de um empréstimo, cuja importância é de R\$98.220,66 (noventa e oito mil, duzentos e vinte reais e sessenta e seis centavos)**, pagável através de 360 encargos mensais e sucessivos, pelo Sistema de Amortização PRICE, vencendo-se o primeiro encargo em 05 de março de 2022, os quais são compostos pela prestação mensal inicial (a+j) e seguro, no valor total de R\$581,62, com taxa de juros nominal de 5,5000% a.a. e efetiva de 5,6407% a.a. constantes do item B.8, 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 corridos, 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\$180.000,00, cuja atualização do saldo devedor e da garantia ocorrerá mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização das contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica, podendo ser reavaliada a qualquer tempo por solicitação do devedor ou interesse da Caixa, na forma prevista na Cláusula Nona. Consta no título que dentre os recursos utilizados para aquisição do imóvel a importância de R\$76.957,34 corresponde aos recursos próprios, e a importância de R\$4.822,00 corresponde ao valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e com as demais cláusulas e condições constantes no instrumento, cuja via fica arquivada na Serventia nesta data.- Boituva, 04 de abril de 2022.- Lucimara Ribeiro Borges, A Escrevente Substituta:-
Selo Digital: 14652232100R142964LR15225

R.6:- CONCLUSÃO DA OBRA/ESPECIFICAÇÃO - ATRIBUIÇÃO

(protocolo nº 61.766 – 09/01/2024 – reingressado em 05/02/2024)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de São Paulo-SP aos 02 de fevereiro de 2024, em virtude da **CONCLUSÃO das obras e Instituição, Especificação e Convenção do empreendimento denominado "ALEA IPERÓ"**, conforme averbação nº 16 e registro nº 17 da Matrícula nº 8.652, e Registro nº 1.102, no Livro nº 03 – Registro Auxiliar, fica esta ficha complementar transformada na Matrícula nº **40.774**; consequentemente ficando o imóvel ora matriculado **ATRIBUÍDO a DANIEL DE OLIVEIRA RODRIGUES**, já qualificado no registro nº 04, alienado fiduciariamente conforme registro nº 05.- Valor atribuído da construção é de R\$135.167,42.- Boituva, 23 de fevereiro de 2024.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 146522321000040774000624A

AV.7.M. 40.774 :- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

(protocolo nº 69.160 – 26/02/2025)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Florianópolis-SC em 01 de agosto de 2025, apresentada em arquivo eletrônico disponível na Central de Registradores de Imóveis (ofício eletrônico) – Protocolo Arisp: IN01340241C, instruído com prova da intimação do devedor fiduciante 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 23/2025, em trâmite na Serventia,

vide verso

MATRÍCULA Nº40.774

21 de agosto de 2025
Oficial

Fls. 02vº

continuação

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 ECONÔMICA FEDERAL**.- Valor atribuído à consolidação e para fins do imposto de transmissão é de R\$189.349,15 (cento e oitenta e nove mil, trezentos e quarenta e nove reais e quinze centavos).- Boituva, 21 de agosto de 2025.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 1465223B1000000069160325W

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 AUTORIZADO

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Ao Oficial.: R\$ 44,2
Ao Estado...: R\$ 12,56
Ao IPESP...: R\$ 8,6
Ao Reg.Civil R\$ 2,33
Ao Trib.Just R\$ 3,03
Ao ISS.....: R\$ 0,88
Ao FEDMP....: R\$ 2,12
Total.....: R\$ 73,72
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:46:13 horas do dia 25/08/2025. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :



04077425082025



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: REF49-Q9T8P-BU3BS-ZXXMM

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/REF49-Q9T8P-BU3BS-ZXXMM>

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

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