

MATRÍCULA
12.053FICHA
1CNM 119982.2.0012053-07
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

SÃO SIMÃO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, indicado como sendo o nº 19 (DEZENOVE) da Quadra "17" (DEZESSETE), sem benfeitorias, de formato irregular, localizado na Rua N, esquina com a Rua H, lado ímpar, no lugar denominado Loteamento "JARDIM CAMBUÍ", no Município de Luiz Antônio e Comarca de São Simão (SP), e que se acha caracterizado dentro das seguintes medidas e confrontações: De quem de frente da Rua - N olha para o imóvel, mede 2,15 metros (dois metros e quinze centímetros) para a mencionada via pública; do lado direito, da frente aos fundos, mede 20,00 metros (vinte metros), confrontando com o Lote nº 18; do lado esquerdo, da frente aos fundos, mede 10,82 metros (dez metros e oitenta e dois centímetros), confrontando com a Rua - H, com a qual faz esquina e onde concorda com um Raio de 9,00 metros (nove), cujo seu desenvolvimento é de 14,32 metros (quatorze metros e trinta e dois centímetros) e finalmente na linha dos fundos mede 10,92 metros (dez metros e noventa e dois centímetros), confrontando com o Lote nº 20, perfazendo o terreno uma área de **204,38 metros quadrados (duzentos e quatro metros e trinta e oito centímetros)**.

PROPRIETARIA:- LOTEAMENTO JARDIM CAMBUÍ EMPREENDIMENTOS - SPE LTDA, CNPJ/MF nº 19.082.954/0001-19 e NIRE nº 35227806645, com sede na Rua Brasil, nº 117, Jardim Jataí, no município de Luiz Antônio, desta comarca de São Simão, com seu contrato social de constituição devidamente registrado na JUCESP sob nº 16.083/14-3 em 31/01/2014.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº R.05-M.11.349, no livro nº 02, em 20 de maio de 2014, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 de 19/12/1979, conforme processo arquivado neste Ofício. **RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS:** São aquelas impostas no contrato padrão de venda de lotes e pela Prefeitura Municipal de Luiz Antônio, em legislação própria aplicável a loteamentos urbanos, conforme zoneamento por ela determinado. Os lotes terão como uso urbanístico a destinação residencial e comercial.

Relação de Recolhimento nº 092/2014.

São Simão, 20 de maio de 2014.

Dinéier Capelossi Procópio de Oliveira Simões – Oficial Designada:

AV.01/M.12.053 – TRANSPORTE/ INCORPORAÇÃO

Procede-se à presente averbação para constar que conforme **R. 08/M.11.349**, o imóvel desta matrícula está submetido ao regime de incorporação imobiliária denominada "**Residencial Luiz Antônio**", nos termos do art. 68 da Lei 4.591/64, o qual será composto por 94 casas isoladas, sem natureza condominial, sendo que sobre o presente lote será edificada uma casa residencial autônoma padrão com área privativa coberta de 45,63 m² e área privativa descoberta de 158,75 m², com 02 (dois) dormitórios, varanda, estar/jantar, circulação, banho, cozinha e área de serviço, conforme planta arquivada em cartório. São Simão, 21 de março de 2023. Selo Digital 1199823E1000000009644723C.

Octavio B. S. Paulino – Escrevente / Dinéier C. Procópio de O. Simões – Oficial Substituta

AV.02/M.12.053 – TRANSPORTE/ AFETAÇÃO

Procede-se à presente averbação para constar que a incorporação imobiliária registrada no R. 08/M.11.349, foi submetida ao **regime de afetação**, conforme Av. 09/11.349. São Simão, 21 de março de 2023. Selo Digital 1199823E10000000096449238.

Octavio B. S. Paulino – Escrevente / Dinéier C. Procópio de O. Simões – Oficial Substituta

fls. 0102
→

MATRÍCULA

12.053

FICHA

1

VERSO

CNM 119982.2.0012053-07

AV.03/M.12.053

Procede-se à presente averbação de ofício para constar que a futura edificação constante da Av.01, acima, receberá o número predial 25, da Rua Julio Rosa. São Simão, 03 de abril de 2023.

Dinéier C. Procópio de O. Simões – Oficial Substituta

AV.04/M.12.053 – TRANSPORTE/ HIPOTECA

Procede-se nesta data o transporte do Registro nº 10, de 12 de maio de 2023, da matrícula nº 11.349, do Livro 02 de Registro Geral, desta Serventia, para constar o seguinte: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado em São Paulo aos 31 de março de 2023, LOTEAMENTO JARDIM CAMBUÍ EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de Interviente Hipotecante, deu em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA** o presente imóvel, juntamente com os demais discriminados no Registro nº 10, da matrícula nº 11.349, à favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJMF. 00.360.305/0001-04, para garantia do financiamento, contratado pela Devedora ALEA S/A, já qualificada, no valor de **R\$-4.593.859,29 (quatro milhões, quinhentos e noventa e três mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)**, destinado à construção de **53 (cinquenta e três) unidades autônomas, do empreendimento constante da incorporação registrada sob R.08, da matrícula nº 11.349**, com prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, construção/legalização 36 (trinta e seis) meses, pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, com a taxa de juro nominal de 8,0000% a.a. e taxa de juro efetiva de 8,3000% a.a. calculados na forma constante do título. Para fins do disposto no art. 1484 do Código Civil Brasileiro, o valor da garantia é de R\$7.900.246,12. As demais cláusulas e condições constam do título. São Simão, 12 de maio de 2023. Selo Digital 1199823E1000000009780123J

Thomas C.C.Porto – Escrevente

Dinéier C. Procópio de O. Simões – Oficial Substituta

R.05/M.12.053 – VENDA E COMPRA – Protocolo nº 55.830 de 31/07/2023.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública celebrado no âmbito da Lei 4.380/64 e Lei 9.514/97, firmado em Luiz Antônio-SP, em 14 de julho de 2023, LOTEAMENTO JARDIM CAMBUÍ EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., supra qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **EDVANIA PADUA DE SOUZA**, RG. nº 628918197/SSPSP. e CPFMF.520.934.488-66, brasileira, solteira, publicitária, residente e domiciliada na Rua Cesarino Rosati, 99, Jardim Santa Ana, em Luiz Antônio, pelo preço de **R\$-152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais)**. Foi apresentada Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débito Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº 7455.8123.B790.E50A válida até 25/12/2023. Emitida a DDI por esta Serventia. Cadastro Municipal 14-017-0019-00025-001. São Simão, 07 de agosto de 2023. Selo Digital 119982321000000010050823N. CNM 119982.2.0012053-07

Thomas C.C.Porto – Escrevente

Marília Miranda do Lago Rodrigues – Oficial

R.06/M.12.053 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo nº 55.830, de 31/07/2023.

Pelo instrumento particular acima referido, no R.05, **EDVANIA PADUA DE SOUZA**, acima qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta Matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no setor bancário sul, Quadra 04, Lotes 3 e 4, em Brasília, inscrita no CNPJ sob o n. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$-121.600,00 (cento e vinte e um

MATRÍCULA

12.053

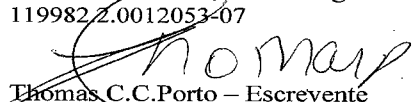
FICHA

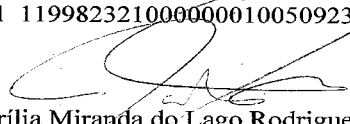
2

CNM 119982.2.0012053-07
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO SIMÃO

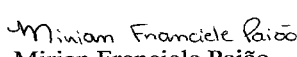
CNS Nº 11.998-2**LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL**

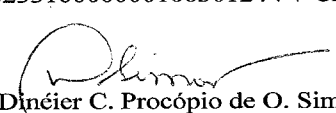
mil e seiscentos reais) destinada à aquisição do imóvel (R.05) e construção do imóvel residencial (Av.03), que deverá ser paga em 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais e sucessivas reajustadas e amortizadas pelo sistema de amortização PRICE, nelas incluídos a taxa anual nominal de 5,00% e anual efetiva de 5,1161%, sendo de R\$-652,77 o valor do encargo inicial vencível em 14/08/2023. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais). As demais cláusulas e condições constam do contrato. São Simão, 07 de agosto de 2023. Selo Digital 119982321000000010050923L / CNM 119982.2.0012053-07


 Thomas C.C.Porto – Escrevente


 Marília Miranda do Lago Rodrigues – Oficial

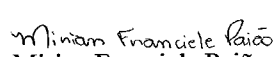
Av.07/M.12.053 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Protocolo nº 56.680, de 10/04/2024.
 Pelo instrumento particular, acima referido, no R. 05, procede-se à presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca prevista na **Av.04**, supra, quanto ao imóvel objeto desta matrícula, conforme autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, supra qualificada. São Simão, 26 de abril de 2024. Selo Digital 119982331000000010630124V / CNM 119982.2.0012053-07.

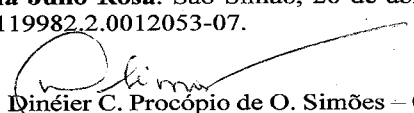

 Mirian Franciele Paião – Escrevente /


 Dinéier C. Procópio de O. Simões – Oficial Substituta

Av.08/M.12.053 - EDIFICAÇÃO - Protocolo nº 56.680 de 10/04/2024.

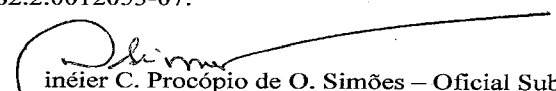
Procedo à presente averbação para constar que em virtude da conclusão das obras pela construtora ALEA S/A, constante da **AV.12/M.11.349**, foi construído no imóvel dessa matrícula um prédio de **45,63m2**, contendo dois (02) dormitórios, varanda, sala de estar/jantar, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço, o qual recebeu o nº **25 da Rua Júlio Rosa**. São Simão, 26 de abril de 2024. Selo Digital 1199823E10000000106302247 / CNM 119982.2.0012053-07.


 Mirian Franciele Paião – Escrevente /


 Dinéier C. Procópio de O. Simões – Oficial Substituta

Av.09/12.053 - Prenotação nº 57.957, em data de 26 de fevereiro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento de Consolidação da Propriedade de Imóvel firmado na cidade de Florianópolis-SC, em 27 de maio de 2025, arquivado nesta serventia, é procedida a presente averbação para constar que após a devida intimação da devedora fiduciante EDVANIA PADUA DE SOUZA, já qualificada, e transcorrido o prazo legal sem a purgação da mora relativa à dívida garantida pela alienação fiduciária constante do **R.06** desta matrícula, à vista da prova de pagamento do imposto de transmissão, conforme previsto no parágrafo 7º, do artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade plena deste imóvel fica **CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor declarado de R\$155.008,20 (cento e cinquenta e cinco mil, oito reais e vinte centavos). São Simão, 05 de junho de 2025. Selo Digital 119982331000000011721925B / CNM 119982.2.0012053-07.


 Mirian Franciele Paião – Escrevente /


 Dinéier C. Procópio de O. Simões – Oficial Substituta

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE SÃO SIMÃO							
Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor do livro referido, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, com situação referente à ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, até o dia útil imediatamente anterior a expedição integralmente de acordo com a matrícula original, extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, em relação ao imóvel . São Simão/SP, quinta-feira, 5 de junho de 2025.							
Mirian Franciele Paião - Escrevente Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital: 1199823C30000000117242252 Protocolo: 57957							





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H58QP-PRTW6-D3B9W-F6LEE

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

Mirian Franciele Paiao (CPF ***.219.078-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/H58QP-PRTW6-D3B9W-F6LEE>

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

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