



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 39.160

21 de julho de 2023
OficialFls.
.....01....

IMÓVEL

CASA TERREA Nº 14, do Condomínio denominado "Alea Boituva", situado nesta cidade, com acesso pela Estrada Municipal Batista Favoretti – BTV 435 nº 1.311, composta por estar/jantar, circulação, cozinha, área de serviço (A.S.), banho e 02 (dois) dormitórios; área privativa de 88,200000m² (sendo 44,010000m² coberta e 44,190000m² descoberta), área comum de 149,666557m² (sendo 0,787505m² coberta e 148,879052m² descoberta), perfazendo a área total de 237,866557m², correspondente a fração ideal de 0,50112% do terreno, contendo um terreno privado de 88,20m², o qual mede 7,35m de frente, 7,35m de fundos, e 12,00m nas laterais; confronta pela frente com Passagem de Acesso B; pelo lado direito com a casa nº 12; pelo lado esquerdo com a casa nº 16 e nos fundos com a casa nº 04; com direito ao uso da vaga de garagem nº 14.-

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 01 de 11 de novembro de 2022 (título aquisitivo – escritura pública de venda e compra datada de 01 de novembro de 2022); e Registro nº 06 (Incorporação) de 02 de janeiro de 2023, ambos da Matrícula nº 36.644, 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, centro, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35300567251.-

Av.1.M. 39.160 :- REGIME DE INCORPORAÇÃO

Procede-se a presente para constar que esta matrícula foi descerrada, com fulcro no § 4º do art. 237-A da Lei nº 6.015/73, considerando que o empreendimento denominado "**ALEA BOITUVA**", foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, conforme registro nº 06 da Matrícula nº 36.644, estando a unidade acima em construção.- Boituva, 21 de julho de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:- Selo Digital: 1465223E1000039160000123C

Av.2.M. 39.160 :- AFETAÇÃO

Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula tem sua situação patrimonial enquadrada como patrimônio de **AFETAÇÃO**, conforme disposto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, alterada pela Lei nº 10.931/2004, conforme averbação nº 07 da Matrícula nº 36.644, desta Serventia, título anterior do presente fôlio.- Boituva, 21 de julho de 2023.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:- Selo Digital: 1465223E1000039160000223A

Av.3.M. 39.160 :- HIPOTECA

Procede-se a presente para constar que Alea S.A., **DEU em primeira e especial HIPOTECA** a fração ideal de 0,50112% 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 R\$30.218.393,21 (trinta milhões,

vide verso

MATRÍCULA Nº 39.160

21 de julho de 2023
OficialFls.
...01.vº....

continuação

duzentos e dezoito mil, trezentos e noventa e três reais e vinte e um centavos), destinado a construção de 199 (cento e noventa e nove) unidades autônomas, do empreendimento constante da incorporação registrada sob nº 06 na matrícula nº 36.644, desta Serventia, com prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, construção/legalização de 36 (trinta e seis) meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC; com encargos financeiros 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\$39.402.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes no título, conforme registro nº 08 da Matrícula nº 36.644, desta Serventia, título anterior do presente fôlio.- Boituva, 21 de julho de 2023.- Jefferson Henrique-Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 1465223E10000391600003238

Av.4.M. 39.160 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA
(protocolo nº 59.531 – 10.08.2023)

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 Minha Casa Minha Vida (PMCMV), firmado nesta cidade aos 26 de junho de 2023, contrato nº 8.7877.1681886-1, 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 03.- Boituva, 15 de agosto de 2023.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Selo Digital: 1465223E10000391600004236

R.5.M. 39.160 :- VENDA E COMPRA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 04, Alea S.A., **TRANSMITIU** a fração ideal de 0,50112% correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, a título de **VENDA e COMPRA**, a **FABIANA CRISTINA BAIER**, brasileira, porteira de edifício ascensorista garagista e faxineira, solteira, portadora do R.G. nº 49.407.657-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 439.369.308-64, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida João Francisco de Oliveira nº 1550, Pq das Árvores; pelo valor de R\$20.044,78 (vinte mil, quarenta e quatro reais e setenta e oito 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, 15 de agosto de 2023.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Selo Digital: 1465223210000391600005238

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 39.160

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº	39.160	15 de agosto de 2023	Fls. 02
continuação			
R.6.M. 39.160 :- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 04, Fabiana Cristina Baier, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE a fração ideal de 0,50112% correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, 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, 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 da importância de R\$107.312,44 (cento e sete mil, trezentos e doze reais e quarenta e quatro centavos), pagável através de 360 encargos mensais e sucessivos, pelo Sistema de Amortização PRICE, vencendo-se o primeiro encargo em 25 de julho de 2023, os quais são compostos pela prestação (a+j) e prêmios de seguros MIP e DFI, no valor total de R\$569,99, com taxa de juros nominal de 4,5000% a.a., efetiva de 4,5939% a.a., nominal de 0,3743% a.m., e efetiva de 0,3750% a.m., 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\$198.000,00. Consta no título que dentre os recursos utilizados para aquisição do imóvel a importância de R\$49.041,84 correspondem aos recursos próprios, R\$1.645,72 correspondem aos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$40.000,00 correspondem aos recursos 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, 15 de agosto de 2023.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:- Selo Digital: 146522321000039160000623Q Av.7.M. 39.160 :- CANCELAMENTO DA AFETAÇÃO Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 04, procede-se a presente para constar o CANCELAMENTO DA AFETAÇÃO que alude a averbação nº 02, em virtude do registro do título de transmissão de domínio constante do registro nº 05.- Boituva, 15 de agosto de 2023.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:- Selo Digital: 146522331000039160000723M R.8.M. 39.160 :- CONCLUSÃO DA OBRA/ESPECIFICAÇÃO - ATRIBUIÇÃO (protocolo nº 67.840 – 10/12/2024 – reingressado em 13/01/2025) Por Instrumento Particular firmado na cidade de São Paulo-SP aos 16 de dezembro de 2024, apresentado em arquivo eletrônico disponível na Central de Registradores de Imóveis (ofício eletrônico) – Protocolo Arisp: AC004798876, procede-se a presente para constar a CONCLUSÃO das obras e Instituição, Especificação e Convenção do condomínio denominado “ALEA BOITUVA”, conforme averbação nº 10 e registro nº 11 da Matrícula nº 36.644, e Registro nº 1.176, no Livro nº 03 – Registro Auxiliar; bem como que fica o imóvel desta matrícula ATRIBUÍDO a FABIANA CRISTINA BAIER, já qualificada no registro nº 05, alienado fiduciariamente conforme registro nº 06.- Valor atribuído da construção é de R\$123.459,19.- Boituva, 03 de fevereiro de 2025.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:- Selo Digital: 146522321000039160000825I			
vide verso			

MATRÍCULA Nº

39.160

06 de agosto de 2025

Oficial

Fls. 02vº

continuação

AV.9.M. 39.160 :- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
(protocolo nº 70.471 – 16/05/2025)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Florianópolis-SC em 04 de julho de 2025, instruído com prova da intimação da devedora 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 60/2025, 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 ECONÔMICA FEDERAL**.- Valor atribuído à consolidação e para fins do imposto de transmissão é de R\$202.937,29 (duzentos e dois mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte e nove centavos).- Boituva, 06 de agosto de 2025.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-
Selo Digital: 146522331000000070471250

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.

ANDERSON DE ABREU MARTINS - 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 16:26:57 horas do dia 07/08/2025. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :



03916007082025



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9964C-8R2N4-PDCBP-R3BVM

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/9964C-8R2N4-PDCBP-R3BVM>

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

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