



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



Registro de Imóveis-Comarca de Salto-SP

Bel. LÍLIA LÚCIA PELLEGRINI VENOSA



MATRÍCULA

37.820

FICHA

001

República Federativa do Brasil
Estado de São Paulo

Oficial

Bel. CELSO MARINI

Substituto

IMÓVEL: Um lote de terreno sob nº 18 da quadra D do loteamento denominado "JARDIM IMPERADOR", sito nesta Cidade, que tem a seguinte descrição: **QUADRA D-Lote 18: 160,00 m²**

Frente : 8,00 m – confrontante – Rua 3

Lat. Direita : 20,00 m – confrontante – lote 19

Lat. Esquerda : 20,00 m – confrontante – lote 17

Fundos : 8,00 m – confrontante – lote 4

PROPRIETÁRIA: MÁRIO RUSSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ 64.945.561/0001-46, com sede a Avenida Eugênio Coutro, 1844, Jardim Salto Ville, em Salto, SP, CEP 13.323-420

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob nº 03, nas matrículas 26.893 e 27.373 e sob nº 02, na matrícula 28.112, estando o loteamento registrado sob nº 03, na matrícula 28.317, nesta data, nesta Serventia.

Título prenotado sob nº 59.073. Ato lançado em 21/11/2006.

A Oficial,

(Lília Lúcia Pellegrini Venosa).

Av.1. Título prenotado sob nº 59.073. Ato lançado em 21/11/2006 .

A presente matrícula foi descerrada em razão do requerimento firmado pelo loteador em 07 de agosto de 2006.

O Substituto da Oficial,

(Celso Marini)

R. 02. Título prenotado sob nº 59.073. Ato lançado em 21/11/2006.

Pelo instrumento particular de constituição de garantia decorrente de caução em parcelamento de solo urbano (artigo 18, V, da Lei 6.766/79 – LPSU) formalizado em 15 de agosto de 2006, por alienação fiduciária, com fundamento legal nos dispositivos constantes do artigo 221, II, da Lei 6.015/73 (LRP), artigo 38 da Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pelo artigo 57 da Lei 10.931/04 e artigo 53 da Lei 11.076/04, nesta Cidade, com firmas reconhecidas em 11/09 e 05/10/2006, a proprietária e loteadora **MARIO RUSSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, para garantia de execução das obras de infra-estrutura do loteamento que, aprovado pelos órgãos competentes, recebeu a denominação de "JARDIM IMPERADOR", alienou fiduciariamente o imóvel descrito nesta matrícula à **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO**, com sede na Cidade de Salto, SP, na Rua 9 de Julho n.º 1.053, inscrita no CNPJ/MF sob n. 46.634.507/0001-06. Valor da garantia fiduciária, para os fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, é de R\$ 6.500,00, sujeito à atualização monetária pela variação do ICP - Índice da Caderneta de Poupança do dia da assinatura deste contrato, reservando-se à fiduciária o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. Ficou estabelecido, como condição de aprovação do loteamento, consoante se verifica do parágrafo único do artigo 3º do Decreto nº 065/2004, que os lotes descritos no parágrafo único da cláusula terceira do contrato registrando não poderão ser comercializados em hipótese alguma, antes que sejam liberados por ato específico, desconstituindo-se o ônus que ora se registra. O prazo para cumprimento das obrigações assumidas pela fiduciária tem como limite o prazo de quatro anos, cuja previsão legal está contida no artigo 9º da Lei 6.766/79 (LPSU), observado o cronograma de obras apresentado pela fiduciante à fiduciária, arquivado nesta serventia, no processo de registro do loteamento. Fica ajustado entre fiduciante e fiduciária, em cumprimento ao disposto no artigo 24, III, da Lei 9.514/97, que os juros legais incidirão proporcionalmente ao saldo devedor das obras não cumpridas, considerando-se o limite para sua conclusão o previsto no artigo 9º da Lei 6.766/79 e que os encargos corresponderão à cláusula penal de 10%, nas mesmas condições previstas para a cobrança dos juros legais, somente incidentes sobre o negócio jurídico contratado, se constatada má-fé da fiduciante quanto ao cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, do Decreto de aprovação do loteamento, de seu registro perante esta Serventia de Registro de Imóveis de Salto e dos contratos eventualmente celebrados com terceiros, adquirentes de lotes.

O Substituto da Oficial,

(Celso Marini)

continua no verso...

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****Registro de Imóveis-Comarca de Salto-SP****Bel. LÍLIA LÚCIA PELLEGRINI VENOSA**

Oficial

Bel. CELSO MARINI

Substituto

MATRÍCULA

37.820

FICHA

01

(VERSO)

AV.3/37.820. Título prenotado sob nº 63.593, em 13/02/2008.**Ato lançado em 03/03/2008.**

Nos termos do requerimento firmado nesta Cidade em 13 de fevereiro p/p., pela loteadora **MÁRIO RUSSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com firmas reconhecidas em 14 de fevereiro p/p, instruído com Cronograma Físico de Implantação do loteamento **JARDIM IMPERADOR** elaborado pelo engenheiro, **MARCOS CESAR WALTER** - Crea-MG nº 28.601/D - Visto-SP nº 95.423/D, devidamente aprovado pela Secretaria de Urbanismo e Planejamento da Prefeitura da Estância Turística de Salto em 11 de julho de 2006 (Proc. 4360/2004) e em cumprimento ao determinado no Comunicado nº 1179/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procedo a este ato para ficar consignado que: As obras de infra estrutura são resumidamente as que a seguir se relaciona: Abertura de Vias de circulação; Rede de Distribuição de Água; Rede Coletora de Esgoto; Rede de Águas Pluviais; Demarcação de Ruas, Quadras, Lotes e Áreas Verdes e Institucionais; Guia, Sarjeta e Asfalto; Energia e Iluminação Pública. O prazo para implantação dessas obras seguem o cronograma físico de implantação em referência, com duração de dois (02) anos e **prazo para sua conclusão de quatro (04) anos da data de sua aprovação, que se deu em 11 de julho de 2006**, nos termos do inciso V, artigo 18, da Lei Federal 6.766/1979. As restrições urbanísticas são as constantes do Decreto Municipal de aprovação do loteamento, da Lei Municipal 2.771/2006 (Plano Diretor), da Lei Federal 6.766/1979 e as convencionais são as constantes do contrato padrão.

O Substituto da Oficial,

Celso Marini**AV-4/37820. Prenotação sob nº 103.259, em 18/11/2014. Ato lançado em 26/01/2015.**

Nos termos do requerimento firmado na cidade de Salto/SP aos 13 de novembro de 2014, com firma reconhecida em 18/11/2014, instruído com Decreto Municipal nº 49 de 21/08/2013, publicado na edição de 21/08/2013 no Jornal Taperá e Decreto Municipal nº 140 de 12/08/2014, publicado na edição de 13/08/2014 do Jornal Taperá, foram entregues pela loteadora e aceitas pelo Município todas as obras de infra-estrutura do loteamento denominado "**JARDIM IMPERADOR**", cujos lotes que o integram foram liberados para edificações. A Oficial,

Lília Lúcia Pellegrini.**AV-5/37820. Prenotação sob nº 103.259, em 18/11/2014. Ato lançado em 26/01/2015.**

Conforme requerimento instruído com os Decretos publicados no Jornal Taperá mencionados na AV-4 supra, em decorrência da entrega pela loteadora e da aceitação pelo Município das obras de infra-estrutura do loteamento **JARDIM IMPERADOR**, extinguiu-se a alienação fiduciária que onerava o imóvel descrito nesta matrícula, nos termos do art. 2º do Decreto Municipal nº 049 de 21/08/2013, fica em consequência **cancelada a alienação fiduciária objeto do R-2 supra e consolida-se a propriedade plena em nome de MÁRIO RUSSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** A Oficial,

Lília Lúcia Pellegrini.

(Continua na ficha 32)



Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
37.820

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Salto -SP
CNS-CNJ nº 12.365-3



AV-6/37820. Em 09 de janeiro de 2020. ALTERAÇÃO DO NOME DO LOGRADOURO. Procedo ao presente ato *ex officio*, para constar que a RUA 3, para a qual faz frente o imóvel descrito nesta matrícula, teve a sua denominação alterada para RUA GOVERNADOR MARIO COVAS, nos termos da Lei Municipal nº 3.541/2015. (Título prenotado sob nº 135.922, de 26 de dezembro de 2019). (Selo Digital nº 1236533310135922UZRJ3220Z). A Escrevente autorizada, Brenda Ariane Milan.

AV-7/37820. Em 09 de janeiro de 2020. CADASTRO MUNICIPAL. Conforme certidão de valor venal nº 48843/2019 emitida digitalmente pela municipalidade, aos 17/12/2019, procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula se encontra cadastrado junto ao Departamento de Rendas do Município sob o nº 01.04.0497.0180.0001. (Título prenotado sob nº 135.922, de 26 de dezembro de 2019). (Selo Digital nº 1236533310135922CKEJ20L). A Escrevente autorizada, Brenda Ariane Milan.

R-8/37820. Em 09 de janeiro de 2020. Dação em Pagamento. Por escritura pública de dação em pagamento de 23 de dezembro de 2019, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Itu/SP, livro nº 0833 fls. 160, a proprietária **MÁRIO RUSSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula por dação em pagamento a EPM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 05.730.846/0001-09, com sede na Rua Rui Barbosa nº 428, Centro, Salto/SP, registrada na JUCESP sob a NIRE nº 35218325583, pelo valor de R\$ 3.120,00. Valor venal atualizado (100%): R\$ 35.220,80. Guia de ITBI nº 2751/2019. (Título prenotado sob nº 135.922, de 26 de dezembro de 2019). (Selo Digital nº 1236533210135922IVYEO0208). A Escrevente autorizada, Brenda Ariane Milan.

R-9/37820. Em 6 de março de 2020. VENDA E COMPRA Nos termos do instrumento particular de aquisição de terreno e construção de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia- carta de crédito individual FGTS/Programa minha casa minha vida-CCFGTS/PMCMV-SFH, com utilização do FGTS, com caráter de escritura pública na forma das Leis 4.380/64, 9.514/97 e 11.977/09, contrato nº 8.4444.2242244-5, firmado nesta cidade de Itu/SP, em 10 de fevereiro de 2020, a proprietária **EPM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, VENDEU o imóvel descrito nesta matrícula a JORDAN NATAN MOREIRA DE CASTRO, brasileiro, solteiro, maior, estivador carregador embalador e assemelhados, filiação Paulo Roberto de Castro e de Carla Moreira, inscrito no CPF sob nº 451.983.778-21, residente e domiciliado na Rua Guaianazes nº 160, Estação, Salto/SP e **JACQUELINE CASSIA**

(Continua no verso)



Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

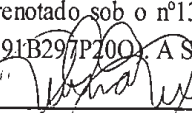
MATRÍCULA

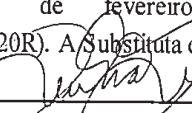
37.820

FICHA

02

(VERSO)

NUNES DE PAULA, brasileiro, solteiro, secretária, portadora do RG nº 50.579.910-8-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 432.958.778-58, residente e domiciliada na Rua Rui Barbosa nº 1.290, Vila Teixeira, Salto/SP, pelo preço de **R\$ 95.000,00**, sendo R\$ 180.000,00 o valor de venda e compra do terreno e de construção do imóvel composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 31.853,00 com recursos próprios, R\$ 1.827,00 com recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 2.320,00 desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO (complemento) e o restante de R\$ 144.000,00 financiados pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, abaixo qualificada. Valor venal: R\$ 36.115,20. Guia de ITBI nº 315/2020. (Título prenotado sob o nº 136.759, de 11 de fevereiro de 2020). (Selo Digital nº 12365332101367591B297P200). A Substituta do Oficial,  Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Salto Luciana Marcia de Lima

R-10/37820. Em 6 de março de 2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Substituta Legal do instrumento particular de aquisição de terreno e construção de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia mencionado no R-9, **JORDAN NATAN MOREIRA DE CASTRO**, solteiro, maior e **JACQUELINE CASSIA NUNES DE PAULA**, solteira, maior, ambos já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel descrito**, nos termos da Lei 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4 lotes 3/4, Brasília/DF, por sua agência 312, Itu/SP, em garantia da dívida no valor de **R\$ 144.000,00**, pagável no prazo 360 meses o prazo de amortização e 5 meses o prazo para conclusão da construção, com juros à taxa sem desconto nominal de 8,16% a.a. e efetiva de 8,4722% a.a., e com juros à taxa com desconto nominal 7,00% e efetiva 7,2290%; a taxa de juros com redutor de 0,5% FGTS nominal 6,50% e efetiva 6,6972% e com juros à taxa contratada nominal de 6,5000% a.a e efetiva de 6,6971% a.a, pelo Sistema de Amortização Tabela Price, origem dos recursos FGTS/UNIÃO, correspondendo na data do título a R\$ 949,81 o valor do encargo mensal inicial, com vencimento aos 11/03/2020. Valor da garantia fiduciária: R\$ 180.000,00. Prazo de carência para os fins do disposto no artigo 26 da Lei 9.514/97: 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago e demais cláusulas e condições constantes do título. As provas dos poderes dos representantes legais da credora no contrato e no recibo estão microfilmadas sob nº 132.414. (Título prenotado sob o nº 136.759, de 11 de fevereiro de 2020). (Selo Digital nº 1236533210136759AOY03120R). A Substituta do Oficial,  Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Salto Luciana Marcia de Lima

AV-11/37820. Em 07 de outubro de 2021. CONSTRUÇÃO. Substituta Legal do terreno desta matrícula foi construído um prédio residencial, com a área de **43,27m²**, que recebeu o nº **353** da **RUA GOVERNADOR MARIO COVAS**, conforme prova o habite-se nº 21270/2020, expedido pela Secretaria do Desenvolvimento Urbano da Prefeitura da Estância

(Continua na ficha 03)



Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
37.820

FICHA
03

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Salto -SP
CNS-CNJ nº 12.365-3



Turística de Salto/SP, datado de 17 de agosto de 2021. Declaram os proprietários, sob responsabilidade, que na construção não foi utilizada mão-de-obra-assalariada, que se trata de construção do tipo econômica e unifamiliar e que não são proprietários de outro imóvel no município; portanto, dispensada de apresentar a Certidão Negativa de Débitos Previdenciários, nos termos do requerimento datado de 31 de maio de 2021. Valor da construção para fins de emolumentos de acordo com a tabela Sinduscon/SP de maio de 2021: R\$ 69.568,64. (Título prenotado sob nº 146.890, de 11 de junho de 2021). (Selo Digital nº 1236533310150144Y05E4D21D). A Escrevente autorizada, *Isabelle Caroline Oliveira Paixão*, Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Salto, *Luciana Marcia de Lima*, Substituta Legal.

AV.12/37820 - Prenotação nº 163.180, de 13/02/2023. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$ 181.411,20 (cento e oitenta e um mil, quatrocentos e onze reais e vinte centavos), em virtude dos fiduciários **JORDAN NATAN MOREIRA DE CASTRO e JACQUELINE CASSIA NUNES DE PAULA**, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 27 de maio de 2023, conforme certidão datada de 03 de julho de 2023. Emitida a DDI por esta Serventia. Salto, SP, 09 de janeiro de 2024. *Luciana Marcia De Lima*, Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533310000000205835241.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **



matrícula

37820

ficha

03

verso

CNM

123653.2.0037820-71

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0037820-71, extraída nos termos do § 1º do Art.19 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. . Nada mais. Dá fé.

Salto, 09 de janeiro de 2024.

Luciana Marcia De Lima, Substituta do Oficial. Selo Digital:
1236533C3000000020584624Y.

As custas e emolumentos estão em recibo anexo.



Protocolo
163180
09/01/2024



Consulte autenticidade em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Para verificar a autenticidade acesse <https://registraradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=F17756A9-ACE0-47E5-82D4-B068F34F22D2>

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

