



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA

38.104

FOLHA

1

LIVRO Nº 2 -

12 de julho de 2017

REGISTRO GERAL

Protocolo nº 77.487 de 23 de março de 2017.

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelo **LOTE nº 28 (vinte e oito) da QUADRA "6" do loteamento denominado "VEM VIVER TERRA PRETA"**, com nome comercial **VEM VIVER MAIRIPORÃ**, situado na Gleba A no local denominado "Andes", no Bairro Terra Preta, zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, Estado de São Paulo, assim descrito: com 7,00 m de frente para a rua 04, medindo da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha 20,00 m, onde confronta com o lote nº 27, pelo lado esquerdo mede 20,00 m, onde confronta com o lote nº 29 e nos fundos mede 7,00 m, onde confronta com o lote nº 21, **encerrando a área total de 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados)**.
PROPRIETÁRIA: VEM VIVER MAIRIPORÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 09.261.709/0001-15, com sede na Rua Estados Unidos, nº 970, Térreo, Sala 04, Jardim América, São Paulo, SP, com seus atos societários datados de 28 de agosto de 2014, devidamente registrados na JUCESP sob nº 457.552/14-1.
TÍTULO AQUISITIVO: R. 03/Matrícula nº 36.547, datado de 23 de fevereiro de 2017, deste Cartório e R. 07, da mesma matrícula, onde o loteamento se encontra registrada nesta data. Dou fé. Mairiporã, SP, 12 de julho de 2017. O Escrevente: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO)./.....

Protocolo nº 77.487 de 23 de março de 2017.

Av. 01/Matr. nº 38.104. Mairiporã, SP, 12 de julho de 2017.

Consta do registro nº 04 do loteamento "**VEM VIVER TERRA PRETA**", na Matrícula nº 36.547, as seguintes exigências impostas pela GRAPRONAB, no Certificado nº 31/216: Termo de Compromisso nº 031/2016: **Secretaria da Habitação - (SH)** - Caberá à Prefeitura a aprovação plena dos projetos de Terraplenagem, Urbanístico e Drenagem. Quando da aprovação final do Projeto de Terraplenagem por parte da Prefeitura, a mesma deverá atentar para o fato de que próximo ao cruzamento entre as Ruas 01 e 14 existe uma camada de "argila orgânica mole preta" com 1,45m de espessura, conforme apontado no Relatório de Sondagem nº 2467/15, juntado às fls. 47 a 52 do Processo SH 605/2015, fato que requer especial atenção com os projetos e implantação do loteamento em questão. **Companhia Ambiental do Estado de São Paulo** - O empreendimento deverá implantar as redes internas de abastecimento de água, bem como providenciar suas interligações ao sistema público existente, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela SABESP, antes da ocupação do empreendimento. O empreendimento deverá implantar as redes internas de coleta e afastamento de esgoto e Estação de Tratamento de Esgoto, bem como providenciar sua interligação com a rede pública existente, antes da ocupação do empreendimento. Os efluentes líquidos do empreendimento deverão ser tratados de modo a atender aos artigos 18 e 11 do regulamento da Lei Estadual nº 997/1976, aprovado pelo Decreto Estadual nº 8.468/1976, e suas alterações, bem como atender a Resolução CONAMA nº 357/2005 e suas alterações. Os sistemas de coleta, afastamento e tratamento dos efluentes sanitários gerados no empreendimento deverão estar implantados e em condições de operação antes da

Continua no Verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZR6T-4QF4V-FLTRQ-N369N>

MATRÍCULA
38.104

FOLHA
1

ocupação, bem como estar interligados ao sistema público existente, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela SABESP. Deverão ser adotadas medidas técnicas de modo a impedir a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera provenientes da operação da Estação de Tratamento de Esgoto. As exigências constantes do parecer Técnico nº276/15/IPSE, de 29/09/2015, referente a análise do sistema isolado de tratamento de esgoto deverão ser adotadas na implantação e operação da ETE. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos, a fim de evitar problemas de poluição ambiental. Durante a fase de execução e após a conclusão dos serviços de movimentação de terra necessários a implantação do empreendimento, deverão ser implantadas medidas de controle de erosão e sistema de drenagem de águas pluviais visando impedir o carregamento de sedimentos e consequente assoreamento dos corpos d'água. Após a implantação da infraestrutura e antes da ocupação do empreendimento, o interessado deverá requerer e obter a Licença de Operação junto à CETESB, conforme disposto no Artigo 62º do Regulamento da Lei Estadual nº997/1976, aprovado pelo Decreto Estadual nº8.468/1976, alterado pelo Decreto Estadual nº47.397/2002. Previamente à implantação do empreendimento deverá ser firmado um Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA, prevendo a restauração florestal das Áreas Verdes do empreendimento. Previamente à implantação do empreendimento, deverão ser obtidas as devidas Autorizações para a supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas e intervenção em APP - Área de Preservação Permanente. O empreendimento deverá ter sua obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de dois anos, contados a partir da data de emissão do Certificado de Aprovação GRAPROHAB, sob pena de caducidade da aprovação concedida, conforme disposto no parágrafo 1º do Artigo 70 do Regulamento da Lei Estadual nº997/1976, aprovado pelo Decreto Estadual nº8.468/1976, alterado pelo Decreto Estadual nº47.397/2002. A retirada do Certificado no GRAPROHAB está condicionada à entrega, por parte do representante legal, de uma via do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA, da Planta Urbanística Ambiental aprovada e das Autorizações, quando necessárias. A retirada do Certificado GRAPROHAB está condicionada à entrega, por parte do representante legal, de uma via do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental - TCRA, da Planta Urbanística Ambiental aprovada e da Autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas e intervenção em Área de Preservação Permanente. Departamento de Águas e Energia Elétrica - (DAEE) - Após a emissão do Certificado do GRAPROHAB para o loteamento VEM VIVER TERRA PRETA, localizado em Mairiporã/SP, o DAEE expedirá o Outorga de Implantação de Empreendimento (loteamento) com utilização ou interferência em recursos hídricos referente às travessias projetadas, aprovando os estudos apresentados, não conferindo ao seu titular o direito de usos/interferências dos recursos hídricos. Para os usos/interferências solicitadas, o interessado deverá providenciar a respectiva outorga de direito de uso dos recursos hídricos, encaminhando ao DAEE requerimentos e documentos em conformidade com a legislação, portarias e normas vigentes. **Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - (SABESP)** - Interligação da rede ao sistema existente através de tê tripartido prevendo furação em carga e instalação de registro de

Continua na Ficha Nº 2



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÁ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNIERO FILHO
(DELEGADO)

INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA
38.104

FOLHA
2

LIVRO Nº 2 -

12 de julho de 2017

REGISTRO GERAL

gaveta, além de ventosas e descargas quando necessárias. Redes de distribuição com diâmetros inferiores à 100mm poderão ser em PVC desde que as conexões sejam em ferro apropriado ao PVC. Licenças necessárias de órgão ambientais (Cetesb, DAEE, ...), quando necessárias, deverão ser apresentadas antes do início das obras. EEE e Booster deverão ser projetadas obedecendo-se aos padrões Sabesp e não poderão ocupar áreas verdes, em áreas institucionais somente com autorização formal da prefeitura do Município. Deverão ser apresentados projetos detalhados separadamente para aprovação na Sabesp antes do início das Obras. Ventosas para linha de recalque de esgoto deverão ser previstas com filtros para se evitar odores internos. Faixas de servidão de passagem e vielas sanitárias, deverão ser instituídas de acordo com NTS 132; e não deverão conter caixas de passagens, somente Pis e ou PVs. Redes internas em fundos de lotes, sem livre acesso para manutenção, serão considerados ramais internos particulares e não serão aceitos em futuro processo de doação, ficando a manutenção a cargo dos moradores. Caso haja interesse por parte do empreendedor na doação da ETE à Sabesp a mesma deverá obrigatoriamente ser construída seguindo as recomendações da unidade responsável, referente aos aspectos de operação e manutenção. Deverão ser apresentados projetos detalhados separadamente para aprovação da Sabesp antes do início das obras. A fiscalização na ocasião da execução das obras poderá solicitar alterações no projetos aprovados para garantir o melhor funcionamento das redes; conforme relatório 68/15 da MNE. **Constam ainda do mencionado registro, as RESTRIÇÕES LEGAIS** presentes no loteamento e mencionadas no "contrato-padrão" de **COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA: CLÁUSULA TERCEIRA: 3.1. O(s) COMPRADOR(ES, A, AS) declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do(s) lote(s), percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente e que o(s) lote(s) será entregue(s) devidamente demarcado(s). No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) COMPRADOR (ES, A, AS) se obriga(m) a providenciá(lem), às suas expensas, a(s) remarcção(ões) antes de iniciar qualquer construção no(s) lote(s).** 3.1.1. A **VENDEDORA** não se responsabiliza pela permanência ou manutenção dos marcos de localização do lote, os quais ficam desde esta data sob os cuidados do(s) **COMPRADOR(ES, A, AS)**, sendo certo que a eventual construção em local fora das divisas do lote ora comprometido será de responsabilidade exclusiva deste (s) último(s). 3.2. A venda e Compra, ora comprometida é efetuada em caráter "Ad Corpus". 3.3. Qualquer diferença nas dimensões e/ou na metragem do lote ora comprometido, para mais ou para menos de 1/20 da área total, será desprezível, não justificando qualquer aumento ou diminuição do preço, nos termos do artigo 5400, parágrafo primeiro do Código Civil Brasileiro. 3.4. O(s) **COMPRADOR(ES, A, AS)** obriga(m)-se a permitir gratuitamente a passagem pelo lote de canalização de água servida, potável e pluvial, que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o lote em uma faixa de 1,60 metros das suas divisas laterais e/ou dos fundos. 3.5. Constitui obrigação do(s) **COMPRADOR(ES, A, AS)** a canalização de águas pluviais centro da área do lote, sendo que todas as despesas inerentes ao serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta dele(s) **COMPRADOR(ES, A, AS)**. 3.6. O sistema de fazer e

Continua no Verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZR6T-4QF4V-FLTRQ-N369N>

MATRÍCULA
38.104

FOLHA
2

outras áreas verdes não poderão ser utilizados como acesso para dos lotes que fizeram divisas para tais locais. 3.7. O(s) **COMPRADOR(ES,A,AS)** está(ão) cliente(s) de que I) está(ão) obrigado(s) à efetuar as devidas interligações para abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários nas respectivas redes que serão implantadas pela **VENDEDORA** no empreendimento, não sendo permitida a execução de poço freático e ou fossa séptica; e II) que pessoalmente ou através de Associação e Moradores que vier a ser criada, arcarão com os custos de manutenção dos sistemas de abastecimento e distribuição de água, coleta e distribuição de esgotos. 3.8. O(s) **COMPRADOR(ES, A, AS)**, e seus sucessores, deverá(ão) obedecer rigorosamente as determinações da Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do lote, não podendo realizar instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações as leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas. 3.9. Os projetos necessários às construções, inclusive o levantamento planaltimétrico, deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos ou engenheiros), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Tais projetos, assim como todas as plantas construções, modificações ou acréscimos, deverão se aprovados pela Prefeitura Municipal e demais Órgãos Públicos competentes. 3.10. Fica terminantemente proibido o desmembramento de lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita. 3.11. Fica vedada a instalação de letreiros e/ou anúncios de qualquer natureza nos lotes e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do lote, com exceção das placas indicativas do nome dos construtores, responsáveis técnicos e autor do projeto de obra, limitada a instalação ao período de construção, com exceção dos lotes de uso misto, os quais poderão ter anúncios indicativos do ramo de comércio a que se destinarão. 3.12. **A partir da data da assinatura do presente contrato, o COMPRADOR obriga-se a manter o lote, objeto deste instrumento, sempre limpo, roçado, livre de entulhos ou detritos, conservado plantadas todas as árvores eventualmente existentes, assim observando todas as restrições legais, posturas e regulamentos Municipais e Sanitários e as disposições, que neste sentido estão estabelecidas no presente contrato, não sendo permitido em hipótese alguma o crescimento de vegetação, nem o acúmulo de lixo, bem como a cumprir dentro dos prazos fixados todas as determinações e exigências das Autoridades Públicas, Municipal, Estadual e Federal, responsabilizando-se por eventuais penalidades impostas pelo não cumprimento dessa obrigação. *Parágrafo Primeiro é terminantemente proibido atear fogo nos lotes para limpeza, eventuais penalidades pelo não cumprimento deste parágrafo, serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR.* 3.12.1. Da mesma forma, a partir da data de assinatura do presente contrato, caso a Prefeitura local exija, o(s) **COMPRADOR(ES, A, AS)** obriga(m)-se a construir imediatamente muro e calçada, conforme critérios estabelecidos pela própria Municipalidade, responsabilizando-se unicamente pelo pagamento da multa que poderá acarretar pelo não cumprimento das exigências. 3.12.2.) Com exceção das Cláusulas 3.12 e 3.12.1, todas as demais providências que trata a **CLÁUSULA TERCEIRA**, deverão ser tomadas pelo (a,s) **COMPRADOR (ES, A, AS)**, a partir do recebimento do lote e/ou da emissão do "TVO – TERMO DE VERIFICAÇÃO DE**

Continua na Ficha No 3



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÁ - S.P.
REI. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA

38.104

FOLHA

3

LIVRO Nº 2 -

12 de julho de 2017

REGISTRO GERAL

OBRAS". 3.13. Fica expressamente proibida a habitação no lote da concessão do Auto de Conclusão ("Habite-se") emitido pela Prefeitura Municipal, bem como antes das ligações de água e esgoto, a ser primeiramente implantadas no empreendimento, no mesmo que a construção tenha sido aprovada pela Prefeitura Municipal. 3.14. O(s) **COMPRADOR(ES,A,AS)**, responde(m) por todo e qualquer acidente de que natureza for, que ocorrer a pessoas, animais ou bens, por negligência sua ou de terceiros contratados, principalmente se decorrentes de poços abertos, alcances sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que vier(em) a causar a terceiros. 3.15. A **VENDEDORA** é declarada parte legítima para, em qualquer tempo, mesmo após a outorga da escritura definitiva, promover ação judicial destinada a impedir construções em desacordo com as restrições previstas. 3.16. Além dos dispositivos contidos na Cláusula anterior, deverá(ão) ainda o(s) **COMPRADOR(ES,A,AS)** observar as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(s) **COMPRADOR(ES,A,AS)** e seus sucessores, sendo que as partes, desde já autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder a averbação destas obrigações. 3.17. O descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula caracterizará infração contratual do(s) **COMPRADOR(ES, A, AS)**, sujeitando-o(s) às perdas e danos que o seu ato causar. **CLÁUSULA QUARTA - RESTRIÇÃO QUANTO À CONSTRUÇÃO:** 4.1. Toda e qualquer construção só poderá ser iniciada após a aprovação dos projetos junto à Prefeitura Municipal e demais órgão públicos competentes. 4.2. Não será permitida a ocupação de lote (s) vizinho(s) para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar. 4.3. Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no(s) lote(s), sem que haja projeto de construção devidamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, devendo, os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida. 4.4. **Recuos mínimos obrigatórios, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento: De acordo com a legislação Municipal vigente.** 4.5. Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o(s) **COMPRADOR (ES, A, AS)** deverá(ão) observar o seguinte: 4.5.1 Para supressão de cada árvore de cada árvore existente no lote, deverá ser obtida junto ao órgão competente, referida autorização, quando for o caso. 4.6. Os lotes gravados com faixa de servidão com 1,60 m de largura, se houver, previstas para a passagem de tubulações de esgotos ou frenagem de lotes confrontantes, não poderão construir sobre as referidas faixas, devendo ser garantido, o acesso dos proprietários dos imóveis servientes às mesmas, desde que estes o comuniquem com antecedência mínima de 24 horas e tão somente para a instalação de tubulações ou para a manutenção das mesmas. 4.7. O descumprimento das obrigações previstas nesta Cláusula, da mesma forma como previsto no item 3.17, cláusula terceira, caracterizará infração contratual do(s) **COMPRADOR(ES, A, AS)**, sujeitando-o(s) às perdas e danos que o seu ato causar.

Continua no Verso



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
38.104

FOLHA
3

DEMAIS RESTRIÇÕES: As constantes do respectivo "CONTRATO-PADRÃO" de Compromisso de Venda e Compra, que fica arquivado no PROCESSO DO LOTEAMENTO para verificação dos interessados, cujas cláusulas e condições deverão ser integralmente respeitadas pelas partes. Dou fé. O Escrevente: (Bel. WALTER PIRES BATISTA JUNIOR). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO).

Protocolo/Prenotação nº85.326 de 28/11/2019.
R.01/Matr.º38.104. Mairiporã, 18 de dezembro de 2019.

Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 20 de novembro de 2019, Livro nº0268, páginas 127/136, do Tabelião de Notas da Comarca de Mairiporã, SP, a proprietária **VENI VIVER MAIRIPORÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **TRANSMITIU, a título de Venda e Compra, o imóvel objeto desta matrícula, para JULIANA GODOI NASCIMENTO DE SOUZA**, brasileira, arquiteta, portador da Cédula de Identidade RG nº 43.970.082-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº939.250.888-81, casado sob o regime da separação total de bens, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada em 15 de agosto de 2017, no 14º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro nº4919, pag.193, registrada sob nº 12.279, no Ltn nº 3- Registro Auxiliar, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na vigência da Lei 6.515/77, com **JULIANO FERREIRA DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG, nº56.120.017-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº059.427.936-46, residentes e domiciliados na Avenida Professor Francisco Morato, nº4886, Apto. 208, Condomínio Mozaik Atelier, Bairro Vila Sonia, São Paulo, SP, pelo **preço de R\$42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, com as demais condições da escritura. Valor Venal: R\$667,80. Dou fé. A Escrevente: (Bel. WALTER PIRES BATISTA JUNIOR). O 1º Substituto: (Bel. WALTER PIRES BATISTA JUNIOR).

EX-OFFICIO

AV.03/Matr.º38.104. Mairiporã, SP, 29 de Março de 2021.

Com base no artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6015/73, com nova redação dada pela Lei 10.931 de 02/08/2004, faz-se a presente para constar que **onde se lê R.01, leia-se R.02**. Dou fé. O 3º Substituto: (Bel. HENRIQUE BARBOSA DA SILVA). O 1º Substituto: (Bel. WALTER PIRES BATISTA JUNIOR).

Protocolo/Prenotação nº90.311 de 16/03/2021.
AV.04/Matr.º38.104. Mairiporã, SP, 29 de março de 2021.

Devidamente autorizado pela Escritura Pública de Venda e Compra, nesta data abaixo registrada, procedo a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é **inscrito na Prefeitura Municipal de Mairiporã sob nº07.20.06.28**, conforme faz prova a Certidão de cadastro com valor Venal Nro. 6432/2021, emitida pela Prefeitura citada, em 26/03/2021, às 13:23:41hrs, com o Número de Controle

Continua na Ficha Nº 4



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(OEF0200)

INSCRIÇÃO CENS Nº 11.982-6

MATRÍCULA
38.104

TOMADA
4

LIVRO Nº 2 -

29 de mar - o de 2021

REGISTRO GERAL

c7ae32dea23495b91cc175ee453d32a, que fica arquivada neste Cartório. Dou fé. O
3º Substituto: (Bel. HENRIQUE BARBOSA DA SILVA). O 1º Substituto:

(Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR).....

Protocolo/Prenotação nº90.311 de 16/03/2021.

R.05/Matr. nº38.104, Mairiporã, SP, 29 de março de 2021.

Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 04 de março de 2021, Livro nº281, páginas 077/086, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, município e comarca de Mairiporã, SP, os proprietários **JULIANA GODOI NASCIMENTO DE SOUZA e seu marido JULIANO FERREIRA DE SOUZA**, ambos já qualificados, **TRANSMITIRAM, a título de Venda e Compra**, o imóvel objeto desta matrícula, para **GZA SOLUÇÕES EM ENGENHARIA EIRELI**, com sede na Rua José Jabali, nº10, Bairro do Barreiro, Mairiporã -SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº32.998.465/0001-70 com seu contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE nº3560272410-3, em sessão de 12/03/2019, **pelo preço de R\$42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**.

Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da Escritura. Valor Venal: R\$690,20. Dou fé. O 3º Substituto: (Bel. HENRIQUE BARBOSA DA SILVA). O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR).....

Protocolo/Prenotação nº95.187 de 12 de janeiro de 2022.

R.06/Matr. nº38.104, Mairiporã, SP, 28 de janeiro de 2022.

Nos termos da Escritura Pública, lavrada aos 03 de dezembro de 2021, Livro nº1296, páginas 154/154, no 1º Tabelião de Notas da Comarca de Atibaia, SP, a proprietária **GZA SOLUÇÕES EM ENGENHARIA EIRELI**, já qualificada, **TRANSMITIU, a título de Venda e Compra**, o imóvel objeto desta matrícula para **VERA LÚCIA ALMEIDA ODORICO BUENO**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG. nº12.680.699-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº009.573.828-20, casada desde 05/02/1997, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **VALDECIR ODORICO BUENO**, brasileiro, do comércio, portador da Cédula de Identidade RG. nº8.068.748-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº821.504.608-82, residente e domiciliada na Rua João de Baaro, nº290, Atibaia, SP, pelo **preço de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)**, com as condições da escritura. Valor Venal: R\$757,40. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR).....

Protocolo/Prenotação nº96.745 de 18/05/2022 Reingresso em 02/06/2022.
R.07/Matr. nº38.104, Mairiporã, SP, 08 de junho de 2022.

Nos termos do **Contrato nº1.4444.1809420-1**, por Contrato de Venda e Compra de terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, com **caráter de Escritura Pública**, na forma do § 5º do Art.61 da Lei 4.380/64, **celebrado em Mairiporã, SP, aos 19 de maio de 2022**, devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas, do qual fica uma via arquivada neste Cartório, os proprietários **VALDECIR ODORICO BUENO e sua**

Continua no Verso



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
38.104

FOLHA
4
VÁLIDO

mulher VERA LUCIA ALMEIDA ODORICO BUENO, já qualificados, **TRANSMITIRAM, a título de VENDA E COMPRA**, o imóvel objeto desta matrícula, para **ALEXANDRE ALVES QUIRINO**, brasileiro, nascido em 20/10/1989, solteiro, analista de sistemas, portador da Cédula de Identidade RG. nº 45.995.936-0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº361.249.448-12, residente e domiciliado na Rua Jose Manoel Lopes, 241, Jardim Nova Ipanema, Guarulhos, SP, **HENDYO NARA ALMEIDA PERES**, brasileiro, nascido em 28/07/1993, analista de sistemas, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG. nº44.906.822-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº405.311.008-47, residente e domiciliado na Rua Jose Luiz Moraes, 145, Colina 2, Mairiporã, SP, pelo **preço de R\$426.248,00 (quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e quarenta e oito reais)**, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R\$85.249,60 com recursos próprios aplicados/ a aplicar na obra e R\$340.998,40 com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, com as condições do Contrato, mormente a alienação fiduciária abaixo registrada. Foram emitidos em nome dos vendedores os Relatórios de Consulta de Disponibilidade, pelo site da Central de Disponibilidade, com resultados negativos, com os Códigos HASH: a9b5.15ba.f9aa.045c.c1fe.a98a.b580.59c2.90b8.95e0 e caad.eb8a.0806.f9c1.39bb.89bc.af11.8df1.8977.84f6. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no valor de R\$635,00, foi recolhido, por meio de guia própria, em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã. **Valor Venal: R\$757,40**. Dou fe. A Escrivente: **Belmatêr Pires Batista Junior** (BELMATÊTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Protocolo/Prenotação nº96.745 de 18/05/2022 Reingresso em 02/06/2022. R.08/Matr. nº38.104. Mairiporã, SP, 08 de junho de 2022.

Pelo mesmo Contrato Particular, com caráter de Escritura Pública, supramencionado no R.07, os atuais proprietários **ALEXANDRE ALVES QUIRINO e HENDYO NARA ALMEIDA PERES**, já qualificados, **ALLENARAM, FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul - Quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF, **em garantia do pagamento do financiamento por ela concedido de R\$340.998,40 (trezentos e quarenta mil novecentos e noventa e oito reais e quarenta centavos)**, da seguinte maneira: Origem dos Recursos: SBPE; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH; Prazo Total (meses): 430. Amortização (meses): 420; Construção (meses): 10; Taxa de Juros (%) ao ano - Taxa de Juros Balcão: Nominal: 8.6395 / Efetiva: 8.9900 - Taxa de Juros Reduzida: Nominal: 8,4638 / Efetiva: 8,8000; Encargo Mensal Inicial - Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$3.266,94 / Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$118,34 / Taxa de Administração - TA: R\$25,00 / Total: R\$3.410,28. / Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): R\$3.217,01 Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$118,34 / Taxa de Administração-TA: R\$25,00 / Total: R\$3.360,35. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/06/2022. Reajuste dos Encargos: Conforme item 6 do contrato. Forma de pagamento na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Valor da Garantia

Continue na Ficha Nº 5



Valide aqui
este documento

138214
110124

CNM119826.2.0038104-17
SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)
INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-5

MATRÍCULA
38.104

FOLHA
5

LIVRO Nº 2.

12 de julho de 2017

REGISTRO GERAL

Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público. leilão: R\$496.000,00.
MEDIANTE O PRESENTE REGISTRO ESTA CONSTITUÍDA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DA CAIXA, EFETIVANDO-SE O DESDOBRAMENTO DA POSSE, TORNANDO OS DEVEDORES FIDUCIANTES POSSUIDORES DIRETOS E A CAIXA POSSUIDORA INDIRETA DO IMÓVEL TODO OBJETO DESTA MATRÍCULA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA. Com as demais cláusulas e condições do contrato. Foram emitidos em nome dos Devedores os Relatórios de Consulta de Disponibilidade, pelo site da Central de Disponibilidade, com resultados negativos, com os Códigos HASH: 3545.d591.dd29.232e.8b4d.e93d.f071.6e11.76c3.4e39 e a0fc.1872.7e04.e818.ebfe.71a5.e574.86fc.b232.4653. Dou fé. A Escrevente: *[Assinatura]* (JANAINA SOUSA BATISTA). O 1º Substituto: *[Assinatura]* (BAPTISTA JUNIOR) /.....

EX OFFÍCIO

Av.09/Matr. nº38.104. Mairiporã, SP, 12 de agosto de 2025.

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 2º do Provimento nº143 de 25 de abril de 2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a presente matrícula foi **Renumerada com o Código Nacional de Matrícula - CNM, sob nº 119826.2.0038104-17.** Dou fé. O Escrevente: *[Assinatura]* (Bel. JUAN DOS SANTOS FONSECA). O Oficial Interino: *[Assinatura]* (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR) /.....

Protocolo/Prenotação nº112.701 de 17 de junho de 2025.

R.10/Matr. nº119826.2.0038104-17. Mairiporã, SP, 12 de agosto de 2025.

Atendendo aos termos do requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 10 de junho de 2025, pela Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal, já qualificada, no ato devidamente representada, procedo a presente para constar que os proprietários/devedores, **ALEXANDRE ALVES QUIRINO e HENDYO NARA ALMEIDA PERES**, já qualificados, presentes nos Registros nº07 e 08 desta matrícula, intimados por Edital, através de Jornal de Grande Circulação (Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis) nos dias 09/02/2025, 10/02/2025 e 11/02/2025, tendo transcorrido o prazo legal de 15 dias em 12/03/2025, não efetuaram o pagamento do débito cobrado pela referida credora, razão pela qual, nos termos do Art. 26, §º, da Lei Federal nº9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo atribuído o **valor de R\$517.519,66 (quinhentos e dezessete mil, quinhentos e dezenove reais e sessenta e seis centavos)**. Foi apresentada a declaração e a guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, arrecadado em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã, SP, no valor de R\$15.525,58. Foram emitidos por este cartório, em nome das partes, os relatórios de consulta à Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB, com resultados negativos, sob os seguintes Códigos HASH: 410a9hkqco, ophscw06h e kofnpk4yc. **Valor venal: R\$38.234,21.** Dou fé. O Escrevente: *[Assinatura]* (Bel. JUAN DOS SANTOS FONSECA). O Oficial Interino: *[Assinatura]* (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR) /.....



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÁ, SP

CERTIFICA mais que dos referidos livros a partir de 20 de dezembro de 1989 a não ser o antes relatado, não consta registro algum da Hipoteca em vigor ou registro de ônus real que os proprietários acima referidos, figura(m) como devedor(es), gravando o imóvel descrito, bem como não consta que ele(s) tenha(m) por qualquer título alienado dito imóveis, não constando também registro algum de penhor, sequestro ou arresto, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória contra o(s) mesmo(s) tendo por objetivo a mencionada propriedade. Esta Certidão foi emitida com fundamento no artigo 19 § 1º da Lei 6.015.73, dos Registros Públicos. O referido é verdade e dá fé.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7ZR6T-4QF4V-FLTRQ-N369N>

Assinado digitalmente por LUIZ HENRIQUE ROCHA SANTOS - AUXILIAR - 13/08/2025 às 11:58:01

Ao Oficial.....	R\$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 18:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....	R\$ 12,96	Mairiporá 13 de agosto de 2025
Ao IPESE.....	R\$ 8,60	Para lavratura da abertura esta certidão é válida por 30 dias (NSC0,5P, XIV, 60 "g").
Ao Reg.Civil:	R\$ 2,33	Protocolo: 112701
Ao Trib.Justiz:	R\$ 3,03	Nº Sale: 119826391381112701M0025V
Ao Municipio	R\$ 1,33	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP.....	R\$ 2,12	
Total.....	R\$ 74,17	



Pág.: 010010 M.38104