



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000
Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06
Valsir Alexandrino - Oficial

CNM:120105.2.0031575-16

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITÁPOLIS - SP LIVRO N.º 02 - REGISTRO GERAL CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.010-5

MATRÍCULA 031575	FOLHA 01	DATA 29 de maio de 2019.
----------------------------	--------------------	------------------------------------

MATRÍCULA
031575

IMÓVEL: Lote 10 da quadra "M", do loteamento denominado "Residencial Garieri Renesto", situado nesta cidade, com frente para a Rua 06, medindo 10,00 m de frente para a referida via pública; 20,00 m do lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel, confrontando com o lote 11; 20,00 m do lado direito, confrontando com o lote 09, e finalmente 10,00 m nos fundos, confrontando com o lote 19, perfazendo assim uma área total de duzentos (200) metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: lote 010.00 da quadra 10.807.

PROPRIETÁRIAS: 1) MR RENESTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ. 17.698.793/0001-67, com sede nesta cidade, na Rua Odilon Negrão nº 1.053, sala 1, centro; - e 2) JGE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ. 17.570.931/0001-28, com sede neste município, na Avenida Prefeito Tarquínio Bellentani, Km. 1,3, sítio "São Geraldo".

REGISTRO ANTERIOR: nº 03 na matrícula nº 27.076, de 29 de novembro de 2016. O escrevente autorizado, *Oswaldo José Pereira Júnior* (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 137.596 do prot. 1-AD, de 16 de maio de 2019.- Selo Digital TJSP: 1201053910000000010623019.

AV. 1 - em 29 de maio de 2019.

Conforme consta do registro nº 03 na matrícula nº 27.076, sobre o imóvel existem as seguintes restrições: - a) antes do início de qualquer construção o adquirente de lotes deverá requerer as autorizações e licenças competentes, especificamente dos órgãos municipais, conforme parcelamento e uso do solo, Plano Diretor Municipal, Código Municipal de Posturas e Código Municipal de Obras, podendo o mesmo sofrer embargos de sua construção; - b) as condições seguintes, de normas de proteção, restrições e uso adequado, tem a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os promissários-compradores, futuros proprietários, contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade; - assegurar um adequado e razoável uso da propriedade; - e, estimular as características do loteamento, de acordo com o estabelecido neste Código de acordo com o anexo 1; - c) é proibida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, destinando-se exclusivamente à habitação de uma família e seus empregados; d) é vedada a construção de prédio não residencial, prédio de apartamentos para a habitação coletiva, prédios para fins comerciais, industriais e escritórios, de forma a nunca exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, consultório, clínica, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, pensão, clubes, associações recreativas, podendo estas atividades serem exercidas e/ou construídas na área institucional; - e) não é permitida a criação de animais e aves nocivos ou que causem perturbação do sossego público, e que coloquem em risco a vida, a saúde ou a integridade física dos moradores; - f) é proibido o desdobramento ou divisão dos lotes; - g) a construção principal obedecerá aos recuos mínimos obrigatórios determinados pela Prefeitura Municipal de Itápolis, tanto na frente como na lateral e fundos do lote (exigência de lei municipal); - h) caso seja construída a garagem onde houve o recuo especificado no item anterior, poderá ela encostar na divisa; i) a construção somente será autorizada após realizadas as obras de infra-estrutura do loteamento de acordo com os cronogramas; j) nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (terreo e superior) acima do nível da rua; - k) as ligações externas de luz, energia elétrica, telefone ou similares, entre a via pública e a edificação principal, obedecerão às regras da respectiva companhia, tendo em vista as características, bem como a legislação pertinente ao Município; - e l) serão permitidas construções de casas de características pré-fabricadas, com planta e memorial descritivo técnico de edificação, a serem analisado pelo departamento de engenharia das loteadoras.- O escrevente autorizado, *Oswaldo José Pereira Júnior* (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 137.596 do prot. 1-AD, de 16 de maio de 2019.- Selo Digital TJSP: 1201053910000000010623019.

AV. 2 - em 16 de dezembro de 2020.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Autenticado: *M. M. S.* Oficial

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VALSIR ALEXANDRINO - 15/03/2024 15:25

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 8a84ad54-5dfd-4215-aa4e-a0c7c4ecc23d



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000

Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06

Valsir Alexandrino - Oficial

CNM:120105.2.0031575-16

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
031575

FOLHA
01-v.

Em conformidade com as averbações ns. 11 e 12 de 24/04/2020, feitas na matrícula nº 27.076, - procede-se a esta, a fim de ficar constando que: a) por instrumento particular de 02 de maio de 2018, passado em Itápolis, protocolado e registrado no Oficial de Registro Civil de Pessoa Jurídica de Itápolis, em microfilme, sob nº 2467, em 06/06/2018, a proprietária JGE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., foi transformada em empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELLI, sob a denominação de JGE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELLI; - e b) por instrumento particular de 07 de maio de 2018, passado em Itápolis, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 3560204560-5, em 11/05/2018, a proprietária MR RENESTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foi transformada em empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELLI, sob a denominação de MR RENESTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELLI. - O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior - Ref: nº 141.484 do prot. 1-AG, de 30 de novembro de 2020.- Selo Digital TJSP: 12010539100000006289520I.

R. 3 - em 16 de dezembro de 2020.

Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública de 31 de julho de 2020, passado em Itápolis, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/64, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ. sob nº 00.360.305/0001-04, concedeu a TUFIK & GIANSANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ. 11.221.006/0001-05, com sede na Rua Darzizo Crivelaro nº 160, centro, em Jacanga-SP., um financiamento no valor de um milhão, oitocentos e um mil, seis reais e setenta e seis centavos (R\$ 1.801.006,76), para construção, pela financiada, de empreendimento imobiliário, composto de 50 unidades no Residencial Garieri Renesto II Módulo I, situado à Avenida do Sol e Rua Marte, em Itápolis, com recursos do FGTS/PMCMV, a ser amortizado pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), no prazo de 24 meses, com juros à taxa nominal de 8,0000% a.a., e efetiva de 8,3000% a.a., sendo de 24 meses o prazo para construção/legalização.- Em garantia da dívida confessada pela financiada, as proprietárias MR RENESTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELLI e JGE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELLI, já qualificadas, deram à credora, em primeira (1ª) e especial hipoteca, o imóvel constante desta matrícula, além de mais 49 imóveis situados no mesmo loteamento, pelo valor total de R\$ 6.750.000,00.- Figuram no instrumento, como fiadores TADEU CHAIN GIANSANTE - RG/SP. 24.903.438-4 - CPF. 280.169.328/60, brasileiro, casado, zootecnista, residente e domiciliado na Rua Jeriva nº 595, Residencial Cidade Jardim Canaã, em Ibitinga-SP., e a empresa KIVA PARTICIPAÇÕES S/A. - CNPJ. 11.581.848/0001-78, com sede na Rua Maria Figueiredo nº 471, apto. 51, Paraíso, em São Paulo - Capital, com renúncia dos benefícios enunciados nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, e, como construtora, a mesma TUFIK & GIANSANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada.- Há outras condições.- O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior - Ref: nº 141.484 do prot. 1-AG, de 30 de novembro de 2020.- Selo Digital TJSP: 12010539100000006289520I.

AV. 4 - em 02 de fevereiro de 2021.

A Rua 06 passou a denominar-se Avenida Terezinha Scachetti Lucillo.- O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior - Ref: nº 141.850 do prot. 1-AG, de 22 de janeiro de 2021.- Selo Digital TJSP: 1201053E100000006628521F.

AV. 5 - em 02 de fevereiro de 2021.

Cancela-se o registro de hipoteca nº 3, conforme autorização dada pela credora, no próprio instrumento cujo registro se segue.- O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior - Ref: nº 141.850 do prot. 1-AG, de 22 de janeiro de 2021.- Selo Digital

CANCELADO

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VALSIR ALEXANDRINO - 15/03/2024 15:25

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 8a84ad54-5dfd-4215-a44e-a0c7c4ecc23d



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000
Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06

Valsir Alexandrino - Oficial

CNM:120106.2.0031576-16

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITÁPOLIS - SP LIVRO N.º 02 - REGISTRO GERAL CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.010-5

MATRÍCULA
031575

FOLHA
02

(Selo Digital) TJSP: 1201053E1000000006628721B.

R. 6 - em 02 de fevereiro de 2021.

Conforme instrumento particular com força de escritura pública de 20 de novembro de 2020, passado em Itápolis, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, forma da MP 998/2020, às empresas MR RENESTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI e JGE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, já qualificadas, venderam o imóvel, pelo preço de dez mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e um centavo (R\$ 10.558,01), a ANDRESSA BEZERRA CRUZ ARAUJO - RG/SP. 57.982.092-0 - CPF. 484.560.448/57, brasileira, solteira, maior, trabalhadora na fabricação e preparação de alimentos e bebidas, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Sebastião Dino nº 61, Jardim João Baptista da Silveira. Figura no instrumento, como construtora/afiadora, TUFIK & GIANSANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no R.3.- O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior - (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 141.850 do prot. 1-AG, de 22 de janeiro de 2021.- Selo Digital TJSP: 120105321000000006628921V.

R. 7 - em 02 de fevereiro de 2021.

Pelo mesmo instrumento que deu margem ao registro anterior, o imóvel, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, foi constituído propriedade fiduciária, na forma e nos termos dos artigos 22 e seguintes da lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e transferida sua propriedade resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF., em garantia de um financiamento concedido a ANDRESSA BEZERRA CRUZ ARAUJO, já qualificada, do valor de cento e oito mil reais (R\$ 108.000,00), o qual, juntamente com o valor dos recursos próprios, no montante de R\$ 21.485,04, mais o valor dos recursos da conta vinculada do FGTS, na importância de R\$ 3.759,96, e do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, na de R\$ 1.755,00, totalizam R\$ 135.000,00, dos quais R\$ 10.558,01 destinam-se ao pagamento da compra do terreno e o restante à construção de uma residência; divida essa a ser paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, a primeira em 18 de dezembro de 2020, do valor total de R\$ 633,86, com juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, e efetiva de 5,6407% ao ano, amortizáveis pelo sistema PRICE, além de várias outras condições.- Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta, e a credora fiduciária possuidora indireta.- Para fins de lação extrajudicial, o imóvel garantidor foi avallado por R\$ 135.000,00, a ser atualizado mensalmente, conforme condições contratuais.- O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior - (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 141.850 do prot. 1-AG, de 22 de janeiro de 2021.- Selo Digital TJSP: 120105321000000006629121A.

AV. 8 - em 11 de fevereiro de 2022.

No imóvel foi construída a unidade habitacional com quarenta e nove (49) metros e sessenta e cinco (65) centímetros quadrados, a qual tomou o nº 320 da Avenida Terezinha Scachetti Lucilio.- Esta averbação é feita a requerimento da construtora TUFIK & GIANSANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., datado de 27 de janeiro de 2022, passado em Itápolis, acompanhado de certidão de 03 de fevereiro de 2022, Carta de Habite-se nº 714/2021, de 23 de dezembro de 2021, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal local, e certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, expedida em 07 de janeiro de 2022, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.- O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior - (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref: nº 144.634 do prot. 1-AI, de 08 de fevereiro de 2022.- Selo Digital TJSP: 120105391000000009018222V.

AV. 9 - em 14 de março de 2024.

Nos termos do requerimento firmado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 23

MATRÍCULA
031575

Autenticado:
[Assinatura]
Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VALSIR ALEXANDRINO - 15/03/2024 15:25



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE ITÁPOLIS - SP

Av. Campos Sales, 853 - 2º andar - salas 21/24 - Centro - CEP: 14.900-000
Fone: (16) 3262-1504 Fax: (16) 3262-3444 - CNPJ: 50.514.504/0001-06

Valsir Alexandrino - Oficial

CNM:120106.2.0031576-16

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
03 15 75

FOLHA
02-v.

de fevereiro de 2024, passado em Florianópolis-SC., instruído com prova de intimação por inadimplemento da devedora/afiduciante no R.7, com certidão do prazo sem purgação da mora, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos sobre o valor de cento e trinta e nove mil, setecentos e cinquenta e sete reais e vinte e três centavos (R\$ 139.757,23), - procede-se a esta averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** plena do imóvel a favor da requerente, credora fiduciária qualificada no R.7, nos termos do artigo 26 e parágrafo 7º do mesmo artigo, da Lei nº 9.514/1997.- Em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da mesma Lei, a credora-proprietária deverá promover a averbação dos atos de efeito negativo, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel.- O escrevente autorizado, Oswaldo José Pereira Júnior (Oswaldo José Pereira Júnior) - Ref. nº 150.046 do prot. 1-AK, de 07 de março de 2024.- Selo Digital TJSP: 12010533100000014078624S.

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado.....:	R\$	12,00
Ao IPESP.....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil: R\$		2,22
Ao Trib. Just: R\$		2,90
Ao Município.: R\$		2,11
Ao Min.Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	71,69

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: 31575, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973; e que com exclusão dos atos nela contidos não consta nenhum outro de transmissão ou ônus, Itápolis-SP, 15 de março de 2024.

Valsir Alexandrino - Oficial



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

120105331000000140788244

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VALSIR ALEXANDRINO - 15/03/2024 15:25

