

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0127469-09

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS**

matrícula

127.469

ficha

1

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 07 de Dezembro de 2020

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Pindorama, constituído de parte do Lote 27C da Quadra nº.15 (designado como Lote 27C-3) do loteamento denominado RECREIO PRIMAVERA, Bairro Cinira, em zona urbana do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, que assim se descreve: mede 6,25 metros de frente para a rua pindorama, 40,52 metros da frente aos fundos do lado direito de quem olha da rua para o imóvel, onde confina com o Lote 27C-2 (matrícula nº.127.468), 40,26 metros do lado esquerdo onde confina com o Lote 27C-4 (matrícula nº.127.470), tendo nos fundos 6,25 metros, onde confina com o Lote 19C, encerrando uma área de 253,25ms². CADASTRO nº.23443-44-84-2597-00-000-07 (em maior área) -

PROPRIETÁRIOS: SERGIO IUKIO MINATO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº.17.938.719-4-SSP/SP e CPF/MF nº.105.604.138-23, residente e domiciliado na Estrada de Itapecerica da Serra, nº.7019, Bairro Ressaca, em Itapecerica da Serra; e, CELSO SOARES DE MIRANDA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, RG nº.36.759.719-6-SSP/SP e CPF/MF nº.419.305.748-86, residente e domiciliado na Rua Lira Cearense, nº.96, Casa 43, Morumbi Sul, Capital do Estado de São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº.12/22.994 feito em 26 de Fevereiro de 2019, neste Registro de Imóveis.

KEVEN DA SILVA ROCHA
Escrevente

Selo Digital: 1207413110A0000014581220U -

AV.01/127.469 em 07 de Dezembro de 2020 -

Conforme se verifica da averbação nº.14/22.994 feita nesta data, neste Registro de Imóveis, nos termos dos requerimentos datados de 05 de

Continua no verso

CNS n°.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0127469-09

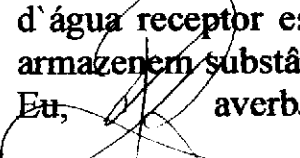
matrícula

127.469

ficha

1

verso

Novembro de 2020, e 01 de Dezembro de 2020, e Alvará Municipal - GTLA n° 1163/20, expedido pela Municipalidade de Itapeçerica da Serra - Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em 03 de Novembro de 2020, verifica-se que o imóvel retro matriculado está sujeito às seguintes exigências técnicas: Para as finalidades da Legislação Municipal, não será admitida nenhuma forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela SPMA - Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 4º, § 1º, da Deliberação CONSEMA Normativa, n° 01, de 13 de Novembro de 2018, e conforme disposto no artigo 16 do Decreto Estadual n° 51.686/07 e, de acordo com a promulgação do Decreto Municipal n° 2.468/2015 e nas legislações urbanísticas e edilícias vigentes no Município, deve-se registrar que este imóvel está inserido na Macrozona Urbana, em Zona Especial de Interesse Social 3, cujos usos são disciplinados pela legislação municipal de uso e ocupação do solo. Constituem parâmetros urbanísticos da Macrozona Urbana, o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,0 (um) - o índice de impermeabilização máximo de 0,8 (oito décimos) - o lote mínimo de 250,00m². São proibidas intervenções nas Áreas de Restrição à Ocupação sem o devido licenciamento. O uso do presente imóvel está condicionado à interligação na Rede Pública de Captação e exportação para tratamento do esgoto, no caso de inexistência da referida rede deverá ser disposto no imóvel, através do sistema autônomo de tratamento de esgoto, dimensionado de acordo com a Legislação de Proteção aos Mananciais e com as NBRs 7229/93 e 13969/97 da ABNT. O lodo resultante do Sistema Autônomo de Tratamento de Esgoto deverá ser removido e disposto adequadamente fora das Áreas de Proteção aos Mananciais. São Proibidas intervenções nas Áreas de Restrição à Ocupação sem o devido Licenciamento. São vedadas a implantação e ampliação de atividades geradoras de efluentes líquidos não domésticos que não possam ser lançados, mesmo após tratamento, em Rede Pública de Esgotamento Sanitário ou em corpo d'água, de acordo com os padrões de emissão e de qualidade do corpo d'água receptor estabelecidas na legislação pertinente e que manipulem ou armazenem substâncias químicas tóxicas (artigo 48 da Lei n° 12.233/2006). - Eu,  averbei. Guia n° 229/2020 - Protocolo n° 296.787 em 05 de

Continua na ficha n° 2

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0127469-09

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS**

matricula

127.469

ficha

2

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 07 de Dezembro de 2020

Novembro de 2020 - Selo Digital: 1207413F10A00000145810206 -

R.02/127.469 em 23 de Agosto de 2022 - VENDA E COMPRA
Pelo Instrumento Particular nº.1.4444.1884332-8, datado de 03 de Agosto
de 2022, SERGIO IUKIO MINATO, proprietário de estabelecimento
comercial; e, CELSO SOARES DE MIRANDA FILHO, residente e
domiciliado na Rua Antonio Ambuba, nº.32, Parque Munhoz, Capital do
Estado de São Paulo (já qualificados), venderam o imóvel retro
matriculado para, NELCIMAR PEREIRA DE ARAUJO, brasileiro,
solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG
nº.680744186-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº.055.740.854-70,
residente e domiciliado na Avenida Nove de Julho, nº.2064, apartamento
63, Bela Vista, Capital do Estado de São Paulo, pelo valor de
R\$.175.000,00, sendo que foi utilizada para a referida compra, a
importância de R\$.40.443,12 de recursos próprios. - Eu, ~~eu~~ Keven da
Silva Rocha, Escrevente, registrei. Guia nº.162/2022 - Protocolo nº.306.713
em 03 de Agosto de 2022 - Selo Digital: 1207413210A0000018343122Q -

R.03/127.469 em 23 de Agosto de 2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo Instrumento Particular referido no registro nº.02/127.469 retro,
NELCIMAR PEREIRA DE ARAUJO (já qualificado), deu o imóvel retro
matriculado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário
Sul, Quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o
nº.00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$.134.556,88,
que será paga em 240 meses, com Taxa de Juros Balcão Nominal Anual de
9.7978%, Efetiva Anual de 10.2500%, Nominal Mensal de 0.8134% e
Efetiva Mensal de 0.8165%, com vencimento do primeiro encargo mensal
em 01 de Setembro de 2022; sendo que o prazo de carência é de trinta dias
(30) para intimação do devedor fiduciante (parágrafo 2º, Art. 26 da lei nº
9.514/97); e que para efeito de leilão (Art. 27 da Lei nº 9.514/97), o imóvel
retro matriculado foi avaliado por R\$.175.000,00. Consta do título que após
a averbação da consolidação da propriedade fiduciária para a Caixa até a
data do segundo leilão, é assegurado ao devedor o direito de preferência

Continua no verso

CNS nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0127469-09

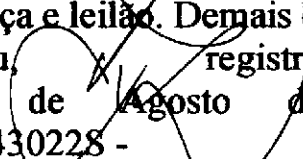
matricula

127.469

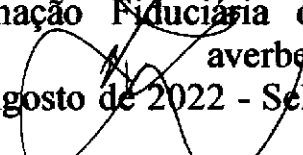
ficha

2

verso

para adquirir o imóvel pelo valor da dívida, somado os encargos, despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos, contribuições condominiais e laudêmio, se for o caso, pagos para efeito da citada consolidação da propriedade fiduciária em favor da Caixa, e às despesas relativas aos procedimentos de cobrança e leilão. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. - Eu,  registrei. Guia nº.162/2022 - Protocolo nº.306.713 em 03 de Agosto de 2022 - Selo Digital: 1207413210A00000183430228 -

AV.04/127.469 em 23 de Agosto de 2022 -

Nos termos do artigo 18, § 5º da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº.1.4444.1884332-8, Série: 0822, datada de 03 de Agosto de 2022, no valor de R\$.134.556,88 na data base de 03 de Agosto de 2022, tendo como instituição custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, credora da Alienação Fiduciária objeto do registro nº.03/127.469, desta matrícula. - Eu,  averbei. - Guia nº.162/2022 - Protocolo nº.306.713 em 03 de Agosto de 2022 - Selo Digital: 1207413F10A0000018342922L -

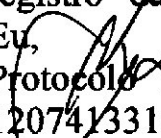
AV.05/127.469 em 12 de Março de 2024 - CONSOLIDAÇÃO

Promove-se a presente averbação, nos termos do requerimento datado de 19 de fevereiro de 2024, Guia de ITBI e demais documentos apresentados, tendo em vista que a fiduciante devedora: NELCIMAR PEREIRA DE ARAUJO (já qualificada), foi devidamente intimada através de Edital, conforme Publicações nºs.1165/2023, 1166/2023 e 1167/2023, datadas de 31 de julho de 2023, 01 de agosto de 2023 e 02 de agosto de 2023, respectivamente, publicadas no Editais Eletrônicos do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (www.registrodeimoveis.org.br), a qual deixou de purgar a mora, fica desta forma consolidada a propriedade plena do imóvel constante desta matrícula, para a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (já qualificada), nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo que a credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº.9.514/97, bem

Continua na ficha nº 3

CNS nº.: 12.074-1

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL****CNM: 120741.2.0127469-09****REGISTRO DE IMÓVEIS**matrícula
127.469ficha
3ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
12 de Março de 2024
Itap. da Serra, 

como fica **CANCELADA** a averbação nº.04/127.469 desta matrícula, referente a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular, conforme autorização da credora. Valor da dívida R\$.134.556,88 (valor constante do registro da alienação fiduciária). Valor base R\$.196.821,01 (ITBI). - Eu,  Keven da Silva Rocha, Escrevente, averbei. - Guia nº.49/2024 - Protocolo nº.310.323 em 15 de Fevereiro de 2023 - Selo Digital: 1207413310A0000021556724E -

CERTIDÃO - Pedido: 310323		CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão da matrícula n.º 127469 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, sobre a qual não há qualquer alienação ou Ônus reais além do que nela contém. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.			
Emolumentos	.....	:	40,91
Estado	.....	:	11,63
Sec. Fazenda	.....	:	7,96
Registro Civil	.....	:	2,15
Trib. Justiça	.....	:	2,81
Ministério Público	.....	:	1,96
Imposto Municipal	.....	:	0,82
TOTAL	.....	:	68,24
PRAZO DE VALIDADE		Conferência feita por:	
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.		(ASSINATURA DIGITAL)	
		Valdecir Bernardo Castiglioni	
		Oficial	
Itapeçerica da Serra, 13 de março de 2024			

Registro de Imóveis de Itapeçerica da Serra – SP**Observação:**

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacira; - o município Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e, - o município Juquitiba e distrito dos Barnabês, desde 27 de dezembro de 1964 e integraram os municípios de: Taboão da Serra até 22/11/2009 e Embu das Artes até 30/11/2009.

**SELO DIGITAL**

1207413C30A0000021556824S

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>.