



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 40.782

04 de abril de 2022

Fls.

Oficial 01

IMÓVEL

CASA TÉRREA Nº 92, do Condomínio denominado "Alea Iperó", situado na cidade de Iperó, desta Comarca, com acesso pela Rua Cisino Dias nº 350, composta por estar/jantar/cozinha, área de serviço, circulação, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banho; área privativa de 106,500m² (sendo 44,010m² coberta e 62,490m² descoberta), área comum de 89,391m² (sendo 0,906m² coberta e 88,485m² descoberta), perfazendo a área total de 195,891m² e uma área construída total de 44,916m², correspondente a fração ideal de 0,005943 do terreno, contendo um terreno privativo de 94,007m² o qual mede 7,33m de frente, 12,825m pelo lado direito, 12,825m pelo lado esquerdo, e 7,33m de fundos, sendo que a casa ocupa uma área de 44,010m², resultando uma área de 49,997m² de terreno livre; confronta de quem da Passagem "N" olha para a unidade, pela frente com a Passagem "N"; pelo lado direito com a casa nº 90; pelo lado esquerdo com a casa nº 94; e pelos fundos com a casa nº 107; com direito ao uso da vaga de garagem descoberta, de uso privativo, individual e determinada para veículo de passeio sob nº 155, localizada no estacionamento do condomínio.-

TÍTULO ANTERIOR:- Registro nº 09 (título aquisitivo – escritura pública de venda e compra datada de 20 de agosto de 2021) de 03 de setembro de 2021; e **Registro nº 10** (Incorporação) de 21 de outubro de 2021, ambos da Matrícula nº 8.652, 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, sala 3, centro, cujos atos constitutivos encontram-se arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35300567251.-

Av.1:- EX OFFÍCIO

Procede-se a presente para constar que o empreendimento denominado "**ALEA IPERÓ**", foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, conforme registro nº 10 da Matrícula nº 8.652, estando a casa acima descrita, **em construção**.- Boituva, 04 de abril de 2022.- Lucimara Ribeiro Borges, A Escrevente Substituta:-

Av.2:- HIPOTECA

Procede-se a presente para constar que Alea S.A, na qualidade de devedora hipotecante, **DEU em primeira e especial HIPOTECA a fração ideal de 0,005943 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 até R\$9.665.365,53 (nove milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), destinados ao financiamento da construção de 90 (noventa) unidades autônomas residenciais do empreendimento "Alea Iperó", com prazo de amortização de 24 (vinte e quatro) meses, construção/legalização de 36 (trinta e seis) meses, pelo Sistema de Amortização - SAC; com encargos financeiros durante o período de amortização a taxa de juros nominal de 8,0000% a.a. e efetiva de 8,3000% a.a., de**

vide verso

MATRÍCULA Nº 40.782

04 de abril de 2022

Oficial

Fls.
01vº

continuação

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\$16.200.000,00; e com as demais cláusulas e condições constantes no título, conforme registro nº 12 e averbação 13, da matrícula nº 8.652, desta Serventia, título anterior do presente fólio.- Boituva, 04 de abril de 2022.- Lucimara Ribeiro Borges, A Escrevente Substituta:-

Av.3:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

(protocolo nº 53.114 – 02.06.2022)

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 Casa Verde e Amarela, firmado na cidade de Sorocaba-SP aos 16 de março de 2022, 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 02.- Boituva, 13 de junho de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 146522331V3R146824LRI322F

R.4:- VENDA E COMPRA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 03, **Alea S.A.**, TRANSMITIU a fração ideal de 0,005943 correspondente à futura unidade autônoma acima descrita, a título de **VENDA e COMPRA**, a **JUCIARA DOS SANTOS VIANA**, brasileira, mecânica manutenção, solteira, portadora do R.G. nº 0995431760-SSP/BA, inscrita no CPF/MF. sob nº 298.703.398-24, residente e domiciliada na cidade de Iperó-SP, na Avenida do Estado nº 470, Vila Santo Antonio; pelo valor de R\$22.003,71 (vinte e dois mil, três reais e setenta e um 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, 13 de junho de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-

Selo Digital: 14652232100R146825LRI4227

R.5:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 03, **Juciara dos Santos Viana**, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE a fração ideal de 0,005943 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 de um empréstimo, cuja importância é de R\$108.342,03 (cento e oito mil, trezentos

Livre 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

vide fls. 02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 40.782

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº 40.782

13 de junho de 2022
Oficial

Fls.
02

continuação

e quarenta e dois reais e três centavos), pagável através de 360 encargos mensais e sucessivos, pelo Sistema de Amortização PRICE, vencendo-se o primeiro encargo em 15 de abril de 2022, os quais são compostos pela prestação mensal inicial (a+j) e seguro, no valor total de R\$590,14, com taxa de juros nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a. 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\$180.000,00. Consta no título que dentre os recursos utilizados para aquisição do imóvel a importância de R\$52.865,97 correspondem aos recursos próprios, e R\$18.792,00 correspondem ao valor 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, 13 de junho de 2022.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 14652232100R147147LRI522C

R.6:- CONCLUSÃO DA OBRA/ESPECIFICAÇÃO - ATRIBUIÇÃO

(protocolo nº 61.766 – 09/01/2024 – reingressado em 05/02/2024)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de São Paulo-SP aos 02 de fevereiro de 2024, em virtude da **CONCLUSÃO das obras e Instituição, Especificação e Convenção do empreendimento denominado "ALEA IPERÓ"**, conforme averbação nº 16 e registro nº 17 da Matrícula nº 8.652, e Registro nº 1.102, no Livro nº 03 – Registro Auxiliar, fica esta ficha complementar transformada na Matrícula nº **40.782**; consequentemente ficando o imóvel ora matriculado **ATRIBUÍDO a JUCIARA DOS SANTOS VIANA**, já qualificada no registro nº 04, alienado fiduciariamente conforme registro nº 05.- Valor atribuído da construção é de R\$135.167,42.- Boituva, 23 de fevereiro de 2024.- Jefferson Henrique Ribeiro de Almeida, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 146522321000040782000624D

AV.7.M. 40.782 :- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

(protocolo nº 74.019 – 09/12/2025)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Florianópolis-SC em 18 de fevereiro de 2026, apresentado em arquivo eletrônico disponível na Central de Registradores de Imóveis (ofício eletrônico) – Protocolo Arisp: IN01503814C, 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 127/2025, 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\$138.593,08 (cento e trinta e oito mil, quinhentos e noventa e três reais e oito centavos).- Boituva, 02 de março de 2026.- Jorge Luiz da Silva, O Substituto do Oficial:-
Selo Digital: 1465223J1000000007401925L

MATRÍCULA Nº

Oficial

Fls.

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA=SP

Certifico e dou fê, 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\$ 45,88
Ao Estado...: R\$ 13,04
Ao IPESP...: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil R\$ 2,41
Ao Trib.Just R\$ 3,15
Ao ISS.....: R\$ 0,92
Ao FEDMP....: R\$ 2,2
Total.....: R\$ 76,52
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:36:01 horas do dia 03/03/2026. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :

04078203032026

Pag.: 004/004

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/GTHYR-A3SGP-3AUJ2-UFPK2>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GTHYR-A3SGP-3AUJ2-UFPK2

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/GTHYR-A3SGP-3AUJ2-UFPK2>

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

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