Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 10 de maio de 2023

IMÓVEL: **UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 15 (QUINZE) DA QUADRA "S" DO LOTEAMENTO FECHADO "LA DOLCE VITA – JAGUARIÚNA",** situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., de formato irregular, com área de 371,38 m² (trezentos e setenta e um metros e trinta e oito decímetros quadrados), medindo 4,22 m (quatro metros e vinte e dois centímetros) em linha reta de frente para a Alameda Fernando de Souza Toledo (antiga Avenida 01), mais 14,14 m (quatorze metros e quatorze centímetros) em curva à esquerda com raio de 9,00 m (nove metros) na confluência da Alameda Fernando de Souza Toledo com a Rua 13; do lado direito de quem dessa alameda olha para o imóvel mede 20,40 m (vinte metros e quarenta centímetros) em linha reta, confrontando com a Rua 13; do lado esquerdo mede 29,40 m (vinte e nove metros e quarenta centímetros) em linha reta, confrontando com o lote nº 16 (dezesseis); e na linha do fundo mede 13,22 m (treze metros e vinte e dois centímetros) em linha reta, confrontando com o lote nº 14 (quatorze). **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº **08.0088.1168.**----------

PROPRIETÁRIA: **VILA NAZARETH ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Eugênio de Medeiros, nº 639, 2º andar, Pinheiros, CEP: 05425-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.564.948/0001-29.----------

REGISTRO ANTERIOR: **R.04-18.159 (loteamento),** fichas 03vº/06 deste livro, datado de 12/05/2021.----------

Selo digital: 1462823111WB000121692PY236.----------

O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01 – Jaguariúna, 10 de Maio de 2023.----------

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: Procede-se a presente averbação, de ofício, para ficar constando que de acordo com o **R.04-18.159** deste livro, conforme o artigo 1º do Decreto Municipal nº 4.295, de 16/04/2021, que integra o processo do loteamento "La Dolce Vita – Jaguariúna", em virtude de **restrições urbanísticas impostas pela empresa loteadora, o lote objeto da matrícula supra se destina a fins residenciais.** Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes do contrato padrão continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; **Fica proibido o desdobro de lote, a não ser que o mesmo seja resultante da unificação de dois ou mais lotes, respeitado o seguinte:** a) todas as obrigações contidas nas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes; b) a frente mínima de cada lote resultante deverá ser de 10,00m (dez metros); c)

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXKNS-A8ZTQ-78422-H3SE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
24.879	01

VERSO

área mínima de cada lote resultante deverá ser 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); d) para lotes contíguos por divisas de fundos, só será permitida a sua unificação para obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente, no mínimo 10,00m (dez metros). Nesse lote assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação (construção monobloco), sendo vedada a construção de edícula, devendo ser respeitado o recuo de frente de 4,00m (quatro metros) para as duas frentes; e e) não serão permitidas quaisquer atividades comerciais ou de prestação de serviços no loteamento. Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, a qual se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados. **Não serão permitidos nos lotes residenciais**, a construção de prédios não residenciais, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de: comércio, serviços, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos aos da moradia. **A construção obedecerá aos seguintes recuos mínimos e obrigatórios**: a) recuo frontal mínimo: 4,00m (quatro metros), a partir do alinhamento do lote; b) recuo lateral mínimo: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em pelo menos uma das laterais; c) recuo de fundos mínimo: 3,00m (três metros), medidos da divisa de fundos; d) o lote objeto da matrícula retro deverá obedecer ao recuo frontal principal de 2,00 m (dois metros) para o alinhamento principal; e) todos os recuos mencionados nos itens acima serão contados a partir da alvenaria; No caso da existência de abrigo para automóveis, **nos lotes residenciais**, será permitida sua construção no recuo lateral, somente, desde que: a) seja obedecido ao recuo de frente mínimo de 4,00m (quatro metros); b) qualquer construção sobre o abrigo respeite o recuo lateral; c) na faixa ocupada do recuo lateral, o pé-direito deverá respeitar a altura mínima de 2,50m (dois e meio metros), não podendo ultrapassar a altura de 3,00m (três metros), considerando o ponto mais alto da cobertura; d) a ocupação não exceda a extensão de 5,00m (cinco metros) a partir do recuo frontal; e, e) a faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim e local para abrigo de medidores de água, luz, telefone, tv a cabo, caixa de correio, de acordo com o padrão e localização estipulado pela associação de moradores, não podendo ter outra utilização; a) para todos os lotes serão permitidas construções de casas utilizando-se o sistema de pré-fabricação; b) a área coberta da projeção horizontal (excluídas as projeções de beirais) da construção principal (com um ou mais pavimentos), não poderá ultrapassar 70% da área do lote, isto é, a taxa de ocupação máxima será de 0,70. A área de projeção da edícula não será computada no cálculo da ocupação; c) a área total construída máxima, que inclui a edificação principal e edícula, se houver, será

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXKNS-A8ZTQ-78422-H3SE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

100% da área do lote, isto é, o coeficiente de aproveitamento máximo será igual a 1; d) **a área da construção principal não poderá ser inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados)**; e) a edícula, quando houver, terá sempre a sua construção térrea, com pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), não podendo ultrapassar a altura de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) incluindo o ponto mais alto do telhado. A edificação da edícula poderá ocupar a faixa de recuo dos fundos, afastada, no mínimo 3,00 m (três metros) da construção principal podendo estar encostada em uma das divisas laterais, e, na outra, afastada do recuo lateral mínimo exigido no lote; e f) as edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. A edificação deverá ter até dois pavimentos principais (térreo e superior), sendo tolerado mais um pavimento, sótão ou inferior, se a topografia do lote assim permitir; A edificação deverá respeitar uma altura máxima, incluindo o telhado ou cobertura, de 10,00m (dez metros), contados da cota média do alinhamento principal para os terrenos em declive e de 12,00m (doze metros), contada da cota média do alinhamento principal, para os terrenos em aclive. A altura das chaminés poderá exceder até 1,00 m (um metro) da altura máxima das edificações. No alinhamento de frente e nas divisas laterais do lote na extensão de 4,00m (quatro metros), correspondentes ao recuo de frente, não será permitida a construção de muros de fechamento, nem instalação de grades. No caso de fechamento frontal do lote, deverá ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 4,00 m (quatro metros) e respeitando a altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.----------
Selo digital: 1462823318I000121693DB23N.----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.02 - Jaguariúna, 10 de Maio de 2023. Ref. Prot. nº 52.297, de 10/04/2023.-----
CADASTRO MUNICIPAL: Nos termos do requerimento expresso no Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Imóvel a Prazo, com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças datado de 29 de Agosto de 2021, assinado digitalmente, firmado em 03 (três) vias, enviado via internet através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC do ONR, às 11:40:30 horas do dia 05/04/2023, assinada digitalmente por Marcela Roque Rizzo de Camargo às 15:09:56 horas do dia 04/03/2022, e a vista de Certidão datada de 14/04/2023, emitida via internet pela Prefeitura Municipal local, com o código verificador: 4530F78FF510AC0748C5, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel descrito na matrícula retro encontra-se cadastrado na citada Prefeitura sob nº **03.0533.0750.** Nada mais. O referido é verdade e dá

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXKNS-A8ZTQ-78422-H3SE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
24.879	02

VERSO

fé.----------
Selo digital: 146282331NT000121694XG23R.----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

R.03 – Jaguariúna, 10 de Maio de 2023. Ref. Prot. nº 52.297, de 10/04/2023.-------
VENDA E COMPRA: Nos termos do contrato por instrumento particular mencionado na AV.02, a empresa VILA NAZARETH ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., atrás identificada, pelo preço de R$ 203.014,54 (duzentos e três mil e quatorze reais e cinquenta e quatro centavos), **VENDEU** o imóvel objeto da matrícula retro ao Sr. **WILSON GOULART DE ALMEIDA,** brasileiro, maior, empresário, portador da CI-RG nº 25.283.004-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 154.530.728-81, e sua mulher **HELOISA GOULART DE LIMA,** brasileira, secretária, portadora da CI-RG nº 32.310.116-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 292.073.008-85, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Campinas-SP., na Rua José Maria Lisboa Júnior nº 21, Jardim Aurélia, CEP: 13033-040. Que o preço acima é satisfeito da seguinte forma: a) R$ 9.154,54 (nove mil e cento e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), a título de sinal e princípio de pagamento a ser pago através de 01 (uma) única parcela, fixa e irreajustável, mediante boleto bancário, com vencimento em 13/09/2021; e b) o saldo de R$ 193.860,00 (cento e noventa e três mil e oitocentos e sessenta reais) a ser pago em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, conforme consta do R.04 abaixo. Assina o presente instrumento na qualidade de parceira imobiliária e interveniente anuente a empresa JAGUARIÚNA 790 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo-SP., na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015 – 12º andar, parte, Jardim Paulistano, CEP: 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.691.056/0001-87, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE nº 35235954984, que ficou responsável por toda a gestão dos recebíveis, inclusive dar quitação. Acompanha o título em nome da empresa vendedora, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional às 07:04:24 horas do dia 06/05/2023, com validade até 02/11/2023, com o código de controle 07BF.A837.D9B9.D824, confirmada sua autenticidade. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.----------
Selo digital: 146282321AF000121695SK23S.----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXKNS-A8ZTQ-78422-H3SE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

R.04 – Jaguariúna, 10 de Maio de 2023. Ref. Prot. nº 52.297, de 10/04/2023.-------
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do contrato por instrumento particular mencionado na AV.02, O Sr. WILSON GOULART DE ALMEIDA e sua mulher HELOISA GOULART DE LIMA, atrás qualificados, em garantia do pagamento do financiamento concedido no valor de R$ 193.860,00 (cento e noventa e três mil e oitocentos e sessenta reais), destinado ao pagamento de parte do preço de aquisição do imóvel, **transferem à VILA NAZARETH ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, atrás identificada, **em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel do imóvel objeto da matrícula retro,** abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97. Mediante o presente registro, está constituída a propriedade fiduciária em nome da credora fiduciária e efetivado o desmembramento da posse, deste modo, a credora fiduciária será a possuidora indireta do imóvel objeto da matrícula retro, e os devedores fiduciantes, possuidores diretos, conforme artigo 23 da Lei nº 9.514/97. O financiamento será pago através de 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$ 2.032,41 (dois mil e trinta e dois reais e quarenta e um centavos), cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/09/2021, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, já acrescidas de juros de 0,7974% ao mês, correspondente a 10% (dez por cento) ao ano, pelo Sistema de Amortização da Tabela Price. O valor de venda para fins de público leilão é de R$ 203.014,54 (duzentos e três mil e quatorze reais e cinquenta e quatro centavos), que deverá ser atualizado pela variação do índice IPCA, publicado pelo IBGE, com os juros de 0,7974% ao mês, correspondente a 10% ao ano. Em sendo constituída mora, nos termos do contrato, superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das prestações, de acordo com o artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97, os devedores fiduciantes serão intimados a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com juros previstos contratualmente, as penalidades e os demais encargos contratuais. Fica eleito, nos termos da lei, o foro desta comarca para conhecer e dirimir quaisquer questões originárias do contrato. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.----------
Selo digital: 1462823211ND00012169GQK233.----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.05 – Jaguariúna, 05 de Agosto de 2025. Ref. Prot. nº 60.059, de 06/09/2024.--
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 22/07/2025, assinado digitalmente por Giovana Moraes Trevizam, representante

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXKNS-A8ZTQ-78422-H3SE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
24.879	03

VERSO

legal da credora fiduciária Vila Nazareth Administração de Bens Próprios e Participações Ltda. e da interveniente anuente Jaguariúna 790 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., com o uso de certificado digital ICP Brasil, conforme Manifesto de Assinaturas, código de validação: LLSZ2-ZF5YG-D5WRU-AU6K8, procede-se a presente averbação, com amparo no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, para ficar constando que **a propriedade do imóvel objeto da matrícula retro fica CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **VILA NAZARETH ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, atrás identificada, pelo valor de R$ 203.014,54 (duzentos e três mil e quatorze reais e cinquenta e quatro centavos), uma vez que o devedor fiduciante, Sr. WILSON GOULART DE ALMEIDA, foi intimado no dia 27/11/2024, pelo 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Campinas-SP., e a devedora fiduciante, Sra. HELOISA GOULART DE LIMA, por não ter sido encontrada foi intimada através de Edital expedido por esta serventia em 25/03/2025 e publicado eletronicamente por meio do Diário Registral (Editais Eletrônicos no site www.registrodeimoveis.org.br) - publicações nºs 1578, 1579, e 1580, de 26, 27 e 28/03/2025, respectivamente, tendo ambos deixado transcorrer o prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora. Acompanha o requerimento a guia do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nº 1104, no valor de R$ 6.090,44 (seis mil e noventa reais e quarenta e quatro centavos), recolhida em favor da Prefeitura Municipal local. **Domínio sujeito ao cumprimento do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.----------

Selo digital: 146282331FA000196681NK25C.----------

O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXKNS-A8ZTQ-78422-H3SE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA-SP.
(Instalado em 16/11/2009)

Certifico e dou fé que a presente certidão, extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere, não havendo com referência ao imóvel, a partir de 16/11/2009, até a presente data, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, com exceção do que consta da referida matrícula. . Certifico mais que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico medi ante 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 integridade. Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Jaguariúna-SP, 25/08/2025.

Assinado Digitalmente por Leticia Clementino Pin Nascimento, Escrevente.

Protocolo Nº 77.616 - Recolhido por Guia

Selo: 1462823C3MH000198123FT256

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias (letra "c" do item 15 do Cap. XVI das NSCGJSP)

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Sefaz	Ao Sinoreg	Ao T.J	Ao ISS	Ao MP	Total
R$ 44,20	R$ 12,56	R$ 8,60	R$ 2,33	R$ 3,03	R$ 0,88	R$ 2,12	R$ 73,72

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TXKNS-A8ZTQ-78422-H3SE9

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar