



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STNSJ-74P87-9ZQJ4-TEWDZ>

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0041089-44  
**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

matricula **41.089**

ficha **1**

**01 AGO 2022**

**Valinhos**

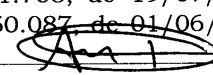
Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

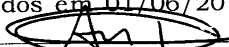
Ilson da Silva Mota  
OFICIAL TITULAR

**CADASTRO:** 53021/00, setor 5495, da Municipalidade de Valinhos.

SELO DIGITAL nº 1236873E10000000201139222 (Abertura de Matrícula).

**LOTE** sob nº **"17"** (DEZESETE), localizado na **QUADRA "F"**, do loteamento de natureza mista (parcialmente aberto e parcialmente fechado) para fins residenciais, denominado **"RESIDENCIAL BOSQUE DA MATA"**, Bairro Santa Escolástica, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, de forma irregular, com área de 301,12m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: pela frente por 5,10m em curva, mais 5,40m com a Rua "3"; à direita (de quem do lote olha para a Rua "3") por 28,75m, com o lote "16"; nos fundos por 10,45m, divisa com a propriedade de Guido Vilela Arantes e s. m. Vera Trevisan Arantes; e à esquerda por 29,30m, com a área verde "2". (A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 53, letra b, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Vide prenotação nº 90.261, de 01/08/2022, deste cartório).

**PROPRIETÁRIA:** **BOSQUE DA MATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta cidade, à Rua Antonio Madia Filho, nº 53, Centro, com número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE (Matriz) nº 35219608317, atribuído em 29/03/2005, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, CNPJ. 07.340.345/0001-33. (Títulos Aquisitivos: R.8/278, de 15/12/2005, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. Vide R.1/8.609, de 27/02/2009; R.1/8.856, de 25/03/2009; matrícula nº 14.163, de 06/08/2010 e prenotação nº 34.598, de 05/07/2013 e matrícula 21.705, de 19/07/2013. Loteamento: R.1/21.705, datado de 12/07/2016. Vide prenotação nº 50.087, de 01/06/2016, deste cartório). Valinhos, 01 de agosto de 2022. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

**Av.1:** Sobre o imóvel objeto desta matrícula incidem: (1) **SERVIDÃO** administrativa perpétua, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, atingindo uma faixa com 3,00m de largura, localizada em toda divisa de fundo e lateral esquerda do lote, em favor da **MUNICIPALIDADE DE VALINHOS**, com endereço à Rua Antonio Carlos, nº 301, Centro, CNPJ. 45.787.678/0001-02, de acordo com o processo administrativo nº 14.759, de 27/12/2007 e Decreto Municipal nº 8.939/2015, de 13/05/2015, publicado na imprensa oficial deste Município de Valinhos em 15 de maio de 2015, revigorado pelo Decreto Municipal nº 9.171, datado de 14 de abril de 2016, publicado na imprensa oficial deste Município de Valinhos em 15 de abril de 2016, na conformidade do R.3/21.705, datado de 12/07/2016; e (2) **RESTRICÕES DE ORDEM URBANÍSTICA** (normas construtivas), devidamente relacionadas no "contrato-padrão" e Regulamento de Uso do loteamento arquivados junto ao processo do mencionado loteamento de natureza mista (parcialmente aberto e parcialmente fechado) para fins residenciais denominado "RESIDENCIAL BOSQUE DA MATA", tudo em conformidade com a Av.2 da matrícula nº 21.705, datada de 12/07/2016, deste Oficial de Registro de Imóveis, com todas as demais condições e obrigações constantes dos documentos já mencionados, prenotados em 01/06/2016, sob nº 50.087, deste cartório. 01 de agosto de 2022. (JHM). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

**Prenotação nº 91.233, de 16/09/2022.**

**R.2:** A proprietária, **BOSQUE DA MATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, de acordo com o instrumento particular com caráter de escritura pública (na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 - no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH / Origem dos Recursos: SBPE), passado nesta cidade, e

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui  
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0041089-44

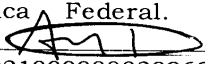
matrícula

41.089

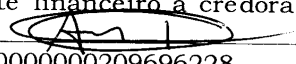
ficha

1

verso

respectiva planilha, ambos, datados de 14/09/2022, pelo presente registro, TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a **FABIANO JOSE COITINHO RIELLI**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, RG nº 340124672 SSP/SP, CPF nº 383.756.338-36, com endereço à Rua Capitao Jose Manoel Rochadel, nº 45, Maison Blanche, na cidade de Valinhos/SP, pelo preço de R\$310.000,00, sendo que, o valor total da operação é de R\$1.510.000,00 (R\$1.200.000,00 destinado a construção, sendo R\$681.000,00 proveniente do financiamento Caixa e R\$519.000,00 de recursos próprios; e R\$310.000,00 destinado a venda e compra do terreno, sendo R\$279.000,00 proveniente do financiamento Caixa e R\$31.000,00 de recursos próprios), foi satisfeito da seguinte forma: R\$550.000,00 pagos diretamente pelo comprador à vendedora; e R\$960.000,00 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro a Caixa Econômica Federal. Valinhos, 27 de setembro de 2022. (LGNS). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 123687321000000020969522A.

**Prenotação nº 91.233, de 16/09/2022.**

**R.3:** Nos termos do instrumento particular com caráter de escritura pública mencionado no R.2, o proprietário, FABIANO JOSE COITINHO RIELLI, já qualificado, pelo presente registro, TRANSFERE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259/1973, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, transferência essa feita a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 22, da Lei Federal nº 9.514/97, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R\$960.000,00, que deverá ser amortizada no prazo de 435 meses (amortização 420 meses, e construção 15 meses), vencendo-se o 1º encargo mensal em 17/10/2022, às taxas de juros anuais nominais de 9,7978% (taxa de juros balcão) e de 9,1098% (taxa de juros reduzida), e efetivas de 10,2500% (taxa de juros balcão) e de 9,5000% (taxa de juros reduzida), taxas de juros mensais nominais de 0,8134% (taxa de juros balcão) e de 0,7565% (taxa de juros reduzida), e efetivas de 0,8165% (taxa de juros balcão) e de 0,7592% (taxa de juros reduzida), devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado mensalmente, na forma especificada no item "8" do contrato, com todas as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. O financiamento destina-se ao pagamento de parte do valor da venda e compra do terreno e ao pagamento do valor da construção de imóvel residencial, figurando como agente financeiro a credora fiduciária. Valinhos, 27 de setembro de 2022. (LGNS). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873210000000209696228.

**Prenotação nº 101.847, de 07/03/2024.**

**Av.4:** Nos termos de requerimento constante de instrumento particular passado em Florianópolis - SC, datado de 05/11/2024, assinado digitalmente por Milton Fontana, Gerente de Centralizadora CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, acompanhado de demais documentos, faço constar que, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula FICA CONSOLIDADA, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/97, em favor da credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, à vista do decurso do prazo sem a purgação da mora objeto do contrato registrado no R.3 desta matrícula, por parte do devedor fiduciante, tendo sido efetuadas as diligências requeridas, cujo devedor foi devidamente notificado por editais publicados em 15/08/2024, 16/08/2024 e 19/08/2024, com emissão

CONTINUA NA FICHA Nº 2





Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0041089-44

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matricula  
**41.089**

ficha  
**2**

**Valinhos**

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ)

THAIS HOSKEN MELO  
Oficiala substituta

eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora data de 17/09/2024, por esta serventia, tendo decorrido o prazo previsto no artigo 26-A, §1º da referida Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R\$1.444.696,09. Valinhos, 24 de janeiro de 2025. (EL). A Oficiala Substituta: Thais Hosken Melo (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 1236873310000000336318256.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7NSJ-74P87-9ZQJ4-TEWDZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S7NSJ-74P87-9ZQJ4-TEWDZ>

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. O **MUNICÍPIO DE VALINHOS** passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 17 de abril de 2006, tendo pertencido anteriormente à circunscrição do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. **CERTIFICO** e dou fé que apresente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx>, clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, **mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário**, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICO FINALMENTE**, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referências alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais pessoais e persecutórias, integralmente noticiados nesta cópia e retrata a sua situação jurídica, até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, devendo ser armazenado em meio eletrônico e/ou impressa e conservada a impressão; sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV). Dou fé. **VALINHOS-SP, 24 de janeiro de 2025.**

Vinícius Andreoti de Oliveira - Substituto do Oficial

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\$	2,22
Ao Min. Púb....	R\$	2,03
Total.....	R\$	71,80

Certidão de ato praticado protocolo nº: 101847

Controle:



373473

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

1236873C3000000033631925K