

MATRÍCULA N°.
216.382

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

FOLHA N°. 1

CADASTRO N°. 104.000.000.0000.062793

LOTE

QUADRA

Rua André Ruzsicska

N°.

Matrícula n°

216.382

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

BEL ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES

OFICIAL

CPF 424.837.788-87

IMÓVEL: Uma área de terras situada no perímetro urbano do Município de Itanhaém, com a seguinte descrição: tem como início do seu perímetro o ponto 01, localizado no alinhamento da Rua André Ruzsicska, distante 13,90m do muro de fundos do imóvel localizado no n°. 224 da Rua Afonso Meira Junior; daí segue em reta nos seguintes rumos e distâncias: rumo 33° 11' 42'' SE - distância 15,243m; rumo 34° 29' 49'' SE - distância 100,396m; rumo 34° 50' 55'' - distância 58,4609m, confrontando em toda extensão com a Rua André Ruzsicska até encontrar o ponto E, daí deflete à direita e segue em linha reta no rumo de 55° 40' 50'' SW com a distância de 190,00m, confrontando com propriedade da Fepasa - Ferrovia Paulista S/A e no n°. 497 da Rua José Mendes de Araújo, propriedade de Armando José Parada ou sucessores até encontrar o ponto F, daí deflete à direita e segue em linha reta com os seguintes rumos e distâncias: rumo 34° 22' 24'' NW - distância 17,132m; rumo 34° 45' 03'' NW - distância 31,777m; rumo 35° 00' 00'' NW - distância 48,766m; rumo 35° 57' 46'' NW - distância 14,897m; rumo 34° 31' 47'' NW - distância 39,813m; rumo 34° 54' 11'' NW - distância 27,615m; rumo 34° 54' 11'' NW - distância 5,00m, confrontando com os prédios n°.s. 38, 58, 66 e 74, da Rua Benedito de Souza, respectivamente, propriedade de Rubens de Souza, Ludovina M. Barbosa, Guilherme Ludovico, Lauro Muniz ou sucessores e os n°.s. 236 e 237 da Rua Telmo Diz, respectivamente, propriedade de Maria do Carmo Nascimento Bifulco de Melo e Dora Polanovisk Escudeira e sucessores, Rua Telmo Diz e uma viela existente até encontrar o ponto M, onde deflete à direita e segue em linha reta com o rumo de 54° 17' 06'' NE com a distância de 159,12m, confrontando com os prédios n°.s. 224, 246, 260, 280, 292, 312, 326, 350, 360, 388, 370, 400 e 420 da Rua Afonso Meira Junior, respectivamente, propriedades de Agostinho de Freitas, Alidio Sales, Francisco Meira, Alcides Pinto, Roberto de Oliveira Cunha, Herminia Aparecida Secatto, João Sanches, Milton Baena Fernandes, Helena Baena Rossmann, Luiz Jacinto Rodrigues, Antonio Baena Ramos ou sucessores, até o ponto n° 03, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com o rumo de 34° 29' 49'' SE, com a distância de 14,08m, confrontando com o remanescente da mesma área, até o ponto n° 02, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com o rumo de 53° 59' 51'' NE, com a distância de 35,86m, confrontando com o remanescente da mesma área, até o ponto inicial n° 01, encerrando a área de 35.215,50m².

PROPRIETÁRIOS: **LUIZ BREDÁ NETO**, brasileiro, solteiro, arquiteto, RG. n° 3.080.129-SP, CPF. n° 758.638.718-49; **SILVANA MARIA PIA BREDÁ**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG. n° 3.776.622-SP, CPF. n° 022.248.768-23 e **ERNESTO LUIZ BREDÁ**, brasileiro, administrador de empresas, RG. n° 3.080.119-SP, CPF. n° 491.802.318-53, casado, no regime da absoluta e total separação de bens, antes da Lei 6.515/77, com **LUDIMILA MARIE JEANNE MICHELE POMERANTZEFF BREDÁ**, que também assina **LUDMILA MARIE JEANNE MICHELE POMERANTZEFF BREDÁ**, brasileira, decoradora, RG. n° 2.031.183-SP e CPF. n° 758.638.808-30, conforme Escritura de Pacto Antenupcial devidamente registrada sob n° 687, no 15° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, todos domiciliados em São Paulo-SP, com escritório na na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.941, conjunto 301, 3° andar, Jardim Paulistano.

TÍTULO AQUISITIVO: R.4 (11-03-2003) - Matrícula n°. 200.789, deste Registro.

Itanhaém, 20 de abril de 2007.

O Escrevente Autorizado

R.1 - Itanhaém, 11 de outubro de 2007.

Nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra,

- continua no verso -

datado de 24 de março de 2003 e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação de Compromisso de Venda e Compra, datado de 12 de fevereiro de 2007, os proprietários **compromissaram** o imóvel a **BENIGNO FERREIRO SALCEDA**, brasileiro, empresário, RG. 2.839.730-SP, CPF. 200.990.458-34, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **EUGENIA RODRIGUES SALCEDA**, brasileira, do lar, RG. 10.414.902-SP, CPF. 200.990.458-34, domiciliados na Avenida Rui Barbosa, 665, Centro - Itanhaém-SP e **EDISON XAVIER DA SILVA**, brasileiro, agrimensor, RG. 6.130.705-SP, CPF. 584.879.488-04, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **BENEDITA DE LARA CHAVES SILVA**, brasileira, professora, RG. 5.325.199-SP, CPF. 596.602.448-00, domiciliados na Rua Rodolfo Amoedo, 405, Jardim Belas Artes - Itanhaém-SP, pelo preço ajustado em 17/03/2003, de R\$ 1.330.000,00, que acrescido dos encargos e descontados o valor pago e o da área deduzida, na forma anteriormente contratada, monta, no mês de outubro de 2006, a R\$ 2.078.517,55, que serão representados pela quota parte na proporção de 26,07%, da área total do empreendimento que será implantado no imóvel, assim especificada: unidades 1, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 49 e 50. Essas unidades correspondentes à quota parte dos promitentes vendedores (26,07%) deverão ser alienadas no prazo de 48 meses a partir do registro da Incorporação neste Registro. E as demais cláusulas constantes dos títulos.

O Escrevente Autorizado _____

R.2 - Itanhaém, 28 de agosto de 2008.

Título: INCORPORAÇÃO. Forma do título: Requerimento de 16 de junho de 2008. Incorporadores: BENIGNO FERREIRO SALCEDA e EDSON XAVIER DA SILVA, já qualificados. Objeto da Incorporação: sobre o terreno objeto da presente matrícula, será construído um empreendimento imobiliário, a ser constituído por 77 (setenta e sete) unidades, designadas CASAS numeradas de 01 a 77, em conformidade com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, Artigos 1.381 a 1.388 do Novo Código Civil e legislação complementar, cada uma com seu terreno exclusivo, totalizando a área construída de 16.574,78 metros quadrados, o qual receberá a denominação de "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR", que situar-se-á à Rua André Ruzsicska e terá sua entrada principal pela Rua Telmo Diz, onde estará localizada a portaria de condomínio e será construído, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Itanhaém-SP, através do processo número 2.467/2006, Alvará de Licença número 1.082/2006, em data de 13 de junho de 2006. O referido condomínio será dividido em duas partes distintas, a saber: a) - UMA PARTE, consubstanciada de coisas de uso e propriedade comum dos futuros condôminos ou proprietários, inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, que, de um modo geral, são as referidas no artigo 3º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1.964, e muito especialmente, o terreno, suas fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de concreto armado, as paredes externas, os ornamentos das fachadas (exclusive as janelas e portas de entrada das unidades autônomas), as áreas de circulação, as vias internas de circulação de pedestres e de veículos, as áreas ajardinadas, bem como os encanamentos tronco de eletricidade, hidráulica, interfone e todos os ramais de uso comum, todos os halls, a portaria, o salão de festas com todas as suas dependências, a quadra de tênis, as caixas d'água, os telhados, e, de modo geral, todas as demais áreas e serventias comuns não especificadas como propriedade autônoma e exclusiva, e, tudo o mais que, por sua natureza ou função venha a ser de uso comum ao condomínio; b) - OUTRA PARTE, consubstanciada de coisas de propriedade individual e privativa dos futuros condôminos ou proprietários, que serão as CASAS. As futuras unidades estão descritas e caracterizadas no Memorial de Incorporação do referido condomínio depositado no processo arquivado neste Registro.

O Escrevente Autorizado _____

- continua na ficha 02 -

Av.3 - Itanhaém, 28 de agosto de 2008.

Procede-se a esta averbação nos termos do processo de registro da incorporação do "Condomínio Residencial Estrella Del Mar", objeto do R.2, para ficar constando que, com relação às certidões fiscais (art. 32, letra "b", da Lei 4.591/64), foi apresentada certidão positiva com efeito negativo, expedida pela Prefeitura Municipal de Itanhaém, contendo o seguinte: os tributos municipais encontram-se quitados até o ano de 2002; o período de 2002 a 2007, em parcelamento, estando quitada a parcela 01, no valor de R\$ 1.258,53 e as demais à vencer, no valor de R\$ 1.235,87 cada, com débito total apurado de R\$ 74.175,86, tendo sido acordado o seu parcelamento em 60 vezes, com vencimento inicial em 30/05/2008 e final em 30/04/2011.

O Escrevente Autorizado _____

Av.4 - 216382 - Itanhaém, 10 de março de 2014.

É feita a presente para constar que a reserva florestal do imóvel matriculado, é composta através de compensação do excedente florestal do imóvel da matrícula n.º. 199.004, deste Registro, conforme Termo de Responsabilidade de Reserva Legal - TRL n.º. 17.725/2014, assinado pelo proprietário da referida matrícula e pelo Gerente da Agência Ambiental de Santos, datado em 18/02/2014, nos termos do art. 12, da Lei Federal n.º. 12.651, de 25/05/2012, com nova redação dada pela Lei Federal n.º. 12.727/2012.

O Escrevente Autorizado _____

Av.5 - 216382 - Itanhaém, 30 de março de 2015.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Permuta de Imóveis, Hipoteca e outras avenças, de 27 de novembro de 2014, das notas do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, com Anexo Notas de Itanhaém-SP, livro 1268, páginas 103/140, para ficar constando a retificação e aditamento do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de 24 de março de 2003, registrado sob n.º 1, a fim de ficar consignado que as unidades prometidas em permuta aos proprietários **LUIZ BREDÁ NETO**, solteiro; **SILVANA MARIA PIA BREDÁ**, solteira, e **ERNESTO LUIZ BREDÁ**, casado com **LUDEMILA MARIE JEANNE MICHELE POMERANTZEFF BREDÁ**, já qualificados, são as seguintes: as casas n.ºs. 01 (um), 07 (sete), 12 (doze), 22 (vinte e dois), 23 (vinte e três), 24 (vinte e quatro), 25 (vinte e cinco), 26 (vinte e seis), 27 (vinte e sete), 28 (vinte e oito), 29 (vinte e nove), 30 (trinta), 31 (trinta e um), 32 (trinta e dois), 33 (trinta e três), 34 (trinta e quatro), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR, e não como ficou constando no referido instrumento. (Protocolo n.º 431090 - 04/03/2015).

O Escrevente Autorizado _____

R.6 - 216382 - Itanhaém, 30 de março de 2015.

Nos termos da Escritura referida na Av.5, os proprietários **LUIZ BREDÁ NETO**, solteiro; **SILVANA MARIA PIA BREDÁ**, solteira, e **ERNESTO LUIZ BREDÁ**, com o consentimento de sua mulher **LUDEMILA MARIE JEANNE MICHELE POMERANTZEFF BREDÁ**, já qualificados, transmitiram a título de permuta, aos incorporadores **BENIGNO FERREIRO SALCEDA** e sua mulher **EUGENIA RODRIGUES SALCEDA**; e **EDISON XAVIER DA SILVA** e sua mulher **BENEDITA DE LARA CHAVES SILVA**, já qualificados, a fração ideal de 53,72% (cinquenta e três vírgula setenta e dois por cento) do terreno, ficando atribuída por vincular-se indissolúvelmente a referida fração ideal do terreno às casas residenciais a serem construídas de n.ºs. 02 (dois), 04 (quatro), 06 (seis), 08 (oito), 09 (nove), 11 (onze), 15 (quinze), 16 (dezesesseis), 17 (dezesete), 18 (dezoito), 19 (dezenove), 20 (vinte), 21 (vinte e um), 38 (trinta e oito), 39 (trinta e nove), 40 (quarenta), 41 (quarenta e um), 42 (quarenta e dois), 43 (quarenta e três), 44

- continua no verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Bel. ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES

OFICIAL

CPF 424.837.788-87

(quarenta e quatro), 45 (quarenta e cinco), 46 (quarenta e seis), 47 (quarenta e sete), 49 (quarenta e nove), 50 (cinquenta), 51 (cinquenta e um), 54 (cinquenta e quatro), 56 (cinquenta e seis), 57 (cinquenta e sete), 58 (cinquenta e oito), 59 (cinquenta e nove), 61 (sessenta e um), 62 (sessenta e dois), 63 (sessenta e três), 64 (sessenta e quatro), 70 (setenta), 71 (setenta e um), 72 (setenta e dois), 73 (setenta e três), 74 (setenta e quatro), 75 (setenta e cinco) e 76 (setenta e seis), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR, pelo valor estimado de R\$ 2.552.114,22. (Protocolo nº 431090 - 04/03/2015).

O Escrevente Autorizado

R.7 - 216382 - Itanhaém, 30 de março de 2015.

Nos termos da Escritura referida na Av.5, os incorporadores **BENIGNO FERREIRO SALCEDA** e sua mulher **EUGENIA RODRIGUES SALCEDA**; e **EDISON XAVIER DA SILVA** e sua mulher **BENEDITA DE LARA CHAVES SILVA**, já qualificados, transmitiram a título de permuta, aos proprietários **LUIZ BREDÁ NETO**, solteiro; **SILVANA MARIA PIA BREDÁ**, solteira, e **ERNESTO LUIZ BREDÁ**, casado com **LUDMILA MARIE JEANNE MICHELE POMERANTZEFF BREDÁ**, já qualificados, a fração ideal de 22,26% (vinte e dois vírgula vinte e seis por cento), vinculada a entrega futura, quando prontas e acabadas: as casas n.ºs. 01 (um), 07 (sete), 12 (doze), 22 (vinte e dois), 23 (vinte e três), 24 (vinte e quatro), 25 (vinte e cinco), 26 (vinte e seis), 27 (vinte e sete), 28 (vinte e oito), 29 (vinte e nove), 30 (trinta), 31 (trinta e um), 32 (trinta e dois), 33 (trinta e três) e 34 (trinta e quatro), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR, que integrarão o futuro condomínio a ser construído pelos INCORPORADORES, pelo valor estimado de R\$ 2.552.114,22. (Protocolo nº 431090 - 04/03/2015).

O Escrevente Autorizado

R.8 - 216382 - Itanhaém, 30 de março de 2015.

Nos termos da Escritura referida na Av.5, os incorporadores **BENIGNO FERREIRO SALCEDA** e sua mulher **EUGENIA RODRIGUES SALCEDA**; e **EDISON XAVIER DA SILVA** e sua mulher **BENEDITA DE LARA CHAVES SILVA**, já qualificados, dão em primeira, única e especial hipoteca, aos proprietários **LUIZ BREDÁ NETO**, solteiro; **SILVANA MARIA PIA BREDÁ**, solteira, e **ERNESTO LUIZ BREDÁ**, casado com **LUDMILA MARIE JEANNE MICHELE POMERANTZEFF BREDÁ**, já qualificados, a fração ideal de 3,64% (três vírgula sessenta e quatro por cento), ficando atribuída por vincular-se indissolúvelmente a referida fração ideal do terreno às casas residenciais a serem construídas n.ºs 06 (seis) e 08 (oito), pelos valores de R\$ 293.091,64 (duzentos e noventa e três mil noventa e um reais e sessenta e quatro centavos), e R\$ 286.927,54 (duzentos e oitenta e seis mil novecentos e vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos), para garantia de todas as obrigações assumidas na Escritura, pela efetiva incorporação e construção do condomínio **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELLA DEL MAR**. E as demais condições do título. (Protocolo nº 431090 - 04/03/2015).

O Escrevente Autorizado

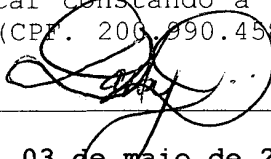
Av.9 - 216382 - Itanhaém, 09 de abril de 2015.

Procede-se a esta averbação nos termos da Escritura de Venda e Compra de 27 de fevereiro de 2015, das notas do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, com Anexo Notas de Itanhaém-SP, livro 1276, páginas 215/222, para ficar constando que **EUGENIA RODRIGUES SALCEDA**, encontra-se inscrita atualmente no CPF. n.º. 254.606.788-54, conforme Comprovante de Situação Cadastral no CPF, emitido em 06/04/2015, pela Receita Federal, via internet. (Protocolo nº 431791 - 01/04/2015).

O Escrevente Autorizado

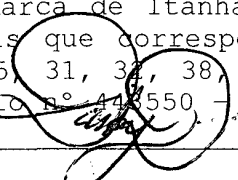
Av.10 - 216382 - Itanhaém, 09 de abril de 2015.

Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 07/04/2015 às 17:13:53h, Protocolo n.º. 201504.0717.00052551-IA-730, pelo Ofício Judicial Central de Cafelândia-SP, para ficar constando a **indisponibilidade** dos bens de **BENIGNO FERREIRO SALCEDA** (CPF. 200.990.458-34). (Protocolo n.º 431953 - 08/04/2015).

O Escrevente Autorizado .

Av.11 - 216382 - Itanhaém, 03 de maio de 2016.

Procede-se a esta averbação nos termos do r.Ofício (Processo físico n.º 0001997-50.2010.8.26.0266), expedido em 16 de abril de 2016, pelo Juízo de Direito do 1ª Vara da Comarca de Itanhaém, para ficar constando o **desbloqueio** das frações ideais que corresponderão as futuras unidades n.ºs 01, 02, 04, 12, 16, 24, 25, 31, 32, 38, 39, 42, 43, 50, 51, 54, 56, 57, 58, 70, 71 e 73. (Protocolo n.º 442550 - 19/04/2016).

O Escrevente Autorizado .

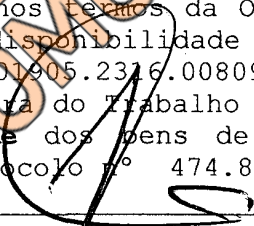
Av.12 - 216382 - Itanhaém, 06 de março de 2017.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Protocolo de Cancelamento n.º 201703.0116.00246003-TA-800, cadastrado na Central de Indisponibilidade em 01 de março de 2017, às 16:28:02h, pelo Ofício Judicial Central de Cafelândia-SP, para ficar constando o **cancelamento** da **Av.10**, em virtude da **cessação da indisponibilidade** dos bens de **BENIGNO FERREIRA SALCEDA**. (Protocolo n.º 451950 - 02/03/2017).

O Escrevente Autorizado .

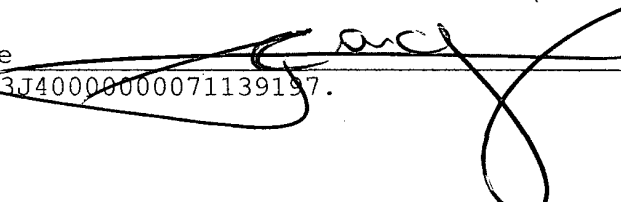
Av.13 - 216382 - Itanhaém, 07 de junho de 2019.

Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, cadastrada na Central de Indisponibilidade em 20 de maio de 2019 às 17:05:56h, Protocolo n.º. 201905.2316.00809626-IA-510, Processo n.º. 00816006220075150064, pela Vara do Trabalho de Itanhaém-SP, para ficar constando a **indisponibilidade** dos bens de **BENIGNO FERREIRO SALCEDA** (CPF. 200.990.458-34). (Protocolo n.º 474.895 - 27 de maio de 2019).

O Escrevente Autorizado . Selo Digital: 1209153J4000000004715619B.

Av.14 - 216382 - Itanhaém, 06 de setembro de 2019.

Procede-se a esta averbação, nos termos da Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade de n.º 201909.0313.00918989-TA-500, cadastrado na Central de Indisponibilidade 03 de setembro de 2019, às 13:36:54h, pela Vara do Trabalho de Itanhaém-SP, para ficar constando o **cancelamento** da **Av.13**, em virtude da **cessação da indisponibilidade** dos bens de **BENIGNO FERREIRO SALCEDA**. (Protocolo 477.544 04/09/2019).

O Escrevente .

Digital: 1209153J40000000071139197.

Selo

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITANHAÉM

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.091-5

Bel. ELBERT JACINTO PEDRO CERVANTES

OFICIAL
CPF 424.837.788-87