



Valide aqui
este documento

CNM nº 120162.2.0047458-14

MATRÍCULA Nº 47.458

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

MATRÍCULA Nº 47.458

29 de junho de 2010

Oficial Registrador

Els.
01

IMÓVEL

LOTE 02: de formato irregular, localizado na Quadra "I", do loteamento "RESIDENCIAL RESERVA DOS LAGOS", situado nesta cidade, com frente para a Rua 11 e parte para a esquina da Rua 11 com a Rua 10, medindo de frente para a Rua 11, partindo da linha divisória com o lote 03, 5,59m (cinco metros e cinquenta e nove centímetros) em linha reta, daí para a referida esquina segue com 8,07m (oito metros e sete centímetros) em curva à esquerda de raio de 23,00m (vinte e três metros), ângulo central 120°24'46" do total da curva de 48,34m (quarenta e oito metros e trinta e quatro centavos); do lado direito, de quem da Rua 11 olha o imóvel, mede 30,15m (trinta metros e quinze centímetros), confrontando com o lote 03 da mesma quadra; do lado esquerdo mede 31,57m (trinta e um metros e cinquenta e sete centímetros), confrontando com o lote 01 da mesma quadra; e nos fundos, partindo da linha divisória com o lote 03, segue rumo 89°03'08" SW e a distância de 13,50m (treze metros e cinquenta centímetros), confrontando com a Área Remanescente (Área 1) do Sítio Nossa Senhora Aparecida de propriedade de José Antenor Freire de Andrade e Bernadeth de Lourdes Castro de Andrade, com matrícula nº 27.496, encerrando a área de 410,83 m² (quatrocentos e dez metros e oitenta e três decímetros quadrados). Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº SE-31-06-08-002-00.

TÍTULO ANTERIOR: Registro nº 04, da matrícula nº 38.588, datado de 25 de março de 2010, estando o Loteamento devidamente registrado sob o nº 06, desde 29 de junho de 2010, da mesma matrícula, nesta Serventia. Título aquisitivo: escritura pública de venda e compra, datada de 10 de fevereiro de 2010.

PROPRIETÁRIA: ALPES DE PINDAMONHANGABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE - LTDA., pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.242.849/0001-25, com sede nesta cidade, na Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso nº 4.141, Alto do Cardoso.

Av.1 M.47.458 :- RESTRIÇÕES

De acordo com o Anexo I, Item 2, do Contrato Padrão arquivado no respectivo Processo do Loteamento, constam restrições quanto ao uso do imóvel e construções, a saber: a) Os lotes do Loteamento Reserva dos Lagos são destinados única e exclusivamente à habitação Unifamiliar Isolada, não sendo permitido em nenhuma hipótese o uso para fins comerciais, agrícolas, industriais ou outros que possam, de alguma forma, prejudicar o sossego da vizinhança, agredir o meio ambiente e/ou violar a concepção original do empreendimento; b) os lotes são indivisíveis e, portanto, é vedado o seu desmembramento em lotes menores, sob qualquer pretexto, mesmo que a legislação o permita; c) dentro do prazo de 2 (dois) anos contados da data do início da construção, a área externa deverá estar acabada (coberta, rebocada e pintada), mesmo que porventura a área interna não tenha acabamento; d) durante a construção, obriga(m)-se a observar as divisas do lote, especialmente no que toca ao armazenamento de entulho, e deverá(ão) cercá-lo com tapumes pintados na cor verde escura, os quais deverão manter boa aparência durante toda a obra; e) as construções deverão obedecer as seguintes normas no que se refere a muros de fechamento: 1) frontal, junto à fachada da Rua Principal, não poderão ter fechamento. No caso de lotes localizados na esquina, tal critério será adotado apenas em uma das faces; 2) Laterais e fundos poderão ser edificados em alvenarias (blocos de concreto, tijolos e blocos cerâmicos) ou cerca viva em todas as divisas do lote, nunca podendo ultrapassar a altura máxima de 1,20m nas laterais do recuo frontal e de 2,00m nas demais, observando que se os

vide verso



CNM nº 120162.2.0047458-14

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

47.458

29 de junho de 2010

Oficial Registrador

Fls.
01vº

continuação

muros forem executados em alvenaria deverão obrigatoriamente estar devidamente revestidos de todos os lados, sempre que possível cobertos por vegetação; **f)** quando iniciada a construção, deverá(ao) utilizar a área interna de seu lote como depósito temporário dos materiais e entulhos porventura produzidos, sendo vedada a manutenção de canteiro de obras fora dos limites do lote; **g)** é vedada a construção de edículas ou habitações provisórias, tais como barracos de madeira ou outros tipos de materiais, exceto para segurança; **h)** é vedado o uso de letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações; **i)** com o objetivo de manter a qualidade e os padrões paisagístico e arquitetônico do empreendimento e, considerando também as restrições urbanísticas locais, somente será permitida a construção de prédios residenciais em alvenaria, concreto ou estrutura metálica; **j)** caso a instalação da rede de esgotos não estiver prevista no projeto do Loteamento, quando da ocupação efetiva do imóvel, o(s) comprador(es) deverá(ão) construir, para os esgotos, fossa séptica e poço absorvente para disposição final dos efluentes, observando: a NBR 7229 – Projeto, Construção e Operação de Sistemas de Tanques Sépticos e a NBR 13969 – Tanques Sépticos – Unidades de Tratamento Complementar e Disposição Final dos Efluentes Líquidos – Projeto, Construção e Operação, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; **k)** manter o lote sempre limpo e roçado mesmo antes de realizar a edificação; **l)** os projetos de construção deverão obedecer todas as condições previstas neste instrumento; **m)** antes de edificar em seu lote ou introduzir quaisquer benfeitorias e acessões, o(s) proprietário(s) deverá(ão) verificar cuidadosamente os limites do seu terreno, a fim de evitar a invasão das áreas confrontantes; **n)** quando necessário, o(s) proprietário (s) obriga(m)-se a permitir a servidão de passagem de águas pluviais e esgotos, bem como da extensão da rede de fornecimento de energia elétrica, custeados e mantidos pelo beneficiário da servidão; **o)** quando a disposição física do imóvel assim o exigir em relação aos lindeiros, o(s) proprietário (s) do terreno a jusante obriga(m)-se a permitir o escoamento das águas pluviais vindas de terrenos a montante, através de tubulações adequadas; **p)** ao(s) proprietário (s) não será permitido o lançamento de águas residuárias em quaisquer cursos d'água que porventura existam no imóvel ou com ele façam divisa, mesmo que tratadas, nos termos da Lei Estadual nº 997/76, regulamentada pelo Decreto nº 8.468/76; **q)** o(s) proprietário (s) não poderá(ão) promover aterros, desteros ou qualquer obra de terraplanagem no imóvel adquirido sem a prévia autorização dos órgãos públicos competentes, ficando proibidos também de depositar entulhos, lixo ou qualquer outra espécie de material sobre o passeio, leitos dos caminhos ou ruas comuns; **r)** o conjunto de todas as obras não pode impermeabilizar mais de 70% da área do(s) lote(s), devendo o restante ser coberto por vegetação. A construção principal deverá ter área mínima construída de 120,00 m²; **s)** recomenda-se que os projetos das residências contemplem, sempre que possível, a adoção de técnicas e sistemas que promovam a conservação do meio ambiente, tais como captação e utilização de águas pluviais, aquecimento de água com energia solar, iluminação e ventilação amplas para minimizar o consumo de energia elétrica etc; **t)** as obras de garagem, dependências de empregados e de serviços, quando separadas da construção principal, não podem ser ocupadas antes desta; **u)** sem prejuízo das posturas municipais, a construção principal deverá obedecer os seguintes recuos mínimos: recuo frontal de 5,00m (cinco metros), recuos laterais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), recuo de fundos de 3,00m (três metros), incluindo-se elementos arquitetônicos tais como sacadas, jardineiras, etc. Em caso de terrenos de esquina, considerar-se-á apenas a testada principal para efeito de recuo frontal. As normas compreendidas neste ato

vide fls.02

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Comarca de Piridamnonhangaba
Estado de São PauloValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29VKF-P399D-9Y6BC-9FYNC>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM nº 120162.2.0047458-14

MATRÍCULA Nº 47.458

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

MATRÍCULA Nº 47.458

29 de junho de 2010

Oficial Registrador

Fls.
02

continuação

são complementares à legislação existente, em níveis federal, estadual e municipal, tanto ao uso do solo quanto às aprovações de projeto. Pindamonhangaba, 29 de junho de 2010. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

R.2.M.47.458:- HIPOTECA

(protocolo nº 120.777 – 08/06/2010)

Pela escritura pública datada de 14 de abril de 2010, lavrada no 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, no Livro nº 499, às folhas 382, a **proprietária, Alpes de Pindamonhangaba Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda.**, devidamente qualificada e representada, **DEU o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas nºs. 47.446 a 47.457 e 47.459 a 47.477**, com valor total estimado em R\$3.337.512,30, **em primeira e especial HIPOTECA** em favor do **MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.226.214/0001-19, com sede na Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso nº 1.400, devidamente representado, para garantia das obras de infraestrutura que serão executadas de acordo com o cronograma aprovado pelos órgãos competentes e que serão implementadas num prazo de 24 (vinte quatro) meses a contar da data do registro do loteamento. Para fins do art. 1.484 do vigente Código Civil, avaliaram o imóvel em R\$13.453,00. As partes subordinam-se às demais cláusulas e condições constantes no instrumento. Pindamonhangaba, 29 de junho de 2010. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.3 M.47.458 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

(protocolo nº 145.964 – 10/09/2013, reingressos em 23/09/2013 e 01/10/2013)

Nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade em 18 de setembro de 2013, com a firma reconhecida, procede-se a presente para constar que o **credor hipotecário, Município de Pindamonhangaba**, devidamente qualificado e representado, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA** a que alude o registro nº 02, em decorrência da conclusão das obras de infraestrutura. Pindamonhangaba, 07 de outubro de 2013. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

R.4 M.47.458 :- VENDA E COMPRA

(protocolo nº 209.288 – 31/08/2022)

Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, firmado nesta cidade em 12 de julho de 2018, a **proprietária, Alpes de Pindamonhangaba Empreendimentos Imobiliários SPE - Ltda**, inscrita no NIRE-SP sob nº 35222450508, **alienou o imóvel desta matrícula por VENDA e COMPRA a FABRICIO AUGUSTO PEREIRA**, brasileiro, assistente de administração, portador do RG nº 26.783.947-SSP/SP, inscrito no

continua no verso

CNM nº 120162.2.0047458-14

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

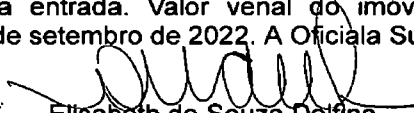
47.458

Oficial Registrador

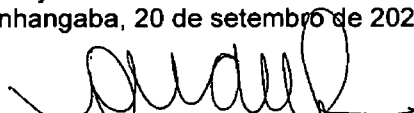
Fls
01vº

continuação

CPF/MF sob nº 252.786.108-32, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com **SANDRA GRAZIELLA HILARIO DOS SANTOS PEREIRA**, brasileira, auxiliar de enfermagem, portadora do RG nº 29.874.697-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 285.422.428-07, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Alcides Mello Ramalho nº 47, Jardim Rezende, pelo valor de R\$ 188.940,00, sendo que, dessa importância, R\$ 27.940,00 referem-se ao valor da entrada. Valor venal do imóvel é de R\$ 26.141,26. Pindamonhangaba, 20 de setembro de 2022. A Oficial Substituta,


 Elisabeth de Souza Delfino
R.5 M.47.458 :- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular referido no registro nº 04, os proprietários, **Fabricio Augusto Pereira e s/m Sandra Graziella Hilario dos Santos Pereira, DERAM** o imóvel desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, em favor da credora fiduciária **ALPES DE PINDAMONHANGABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE - LTDA**, já qualificada, para garantia de uma importância no valor de R\$ 161.000,00, pagável em 120 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 2.254,39 cada, acrescidas de juros remuneratórios de 0,95% ao mês, obedecendo-se ao sistema de amortização Tabela PRICE, atualizadas pela variação acumulada do IGP-M/FGV ou pelo IPC/FIPE na hipótese de extinção daquele, vencendo-se a primeira parcela em 10 de agosto de 2018 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, ficando estabelecido, nos termos do § 2º, do artigo 26 da aludida lei, que o prazo de carência para expedição da intimação é de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal inadimplido. Para efeito do disposto no inciso VI, do artigo 24 do referido diploma legal, avaliaram o imóvel em R\$ 188.940,00. As partes sujeitam-se às demais cláusulas e condições constantes no instrumento. Pindamonhangaba, 20 de setembro de 2022. A Oficial Substituta,


 Elisabeth de Souza Delfino
Av.6 M.47.458 :- DENOMINAÇÃO DE RUAS

Procede-se a presente para constar que as Rua Dez e Onze passaram a denominar-se **Ruas Doutor José Roberto Mafetano e Engenheiro Januário Cozzi Neto**, conforme as Leis nº 5.302/2011 e 5.299/2011, respectivamente. Pindamonhangaba, 20 de setembro de 2022. A Oficial Substituta,


 Elisabeth de Souza Delfino
Av.7 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

(protocolo nº 236.199 – 09/10/2025, reingresso em 15/10/2025)

Nos termos do instrumento particular firmado na cidade de Barueri-SP em 30 de janeiro de 2026, e conforme o artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a

continua na ficha nº 03

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São PauloValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29VKF-P399D-9Y6BC-9FYNC>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº 47.458

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro 2 - Registro Geral

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2

4 de Março de 2026
Oficial Registrador

CNM nº

120162.2.0047458-14

Ficha
03

presente para constar que fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária **ALPES DE PINDAMONHANGABA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE - LTDA.**, já qualificada no registro nº 05. O ITBI foi recolhido. Valor atribuído ao imóvel é de R\$ 188.940,00. Valor venal do imóvel é de R\$ 474.358,34. Pindamonhangaba, 04 de março de 2026.
Selo Digital 1201623310000000240538264

Ovidio Pedrosa Junior
Oficial Registrador

Av.8 - CEP

Procede-se a presente para constar que o imóvel possui os CEPs **12412-877 e 12412-880**. Pindamonhangaba, 04 de março de 2026.
Selo Digital 1201623J40000000240538262

Ovidio Pedrosa Junior
Oficial Registrador

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº47458, conforme o artigo 19, da Lei 6.015/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 04/03/2026.

Oficial: R\$ 45,88
Estado: R\$ 13,04
Sec.Faz.: R\$ 8,92
Sinoreg: R\$ 2,41
T.Justica: R\$ 3,15
M.Público: R\$ 2,20
Município: R\$ 2,29
TOTAL: R\$ 77,89
Tabela de Custas:
Certidões

Pindamonhangaba, 4 de março de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE.

Selo Digital: 1201623C30000000240707269
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

