



Valide aqui este documento

Protocolo: 430224 - CNM: 119909.2.0153614-75 - Pág.: 1 de 3

CNM: 119909.2.0153614-75

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/NL4MU-TLXGL-4AP4S-K7B9MULA-CNM>  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA  
ESTADO DE SÃO PAULO

119909.2.0153614-75

Código CNS: 11990-9  
Carla Roberto Buviti  
Oficial Delegado

Data	22 de março de 2024	FLS
Oficial		01

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM  
**119909.2.0153614-75**

**IMÓVEL**

**UC-LOTE 40 (residencial)**, integrante do condomínio de lotes, denominado **CONDOMÍNIO "VILA DAS ACÁCIAS"** (em construção), à Rua Dulcinéia Dias de Souza, nº 325, situado no loteamento Bairro Pacaembu, em Americana, com área de terreno privativa de 158,40m², área total comum de 74,2803m², sendo 71,8491m² descoberta e 2,4312m² coberta, perfazendo uma área total de 232,6803m²; medindo o respectivo lote condominial: de frente mede 8,25 metros para a Via de Circulação Interna E; do lado esquerdo de quem da Via de Circulação Interna E, olha para o referido lote mede 19,20 metros confrontando com o lote UC-Lote 39; do lado direito mede 19,20 metros confrontando com o lote UC-Lote 41; e nos fundos mede 8,25 metros confrontando com o muro de divisa do condomínio, perfazendo uma área superficial de 158,40 m², contendo uma vaga de garagem dentro de sua área privativa, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,016307 do terreno e coisas comuns descrito na matrícula nº 130.667, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 02, a incorporação imobiliária do referido condomínio.

**IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL**

Não Consta.

**PROPRIETÁRIA**

**JARDIM PACAEMBU SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 25.158.580/0001-70, com sede em Americana-SP, na Rua Doutor Vieira Bueno, nº 53, Centro, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35229907422.

**REGISTRO ANTERIOR**

Registro nº 02, da Matrícula nº 130.667, desta Serventia, datado de 22/03/2024.

O Escrevente Substituto, (Mario Cesar Bueno).

Selo Digital: 1199093E1CN004154300EM24R

**AV. 01 / 153.614**  
(Prenotação nº 406.592 de 07/03/2024)

Americana, 22 de março de 2024.

**AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS.** Procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel desta matrícula pesam as seguintes **restrições urbanísticas** impostas pela incorporadora Jardim Pacaembu SPE Ltda, já qualificada: **i)** restringe-se a 01 (uma) a quantidade de residências permitidas por unidade autônoma; **ii)** a construção deverá contar com no máximo 02 (dois) pavimentos e a altura máxima da edificação será de 10m (dez metros), a medir do ponto de nível da calçada; **iii)** o recuo frontal deverá contar com 2,00 (dois) metros, contados a partir da linha de divisa da unidade autônoma com o passeio; **iv)** é permitida a construção de muros de fechamento nas divisas laterais e de fundos, sendo o fechamento das divisas laterais no recuo frontal limitado a 1,20m (um metro e vinte centímetros); **v)** é proibido o fechamento da testada frontal das unidades autônomas; **vi)** a construção de edículas deverá ser sempre em construções térreas, com altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) no seu elemento mais alto, localizadas sempre no fundo do terreno e sua cobertura não poderá ser utilizada como solarium, descritas no registro da incorporação conforme R.02 na matrícula nº 130.667.

Selo Digital: 1199093E1EJ004154301KD242

O escrevente autorizado, (Everthon Scagnolato).

**R. 02 / 153.614 / VENDA E COMPRA**  
(Prenotação nº 415.964 de 27/09/2024)

Americana, 11 de outubro de 2024.

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br  
Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar  
ridigital





Valide aqui este documento

Protocolo: 430224 - CNM: 119909.2.0153614-75 - Pág.: 2 de 3

CNM: 119909.2.0153614-75

FLS

01

VERSO

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM

119909.2.0153614-75



República Federativa do Brasil

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Gabriela Duarte da Costa  
Oficial Delegado

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Pela Escritura de Venda e Compra Cumulada com Confissão de Dívida e Garantia de Alienação Fiduciária em Garantia em Bem Imóvel de 20/09/2024, do 1º Tabelião local (livro nº.1.333, fls.237/268 - consta apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob código de controle nº 1895.79EF.28E8.1F49, emitida em 25/08/2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil), acompanhada do comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R\$3.366,00, JARDIM PACAEMBU SPE LTDA, já qualificada, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$134.640,00, a JESIEL SALUSTIANO DE SOUZA**, brasileiro, carpinteiro, divorciado extrajudicialmente desde 03/11/2016, RG/SSP/SP nº 26.197.754, CPF/MF nº 154.898.548-12, residente e domiciliado na Rua Osório Duque Estrada, nº 509, Jardim Batagim, em Santa Barbara D'Oeste-SP.  
Selo Digital: 119909321UC004205576PM24Z

A escrevente autorizada, Flávia Chiqueto (Flávia Chiqueto).

**R. 03 / 153.614 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**  
**Prenotação nº 415.964 de 27/09/2024)**

Americana, 11 de outubro de 2024.

Pela Escritura de Venda e Compra Cumulada com Confissão de Dívida e Garantia de Alienação Fiduciária em Garantia em Bem Imóvel de 20/09/2024, do 1º Tabelião local (livro nº.1.333, fls.237/268), o **proprietário/devedor fiduciante: JESIEL SALUSTIANO DE SOUZA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, na forma do artigo 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel à credora fiduciária, **JARDIM PACAEMBU SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 25.158.580/0001-70, com sede na Rua Doutor Vieira Bueno, nº 53, Centro, em Americana-SP, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35229907422, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida no valor total de **R\$133.302,12**, que será paga em 179 parcelas mensais, sucessivas e reajustáveis de R\$1.337,88 cada, já acrescidas da taxa de juros efetiva de 0,721% ao mês, calculados pela Tabela Price, vencendo a primeira delas no dia 15/09/2024, sendo todas as prestações, bem como o saldo devedor reajustados pela variação do IPCA do IBGE, mensal e cumulativamente. Constam ainda na referida escritura, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes (**Alienação fiduciária sobre 01 imóvel**).

Selo Digital: 119909321OG004205577PR24V  
A escrevente autorizada, Flávia Chiqueto (Flávia Chiqueto).

**V. 04 / 153.614**  
**Prenotação nº 430.224 de 25/08/2025)**

Americana, 09 de abril de 2026.

**AVERBAÇÃO DE CIF E CEP DO IMÓVEL.** Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula atualmente possui o **Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF) nº 19.0363.0529.0040** e **Código de Endereçamento Postal (CEP): 13470-807**; conforme certidão cadastral 2026.  
Selo Digital: 119909331DK004338083NT26D

A escrevente autorizada Gabriela Duarte da Costa (Gabriela Duarte da Costa).

**IV. 05 / 153.614**  
**(Prenotação nº 430.224 de 25/08/2025)**

Americana, 09 de abril de 2026.

**AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO.** Procede-se a esta averbação, conforme processo de intimação de  
continua na ficha nº 02

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

Protocolo: 430224 - CNM: 119909.2.0153614-75 - Pág.: 3 de 3

CNM: 119909.2.0153614-75

Data **09 de abril de 2026** FLS  
 Oficial *[assinatura]* 02

**CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM**  
**119909.2.0153614-75**

devedor fiduciante, recepcionado por meio eletrônico, prenotado sob nº 430.224 em 25/08/2025 e Certidão de Transcurso de Prazo sem Purgação da Mora, expedida em 10/02/2026, por esta Serventia; requerimento datado de 24/03/2026, pelo Jardim Pacaembu Spe Ltda, acompanhado do comprovante de pagamento de ITBI, no valor de R\$3.366,00 devidamente quitado, para constar que foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$134.640,00, em nome do credor fiduciário **JARDIM PACAEMBU SPE LTDA**, já qualificada no R.03.

Selo Digital: 119909331FC004338084BP26Z

A escrevente autorizada *[assinatura]* (Gabriela Duarte da Costa).

**CERTIDÃO**

**CERTIFICO** nos termos do parágrafo 5º, do Art.32, da Lei 4.591/64, que revendo o Processo de Incorporação do "Condomínio Vila das Acácias" em Americana, dele verifiquei constar contra a proprietária/incorporadora Jardim Pacaembu SPE Ltda, a existência de:

- \*Certidão positiva de débitos relativos a Tributos Municipais Mobiliários e Imobiliários da Prefeitura Municipal de Americana, no valor de R\$603.526,05;
- \*ações cíveis no valor de R\$135.293,38.

e que eventuais contratos que visem a transmissão de unidades autônomas ou direitos reais a ela relativos (inclusive frações ideais de terreno que corresponderão as unidades autônomas) deverão fazer expressa menção de tais ações. As certidões esclarecedoras referentes, as Ações acima mencionadas, encontram-se disponíveis no processo de Incorporação do referido Condomínio para consulta pública.

**CERTIFICO** e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) complementar(es) integrante(s) da Matrícula CNM: 119909.2.0153614-75, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, a requerimento do interessado **EXCLUSIVAMENTE EM RELAÇÃO A(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S)** referida(s) na(s) filha(s) complementar(es) integrantes desta certidão, e que eventuais **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** existentes sobre a UNIDADE, acham-se noticiados. **ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA SUA EXPEDIÇÃO.**

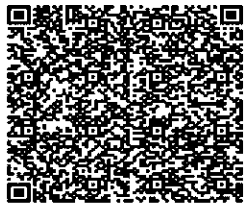
Para imóvel situado ona comarca de Nova Odessa, a contempla informação da situação registral depende da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana, 13 de abril de 2026, às 13:41 hs.

**ASSINADA DIGITALMENTE**

Oficial	Estado	Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 430224				Min. Pub.	Total
R\$: 44,20	R\$: 12,56	Sefaz	Reg. Civil	Trib. Just.	ISS	R\$: 2,12	R\$: 75,05
		R\$: 8,60	R\$: 2,33	R\$: 3,03	R\$: 2,21		

O selo digital abaixo, poderá ser consultado no site:  
<https://selodigital.tjap.jus.br>



1199093C3WL004338085PS26L

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NL4MU-TLXCL-4AP4S-K7B9M>  
**LIVRO 2 - REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE AMERICANA**  
 ESTADO DE SÃO PAULO  
 Código CNS: 11990-9  
*Carlos Roberto Buvatti*  
 Oficial Delegado



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

