



Campos do Jordão



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000453-71

MATRÍCULA N.º 453

Comarca de Campos do Jordão  
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro N.º 2 - Imóvel -

Bel. Licínio Roberto de Almeida Duarte

Oficial

MATRÍCULA N.º =453=

Oficial =1= FLS.

IMÓVEL

Lote nº 24, do loteamento denominado " Jardim das Perolas", em Capivari, com área de 1.250,00ms<sup>2</sup> ( um mil duzentos e cinquenta metros quadrados), faz frente para a rua Safira, onde mede 23,00ms, do lado direito confronta com o lote 25, onde mede 37,00ms, do lado esquerdo confronta com o lote 23, onde mede 53,20ms, e nos fundos confina com uma viela onde mede por uma linha quebrada 13,50ms, + 29,50ms + 25,00ms, e com a Alameda - São Paulo, onde mede 2,50ms: PROPRIETARIOS: - ESTEFAN CZERNORUCKI, brasileiro, solteiro maior universitário e MYRON CZERNORUCKI, brasileiro, engenheiro, casado com d. LUCIA VELOSO CZERNORUCKI, de prendas domésticas, residentes e domiciliados à Rua Tucuman nº 133, apartº 102, na Capital de São Paulo: TÍTULO AQUISITIVO: - Transcrito sob o nº 9.508, à fls. 281, do livro 3-J, neste Registro em área maior. - Campos do Jordão, 23 de março de 1.976. -

A Oficial-Substituta:-

*Fumie Shinta*

FUMIE SHINTA

AV-1-453: - Campos do Jordão, 23 de março de 1.976. - PROMITENTE VENDEDORES: - ESTEFAN CZERNORUCKI, brasileiro, solteiro maior, universitário, inscrito no CPF sob o nº 098.193.128, e MYRON CZERNORUCKI brasileiro, casado, engenheiro, civil e sua mulher d. LUCIA VELOSO CZERNORUCKI, brasileira do lar, inscritos no CPF sob o nº 098.193.208, residentes e domiciliados à Rua Tucuman 133, apartº 82, na Capital de São Paulo: PROMITENTE COMPRADORA ANA MARIA NICOLAU brasileira, solteira maior, secretária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 2.520.276, inscrita no CPF sob o nº 232.819.958, residente e domiciliada à Alameda dos Apetubas, 166, na Capital de São Paulo: TÍTULO: - Compromisso de Compra e venda: FORMA DO TÍTULO. - Contrato particular de compromisso de compra e venda, apresentado em duas vias datadas de São Paulo, 20 de agosto de 1.974, assinadas por Boris Czernorucki, na qualidade de procurador de Estefan Czernorucki, por Myron Czernorucki e sua mulher, pela comprador, e por duas testemunhas com as firmas reconhecidas no 2º tabelião, desta Cidade: VALOR: - R\$-35.000,00 (trinta e cinco mil cruzeiros), sendo no ato a quantia de R\$-1.000,00, e o saldo por meio de 34,00 digito meio de 34 prestações mensais, iguais e consecutivas de R\$-1.000,00, cada uma sem juros, vencendo-se a primeira no dia 30 de setembro de 1.974, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. - (valor global, incluindo os imóveis matriculados sob os ns. 454-e 455) Averbado por: - *Fumie Shinta* :-

AV-2-453: - Campos do Jordão, 23 de março de 1.976. - CEDENTE: - ANA MARIA NICOLAU, brasileira, solteira maior, secretária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 2.520.276 inscrita no CPF sob o nº 232.819.958, inscrita no CPF sob digito digito residente e domiciliada à Alameda dos Apetubas, 166, na Capital de São Paulo: CESSIONÁRIA: - SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, brasileira, casada com PASCHOAL GRAZIANO, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.392.012 inscrita no CPF sob o nº 516.976.458, residente e domiciliada à Rua Domingos Fernandes, 65, na Capital de São Paulo: TÍTULO: - Promessa de Cessão e Transferência de Direitos: FORMA DO TÍTULO: - Promessa de cessão e transferência de Direitos, em duas vias, datadas de São Paulo, 03 de Setembro de 1.975, assinadas pela Cedente, pela Cessionária, e por duas testemunhas com as firmas reconhecidas no 2º tabelião, desta

segue no verso

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:02



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000453-71

MATRÍCULA N.º

=453=

Oficial

FLS.

(nº 2º tabelião desta) Cidade: ~~de~~ **VALOR: R\$-225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil cruzeiros), sendo no ato a quantia de ~~R\$-~~ 23.000,00, e o saldo a ser pago da seguinte forma: a) ~~R\$-~~ 22.000,00, no dia 10 de março de 1.976; b) ~~R\$-~~ 180.000,00, por meio de 30 prestações mensais iguais e consecutivas de ~~R\$-~~ 6.000,00 cada uma, sem juros, vencendo-se a primeira, no dia 10 de outubro de 1.975, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. - (Valor global, incluindo os imóveis matriculados sob os ns. 454 e 455). -

Averbado por: Lucia Shinta :-

**R.3/453: - Campos do Jordão, 08 de Maio de 1.979. - TRANSMITENTES: - ESTEFAN CZERNORUCKI, brasileiro, solteiro, advogado, portador da identidade RG nº 3.053.170 e do CIC nº 098.193.128, residente e domiciliado a Rua Tucuman 133, aptº 82, na Capital de São Paulo. MYRON CZERNORUCKI, engenheiro civil, RG nº 3.043.544 e sua mulher d. LUCIA VEIOSO CZERNORUCKI, do lar RG nº 6.881.430, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos conjuntamente no CPF sob nº 098.193.208, residentes e domiciliados no endereço supra. - INTERVENIENTE CEDENTE: ANA MARIÁ NICOLAU, brasileira, solteira, maior, secretária, RG nº 2.520.276 e do CIC nº 232.819.958, residente e domiciliada a Alameda Apetubas, 166, na Capital de São Paulo. - ADQUIRENTE: SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, brasileira, do lar, RG nº 1.392.012 e do CIC nº 516.976.458 casada sob o regime da comunhão de bens, com o Sr. PASCHOAL GRAZIANO, residente e domiciliada a Rua Domingos Fernandes 65 - Vila Nova Conceição, na Capital de São Paulo. - TÍTULO: - Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: - Escritura pública, datada de 25 de setembro de 1.978, lavrada a fls. 10vº, do livro 59, das notas do 2º tabelião desta Cidade. - VALOR: - R\$-75.000,00 (setenta e cinco mil cruzeiros). -**

Registrado por: [Assinatura] :-

**AV.4/453: - Por escritura acima registrada, fica cancelado o lote objeto da matrícula supra, do loteamento "Jardim das Perolas", bem assim como o compromisso de compra e venda, averbado sob nº 1 e respectiva cessão averbada sob nº 2, na matrícula supra. - C. do Jordão, 08 de Maio de 1.979. -**

Averbado por: [Assinatura] :-

**AV-5/453:**

**AVERBAÇÃO DE OFÍCIO.** Conforme o Plano do Loteamento denominado "JARDIM DAS PEROLAS", procedo a presente averbação de ofício, nos termos do parágrafo 1º do artigo 213 da lei 6.015/73, para tornar sem efeito a menção ao cancelamento do lote, procedida na "AV.4" da presente matrícula, tendo em vista que o lote existe, e, o cancelamento mencionado refere-se ao compromisso de compra e venda celebrado anteriormente, em virtude da outorga da escritura definitiva, objeto do "R.3". Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Oficial:

ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

"continua na ficha 2"...

Livro N.º 2 - Imóvel -

Bel. Lício Roberto de Almeida Duarte

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Comarca de Campos do Jordão  
Estado de São Paulo

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000453-71

MATRÍCULA Nº **453**

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
- 02F -

453

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

**AV-6/453**: - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.

**INCLUSÃO DE CONTRIBUINTE.** Conforme a carta de sentença adiante mencionada e à vista do carnê de IPTU, expedido pela Municipalidade, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula, atualmente, acha-se inscrito no cadastro municipal sob o nº "02.057.009", Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O ~~Escrevente:~~ (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**AV-7/453**: - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.

**CORREÇÃO DA NUMERAÇÃO DO RG E CPF.** Conforme carta de sentença adiante mencionada e à vista da cópia autenticada dos respectivos documentos, faço constar que a co-proprietária do imóvel objeto da matrícula, qualificada no "R.3", SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, é portadora da cédula de identidade com RG nº "1.392.012-1-SSP/SP", e inscrita no CPF/MF sob Nº 860.919.728-04, e não erroneamente como ali constou. ~~Campos do Jordão-SP~~ 18 de fevereiro de 2005. O ~~Escrevente:~~ (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**AV-8/453**: - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.

**REGIME DE BENS.** Conforme se verifica da carta de sentença adiante mencionada e da certidão extraída do termo de casamento nº 4543 (livro B-061, fls. 059v), realizado em 21/12/1950 pelo Oficial do Registro Civil do 2º Subdistrito-Liberdade, São Paulo-SP, os proprietários SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, e seu marido PASCHOAL GRAZIANO, são casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O ~~Escrevente:~~ (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**AV-9/453**: - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.

**FILIAÇÃO.** Conforme carta de sentença adiante mencionada, e à vista da certidão extraída do termo de casamento nº 4543 (livro B-061, fls. 059v), realizado em 21/12/1950 pelo Oficial do Registro Civil do 2º Subdistrito-Liberdade, São Paulo-SP, faço constar que o co-proprietário do imóvel objeto da matrícula, PASCHOAL GRAZIANO, é filho de Antonio Graziano e Rosa Montoro Graziano. Campos do Jordão SP, 18 de fevereiro de 2005. O ~~Escrevente:~~ (Ricardo

Continua na Ficha nº 02V

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:02



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000453-71

MATRÍCULA Nº **453**

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
- 02V -  
Verso

Livro Nº 2 - Imóvel

Alexandre de Moraes). O Oficial:

ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**R-10/453**: Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.

**FORMAL DE PARTILHA**. À vista da carta de sentença passada em 17/11/1995 pelo Juízo de Direito do 1º Ofício de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos nº 157/84, na Ação de Separação Consensual requerida pelos proprietários, SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, e seu marido PASCHOAL GRAZIANO, supra qualificados, faço constar que, nos termos da sentença proferida em 26/01/1984, transitada em julgado, foi decretada a **SEPARAÇÃO** do referido casal, voltando a mulher a usar o nome de solteira, "SYLVIA MATSON PEREIRA", constando da partilha dos bens que o imóvel matriculado, avaliado em Cr\$ 5.588.000,00 (cinco milhões, quinhentos e oitenta e oito mil cruzeiros) conjuntamente com os imóveis objeto das matrículas 454 e 455, **foi atribuído** a SYLVIA MATSON PEREIRA. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Escrevente: (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**AV-11/453**: Protocolo nº 53.808 de 06/10/2008.

**ÓBITO**. Nos termos da escritura adiante mencionada e da certidão de óbito extraída do termo nº 7331 (livro C-9, fls. 247), pelo Oficial de Registro Civil do das Pessoas Naturais de Porto Seguro-BA, precedo a presente averbação para constar o **falecimento de SYLVIA MATSON PEREIRA**, ocorrido em 09/03/2005. Campos do Jordão, 28 de outubro de 2008. O Escrevente: (Elso Crealezi Junior). O Oficial Designado:

Renato Sérgio Barbosa Freitas

**R-12/453**: Protocolo nº 53.808 de 06/10/2008.

**VENDA E COMPRA**. Pela escritura de venda e compra de 15 de maior de 2007, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Campos do Jordão-SP (livro 270, fls. 039/044), o **ESPÓLIO DE SYLVIA MATSON PEREIRA**, (CPF/MF sob o nº 860.919.728-04), representado por ANTONIO CELSO GRAZIANO, brasileiro, divorciado, técnico em administração, portador do RG nº 4.266.646-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.012.442-00, residente e domiciliado na Arraial D'ajuda, Porto Seguro-BA, conforme Alvará Judicial transcrito no título, **vendeu a JOSÉ PEDRO NETTO**, brasileiro, médico, portador do RG nº 2.099.698-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.015.638-49, casado pelo regime da comunhão

Continua na Ficha nº03F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

JO

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

caes

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:02



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

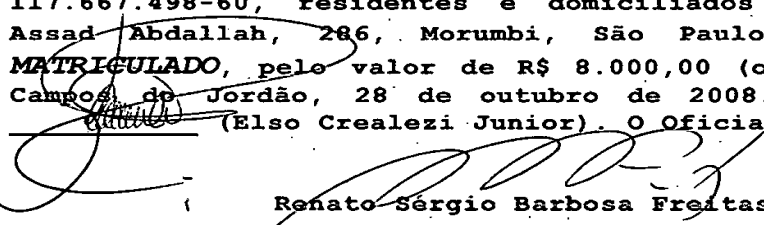
CNM: 120584.2.0000453-71

MATRÍCULA Nº **453**

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
**-03F-**

universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, com **SANDRA PINOTTI PEDRO**, brasileira, professora, portadora do RG nº 3.418.895-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 117.667.498-60, residentes e domiciliados na Rua Corgie Assad Abdallah, 286, Morumbi, São Paulo-SP, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Campos do Jordão, 28 de outubro de 2008. O Escrevente: **(Elsó Crealezzi Junior)**. O Oficial Designado:

  
Renato Sérgio Barbosa Freitas

**R-13/453:** Protocolo nº 92.354 de 31/03/2021.

**VENDA E COMPRA:** Pela escritura de venda e compra de 26/03/2021, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Campos do Jordão-SP (liv. 437, fls. 002/008), os proprietários **JOSÉ PEDRO NETTO** e **SANDRA PINOTTI PEDRO**, já qualificados, venderam o **IMÓVEL MATRICULADO** a **IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA EPP**, com sede na Avenida Alfredo Nogueira Penido, 305, Sala 1005, Jardim Aquarius, São José dos Campos-SP, CNPJ nº 19.593.288/0001-83, pelo valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). Campos do Jordão, 17 de maio de 2021. A Escrevente (Caroline da Costa Kessler). O Escrevente Substituto:

  
Pedro Rodrigues Pronckunas

Código do Selo Digital: 1205843210000000059803210

**R-14/453:** Protocolo nº 95.440 de 21/01/2022.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo instrumento particular de empréstimo com constituição de alienação fiduciária em garantia de 18/01/2022, a proprietária **IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, com sede na Avenida Alfredo Nogueira Nogueira Penido, 305, Sala 1005, Jardim Aquarius, São José dos Campos-SP, CNPJ nº 19.593.288/0001-83, na qualidade de devedora-fiduciante, transferiu por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a propriedade do imóvel matriculado a **BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede na Avenida Paulista, 1765, Conjunto 11, Bela Vista, São Paulo-SP, CNPJ nº 34.337.707/0001-00, na qualidade de credora-fiduciária, para garantir a dívida de R\$ 395.581,22 (trezentos e noventa e cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos), decorrente de mútuo em dinheiro. A dívida deverá ser amortizada por meio de 120 prestações mensais e sucessivas, calculadas de conformidade com o sistema de amortização SAC, à taxa anual de juros nominal de 19,20% e efetiva de 20,893%, e reajustáveis na forma pactuada no contrato,  
Continua na Ficha nº03V

453

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

Jun  
Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:02



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000453-71

MATRÍCULA Nº

453

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha

-03V-

Verso

Livro Nº 2 - Imóvel

correspondendo a primeira prestação a R\$ 7.557,17, com vencimento para 18/03/2022 Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor total de R\$ 349.000,00 (trezentos e quarenta e nove mil reais). A garantia também compreende os imóveis das Matrículas nºs 454 e 455 deste cartório. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas, condições e encargos previstos no contrato. Campos do Jordão, 31 de janeiro de 2022. O Escrevente Substituto:

*Pedro Rodrigues Pronckunas*  
Pedro Rodrigues Pronckunas

Código do Selo Digital: 120584321000000007838322L

**AV-15/453:** Protocolo nº 95.547 de 02/02/2022.

**EMIÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** Nos termos do art. 213, I, a, da Lei nº 6.015/73, à vista do instrumento particular a que se refere o registro anterior e em observância ao art. 18, parágrafo 5º, da Lei nº 10.931/04, procedo à presente averbação para constar que foi emitida, pela credora **BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, uma **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** integral e sob a forma escritural, lastreada na operação acima registrada, sob nº **008890879**, série **28**, e custodiada por **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, São Paulo-SP, CNPJ 00.806.535/0001-54. Campos do Jordão, 03 de fevereiro de 2022. O Oficial:

*Fábio Ribeiro dos Santos*  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843E1000000007853922M

**AV-16/453:** Protocolo nº 99.374 de 10/03/2023.

**ALTERAÇÃO DE CREDOR.** Pela declaração de 26/07/2023 subscrita pela custodiante **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, já qualificada, e ainda pela confirmação de registro em sistema, expedida peça **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, procedo à presente averbação para constar, nos termos do art. 22, p. 2º, da Lei nº 10.931/2004, que ocorreu a alteração do credor fiduciário, qualificado no R. 14 e na Av. 15 acima, para **WIMO PJ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, CNPJ nº 41.649.846/0001-34, representado pela sua administradora **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, São Paulo - SP, CNPJ nº 62.285.390/0001-40. Campos do Jordão, 08 de

Continua na Ficha nº04F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

JUO

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:02



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000453-71

MATRÍCULA Nº **453**

Oficial:

Ficha  
-04F-

agosto de 2023. A Escrevente: Paula (Paula Roberta de Andrade). O Oficial:

Fábio Ribeiro dos Santos  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843J1000000011132023E

**AV-17/453:** Protocolo nº 99.374 de 10/03/2023.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Nos termos do requerimento de 22 de junho de 2023, da credora fiduciária **WIMO PJ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS**, na pessoa de sua administradora **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, ambas acima qualificadas, e tendo transcorrido o prazo para purga da mora pela devedora **IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, já qualificada, após regular notificação, **CONSOLIDO A PROPRIEDADE DO IMÓVEL MATRICULADO** em nome da requerente e credora fiduciária acima referida, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, Campos do Jordão, 08 de agosto de 2023. A Escrevente: Paula (Paula Roberta de Andrade). O Oficial:

Fábio Ribeiro dos Santos  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843J10000000111323238

**AV-18/453:** Protocolo nº 101.793 de 28/11/2023.

**LEILÕES NEGATIVOS.** Nos termos do requerimento de 06/10/2023, em observância ao item 254 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Cap. XX, e à vista do Auto de Primeiro e Segundo Público Leilão Extrajudicial Negativo de 06/10/2023, procedo à presente averbação para constar que foram realizados leilões nas datas de 04/09/2023 e 14/09/2023, sem, contudo, ter ocorrido a arrematação do bem em razão da inexistência de licitantes. Campos do Jordão, 18 de dezembro de 2023. A Escrevente: Caroline (Caroline da Costa Kessler). O Oficial:

Fábio Ribeiro dos Santos  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843310000000122320238

453

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

CNJ 12058-4

ONJ

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:02



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

**Certifico** e dou fé que NADA MAIS CONSTA com relação ao imóvel da **matrícula Nº 453**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973. O conteúdo desta certidão não contempla títulos ingressados nem atos praticados nesta data, nos termos do Prov. 04/2011 da CGJ/SP, nem inexistência de restrições urbanísticas. **Campos do Jordão-SP, 19 de dezembro de 2023. Certidão assinada digitalmente, devendo ser mantida em meio eletrônico para verificação de sua autenticidade e integridade.**  
**Escrevente Paula Roberta de Andrade**

Ao Oficial....:	R\$	0,00
Ao Estado....:	R\$	0,00
A Sefaz.....:	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município..:	R\$	0,00
Ao Min.Púb....:	R\$	0,00
Total.....:	R\$	0,00

Certidão de ato praticado protocolo nº: 101793

Controle:



300834

Página: 0008/0008



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

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

Selo digital:

1205843C3000000012232223K



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c572f5ed-0a87-45f4-b62c-244e8521ca45



Campos do Jordão



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000454-68

MATRÍCULA N.º 454

Comarca de Campos do Jordão  
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro N.º 2 - Imóvel -

Bel. Lício Roberto de Almeida Duarte

Oficial

MATRÍCULA N.º =454=

Oficial

FLS. =1=

IMÓVEL

Lote nº 25 do loteamento denominado "Jardim das Perolas", em Capivari, com a área de 1.260,00m<sup>2</sup> (um mil duzentos e sessenta metros quadrados) faz frente para a Rua Safira, onde mede 43,70ms, do lado direito confronta com o lote nº 26, onde mede 40,00ms, do lado esquerdo confronta com o lote nº 24, onde mede 37,00ms, e nos fundos confina com uma viela onde mede 20,40ms. **PROPRIETARIOS:** - ESTEFAN CZERNORUCKI brasileiro, solteiro, maior, universitário e MYRON CZERNORUCKI, brasileiro, engenheiro, casado com d. LUCIA VELOSO CZERNORUCKI, de prendas domésticas, residentes e domiciliados à Rua Tucuman nº 133, apartº 102, na Capital de São Paulo: - **TÍTULO AQUISITIVO:** - Transcrito sob o nº 9.508, à fls. 281, do livro 3-J, neste Registro em área maior. - Campos do Jordão, 23 de março de 1.976. -

A Oficial-Substituta: - Fumie Shinta  
FUMIE SHINTA

**AV-1-454:** - Campos do Jordão, 23 de março de 1.976: - **PROMITENTE VENDEDORES:** - ESTEFAN CZERNORUCKI brasileiro, solteiro amarelo digo solteiro maior, universitário, inscrito no CPF sob o nº 098.193.128, e MYRON CZERNORUCKI brasileiro, casado, engenheiro civil e sua mulher d. LUCIA VELOSO CZERNORUCKI, brasileira do lar, inscritos no CPF sob o nº 098.193.208, residentes e domiciliados à Rua Tucuman 133, apartº 82, na Capital de São Paulo: - **PROMITENTE COMPRADORA:** - ANA MARIA NICOLAU brasileira, solteira maior, secretária, portadora da Cédula de Indentidade RG nº 2.520.276, inscrita no CPF sob o nº 232.819.958, residente e domiciliada à Alameda dos Apetubas, 166 na Capital de São Paulo: - **TÍTULO:** - Compromisso de compra e venda: - **FORMA DO TÍTULO:** - Contrato particular de compromisso de compra e venda, apresentado em duas vias, datadas de São Paulo 20 de agosto de 1.974, assinadas por Boris Czernorucki, na qualidade de procurador de Estefan Czernorucki, por Myron Czernorucki e sua mulher, pela compradora, e por duas testemunhas com as firmas reconhecidas no 2º tabelião desta Cidade: - **VALOR:** - R\$-35.000,00 (trinta e cinco mil cruzeiros), sendo no ato a quantia de R\$-1.000,00, e o saldo por meio de 34 prestações mensais, iguais e consecutivas de R\$-1.000,00, cada uma sem juros vencendo-se a primeira no dia 30 de setembro de 1.974, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. - (Valor global incluindo os imóveis matriculados sob os ns. 453 e 455). -

Averbado por: - Fumie Shinta :-

**AV-2-454:** - Campos do Jordão, 23 de março de 1.976: - **CEDENTE:** - ANA MARIA NICOLAU brasileira, solteira maior, secretária, portadora da Cédula de Indentidade RG nº 2.520.276, inscrita no CPF sob o nº 232.819.958, residente e domiciliada à Alameda dos Apetubas 166, na Capital de São Paulo: - **CESSIONÁRIA:** - SYLVIA PEREIRA GRAZIANO brasileira, casada com PASCHOAL GRAZIANO, do lar, portadora da Cédula de Indentidade RG nº 1.392.012, inscrita no CPF sob o nº 516.976.458, residente e domiciliada à Rua Domingos Fernandes, 65 na Capital de São Paulo: - **TÍTULO:** - Promessa de Cessão e Transferência de Direitos: - **FORMA DO TÍTULO:** - Promessa de cessão e transferência de Direitos, em duas vias, datadas de São Paulo 3 de setembro de 1.975, assinadas pela Cedente, pela Cessionária e por duas testemunhas com as firmas reconhecidas no 2º tabelião desta Cidade: - **VALOR:** - R\$-225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil cruzeiros), sendo no ato a quantia de R\$-23.000,00 e o saldo

segue no verso



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000454-68

MATRÍCULA N.º

=454=

Oficial

FLS.

(e o saldo) a ser pago da seguinte forma: -a) -R\$-22.000,00 no dia 10 de março de 1.976; b) -R\$-180.000,00 por meio de 30 prestações mensais iguais e consecutivas de R\$-6.000,00 cada uma, sem juros encendo-se a primeira no dia 10 de outubro de 1.975, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. - (valor global, incluindo os imóveis matriculados sob os ns. 453 e 455). -

Averbado por: Luise Shinta :-

**R.3/454: - Campos do Jordão, 08 de Maio de 1.979. - TRANSMITENTES: -**  
**ESSEFAN CZERNOWICKI**, brasileiro, solteiro, advogado, portador de identidade RG nº 3.053.170 e do CIC nº 098.193.128, residente e domiciliado a Rua Tucuman, 133, aptº 82, na Capital de São Paulo, **MYRON CZERNOWICKI**, engenheiro, RG nº 3.043.544 e sua mulher d. **LUCIA VELOSO CZERNOWICKI**, do lar, RG nº 6.881.430, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 inscritos conjuntamente no CPF sob nº 098.193.208, residentes e domiciliados no endereço supra. - **INTERVINIENTE CEDENTE: - ANA MARIA NICOLAU**, brasileira, solteira, maior, secretária, RG nº 2.520.276 e do CIC nº 232.819.958, residente e domiciliada a Alameda Apetubas, 166, na Capital de São Paulo. - **ADQUIRENTE: - SYLVIA FERREIRA GRAZIANO**, brasileira, do lar, RG nº 1.392.012 e do CIC nº 516.976.458, casada sob o regime da comunhão de bens com d. Sr. **PASCHOAL GRAZIANO**, residente e domiciliada a Rua Domingos Fernandes 65 - Vila Nova Conceição na Capital de São Paulo. - **TÍTULO: - Compra e venda. - FORMA DO TÍTULO: - Escritura pública, datada de 25 de setembro de 1.978, lavrada a fls. 109º, do livro 59, das notas do 2º tabelião desta cidade. - VALOR: - Cr\$-75.000,00 (setenta e cinco mil cruzeiros). -**

Registrado por: Luise Shinta :-

**AV.4/454: - Por escritura acima registrada, fica cancelado o lote objeto da matrícula supra, do loteamento Jardim das Perolas, bem assim como o compromisso de compra e venda averbado sob nº 1, e respectiva promessa de compra, averbada sob nº 2, na matrícula supra. - Campos do Jordão, 08 de Maio de 1.979. -**

Averbado por: Luise Shinta :-

**AV-5/454:**

**AVERBAÇÃO DE OFÍCIO.** Conforme o Plano do Loteamento denominado "JARDIM DAS PEROLAS", procedo a presente averbação de ofício, nos termos do parágrafo 1º do artigo 213 da lei 6.015/73, para tornar sem efeito a menção ao cancelamento do lote, procedida na "AV.4" da presente matrícula, tendo em vista que o lote existe, e, o cancelamento mencionado refere-se ao compromisso de compra e venda celebrado anteriormente, em virtude da outorga da escritura definitiva, objeto do "R.3". Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCAIO

**AV-6/454: - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.**

"continua na ficha 2" ...

Livro N.º 2 - Imóvel -

Bel. Lúcia Roberto de Almeida Duarte

Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Comarca de Campos do Jordão  
Estado de São Paulo

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000454-68

MATRÍCULA Nº **454**

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
- 02F -

454

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

**INCLUSÃO DE CONTRIBUINTE.** Conforme a carta de sentença adiante mencionada e à vista do carnê de IPTU, expedido pela Municipalidade, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula, atualmente, acha-se inscrito no cadastro municipal sob o nº "02.057.010". Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O ~~Escrevente:~~  
(Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**AV-7/454:** - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.  
**CORREÇÃO DA NUMERAÇÃO DO RG E CPF.** Conforme carta de sentença adiante mencionada e à vista da cópia autenticada dos respectivos documentos, faço constar que a co-proprietária do imóvel objeto da matrícula, qualificada no "R.3", SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, é portadora da cédula de identidade com RG nº "1.392.012-1-SSP/SP", e inscrita no CPF/ME sob Nº 860.919.728-04, e não erroneamente como ali constou. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O ~~Escrevente:~~  
(Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**AV-8/454:** - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.  
**REGIME DE BENS.** Conforme se verifica da carta de sentença adiante mencionada e da certidão extraída do termo de casamento nº 4543 (livro B-061, fls. 059v), realizado em 21/12/1950 pelo Oficial do Registro Civil do 2º Subdistrito-Liberdade, São Paulo-SP, os proprietários SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, e seu marido PASCHOAL GRAZIANO, são casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O ~~Escrevente:~~  
(Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**AV-9/454:** - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.  
**FILIAÇÃO.** Conforme carta de sentença adiante mencionada, e à vista da certidão extraída do termo de casamento nº 4543 (livro B-061, fls. 059v), realizado em 21/12/1950 pelo Oficial do Registro Civil do 2º Subdistrito-Liberdade, São Paulo-SP, faço constar que o co-proprietário do imóvel objeto da matrícula, PASCHOAL GRAZIANO, é filho de Antonio Graziano e Rosa Montoro Graziano. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O ~~Escrevente:~~  
(Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

Continua na Ficha nº 02V

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:04



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêssia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000454-68

MATRÍCULA Nº

454

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
- 02V -  
Verso

Livro Nº 2 - Imóvel

ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**R-10/454:** - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.

**FORMAL DE PARTILHA.** À vista da carta de sentença passada em 17/11/1995 pelo Juízo de Direito do 1º Ofício de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos nº 157/84, na ação de Separação Consensual requerida pelos proprietários, SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, e seu marido PASCHOAL GRAZIANO, supra qualificados, faço constar que, nos termos da sentença proferida em 26/01/1984, transitada em julgado, foi decretada a **SEPARAÇÃO** do referido casal, voltando a mulher a usar o nome de solteira, "SYLVIA MATSON PEREIRA", constando da partilha dos bens, que o imóvel matriculado, avaliado em Cr\$ 5.588.000,00 (cinco milhões, quinhentos e oitenta e oito mil cruzeiros) conjuntamente com os imóveis objeto das matrículas 453 e 455, **foi atribuído** a SYLVIA MATSON PEREIRA. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Escrevente: (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**AV-11/454:** Protocolo nº 53.808 de 06/10/2008.

**ÓBITO.** Nos termos da escritura adiante mencionada e da certidão de óbito extraída do termo nº 7331 (livro C-9, fls. 247), pelo Oficial de Registro Civil do das Pessoas Naturais de Porto Seguro-BA, procedo a presente averbação para constar o **falecimento** de SYLVIA MATSON PEREIRA, ocorrido em 09/03/2005. Campos do Jordão, 28 de outubro de 2008. O Escrevente: (Elo Crealezi Junior). O Oficial Designado:

Renato Sérgio Barbosa Freitas

**R-12/454:** Protocolo nº 53.808 de 06/10/2008.

**VENDA E COMPRA.** Pela escritura de venda e compra de 15 de maio de 2007, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Campos do Jordão-SP (livro 270, fls. 039/044), O **ESPÓLIO DE SYLVIA MATSON PEREIRA**, (CPF/MF sob o nº 860.919.728-04), representado por ANTONIO CELSO GRAZIANO, brasileiro, divorciado, técnico em administração, portador do RG nº 4.266.646-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.012.442-00, residente e domiciliado na Arraial D'ajuda, Porto Seguro-BA, conforme Alvará Judicial transcrito no título, **vendeu** a JOSÉ PEDRO NETTO, brasileiro, médico, portador do RG nº 2.099.698-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.015.638-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, com

Continua na Ficha nº 03F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

www.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

caes

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/11/2023 14:04



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000454-68

MATRÍCULA Nº **454**

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
**-03F-**

454

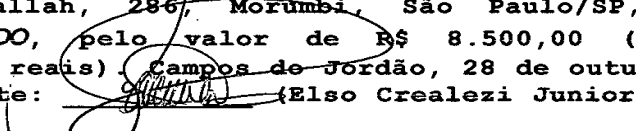
MATRÍCULA Nº

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

**SANDRA PINOTTI PEDRO**, brasileira, professora, portadora do RG nº 3.418.895-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 117.667.498-60, residentes e domiciliados na Rua Corgie Assad Abdallah, 286, Morumbi, São Paulo/SP, o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo valor de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais). Campos do Jordão, 28 de outubro de 2008. O Escrevente:  (Elsó Crealezi Junior). O Oficial Designado:

Renato Sérgio Barbosa Freitas

**R-13/454**: Protocolo nº 92.354 de 31/03/2021.

**VENDA E COMPRA**. Pela escritura de venda e compra de 26/03/2021, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Campos do Jordão-SP (liv. 437, fls. 002/008), os proprietários **JOSÉ PEDRO NETTO** e **SANDRA PINOTTI PEDRO**, já qualificados, venderam o **IMÓVEL MATRICULADO** a **IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA EPP**, com sede na Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, 305, Sala 1005, Jardim Aquarius, São José dos Campos-SP, CNPJ nº 19.593.288/0001-83, pelo valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). Campos do Jordão, 17 de maio de 2021. A Escrevente (Caroline da Costa Kessler). O Escrevente Substituto:

Pedro Rodrigues Pronckunas

Código do Selo Digital: 1205843810000000059806216

**R-14/454**: Protocolo nº 95.440 de 21/01/2022.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Pelo instrumento particular de empréstimo com constituição de alienação fiduciária em garantia de 18/01/2022, a proprietária **IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, com sede na Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, 305, Sala 1005, Jardim Aquarius, São José dos Campos-SP, CNPJ nº 19.593.288/0001-83, na qualidade de devedora-fiduciante, transferiu por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a propriedade do imóvel matriculado a **BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede na Avenida Paulista, 1765, Conjunto 11, Bela Vista, São Paulo-SP, CNPJ nº 34.337.707/0001-00, na qualidade de credora-fiduciária, para garantir a dívida de R\$ 395.581,22 (trezentos e noventa e cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos), decorrente de mútuo em dinheiro. A dívida deverá ser amortizada por meio de 120 prestações mensais e sucessivas, calculadas de conformidade com o sistema de amortização SAC, à taxa anual de juros nominal de 19,20% e efetiva de 20,893%, e reajustáveis na forma pactuada no contrato.

Continua na Ficha nº03V

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Sapec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:04



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000454-68

MATRÍCULA Nº

454

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
-03V-  
Verso

Livro Nº 2 - Imóvel

correspondendo a primeira prestação a R\$ 7.557,17, com vencimento para 18/03/2022 Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor total de R\$ 352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais). A garantia também compreende os imóveis das Matrículas nºs 453 e 455 deste cartório. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas, condições e encargos previstos no contrato. Campos do Jordão, 31 de janeiro de 2022. O Escrevente Substituto:

*Pedro Rodrigues Pronckunas*  
Pedro Rodrigues Pronckunas

Código do Selo Digital: 120584321000000007838522H

**AV-15/454:** Protocolo nº 95.547 de 02/02/2022.

**EMISSION DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** Nos termos do art. 213, I, a, da Lei nº 6.015/73, à vista do instrumento particular a que se refere o registro anterior e em observância ao art. 18, parágrafo 5º, da Lei nº 10.931/04, procedo à presente averbação para constar que foi emitida, pela credora **BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, uma **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** integral e sob a forma escritural, lastreada na operação acima registrada, sob nº **008890879**, série **28**, e custodiada por **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, São Paulo-SP, CNPJ 00.806.535/0001-54. Campos do Jordão, 03 de fevereiro de 2022. O Oficial:

*Fábio Ribeiro dos Santos*  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843E1000000007854222Z

**AV-16/454:** Protocolo nº 99.374 de 10/03/2023.

**ALTERAÇÃO DE CREDOR.** Pela declaração de 26/07/2023 subscrita pela custodiante **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, já qualificada, e ainda pela confirmação de registro em sistema, expedida peça **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, procedo à presente averbação para constar, nos termos do art. 22, p. 2º, da Lei nº 10.931/2004, **que ocorreu a alteração do credor fiduciário**, qualificado no R. 14 e na Av. 15 acima, para **WIMO PJ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, CNPJ nº 41.649.846/0001-34, representado pela sua administradora **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, São Paulo - SP, CNPJ nº 62.285.390/0001-40. Campos do

Continua na Ficha nº04F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

www.oni.org.br

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000454-68

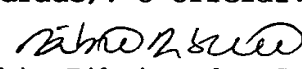
MATRÍCULA Nº **454**

Oficial:

Ficha

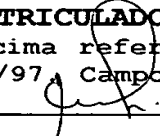
**04E**

Jordão, 08 de agosto de 2023. A Escrevente:   
(Paula Roberta de Andrade). O Oficial:

  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843J10000000111324236

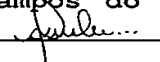
**AV-17/454:** Protocolo nº 99.374 de 10/03/2023.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Nos termos do requerimento de 22 de junho de 2023, da credora fiduciária **WIMO PJ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS**, na pessoa de sua administradora **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, ambas acima qualificadas, e tendo transcorrido o prazo para purga da mora pela devedora **IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, já qualificada, após regular notificação, **CONSOLIDO A PROPRIEDADE DO IMÓVEL MATRICULADO** em nome da requerente e credora fiduciária acima referida, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, Campos do Jordão, 08 de agosto de 2023. A Escrevente:   
(Paula Roberta de Andrade). O Oficial:

  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843J10000000111325234

**AV-18/454:** Protocolo nº 101.794 de 28/11/2023.

**LEILÕES NEGATIVOS.** Nos termos do requerimento de 05/10/2023, em observância ao item 254 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Cap. XX, e à vista do Auto de Primeiro e Segundo Público Leilão Extrajudicial Negativo de 06/10/2023, procedo à presente averbação para constar que foram realizados leilões nas datas de 04/09/2023 e 14/09/2023, sem, contudo, ter ocorrido a arrematação do bem em razão da inexistência de licitantes. Campos do Jordão, 18 de dezembro de 2023. A Escrevente:   
(Caroline da Costa Kessler). O Oficial:

  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 120584331000000012231723V

454

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

CNJ 12058-4

ONJ

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:04



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

**Certifico** e dou fé que NADA MAIS CONSTA com relação ao imóvel da **matrícula Nº 454**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973. O conteúdo desta certidão não contempla títulos ingressados nem atos praticados nesta data, nos termos do Prov. 04/2011 da CGJ/SP, nem inexistência de restrições urbanísticas. **Campos do Jordão-SP, 19 de dezembro de 2023. Certidão assinada digitalmente, devendo ser mantida em meio eletrônico para verificação de sua autenticidade e integridade.**  
**Escrevente Paula Roberta de Andrade**

Ao Oficial....:	R\$	0,00
Ao Estado....:	R\$	0,00
A Sefaz.....:	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município..:	R\$	0,00
Ao Min.Púb....:	R\$	0,00
Total.....:	R\$	0,00

Certidão de ato praticado protocolo nº: 101794

Controle:



300835

Página: 0008/0008



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

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

Selo digital:

1205843C30000000122319237



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f61f2e93-0065-41bd-be07-70a946133223



Campos do Jordão



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernêssia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000455-65

455

MATRÍCULA N.º

Comarca de Campos do Jordão  
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro N.º 2 - Imóvel -

Bel. Licínio Roberto de Almeida Duarte

Oficial

MATRÍCULA N.º

=455=

Oficial

FLS.

=1=

=IMÓVEL=

Lote nº 26 do loteamento denominado "Jardim das Perolas", em Capivari, com a área de 1.240,00ms<sup>2</sup> (hum mil duzentos e quarenta metros quadrados), faz frente para a Rua Safira, onde mede 45,00ms, do lado direito confronta com uma área de Recreio onde mede 15,00ms, do lado esquerdo confronta com o lote 25, onde mede 40,00ms, e nos fundos confina com uma área de recreio onde mede 48,50ms: - **PROPRIETARIOS:** - ESTEFAN CZERNORUCKI brasileiro, solteiro maior, universitário e MYRON CZERNORUCKI brasileiro, engenheiro casado com d. LUCIA VELOSO CZERNORUCKI de prendas domésticas - residentes e domiciliados à Rua Tucuman nº 133, apartº 102, na Capital de São Paulo: - **TÍTULO AQUISITIVO.** - Transcrito sob o nº 9.508, à fls. 281, do livro 3-J, neste Registro, em área maior. - Campos do Jordão, 23 de março de 1.976.

A Oficial-Substituta:-

*Lúcia Shinta*

FUMIE SHINTA

AV-1-455:-Campos do Jordão, 23 de março de 1.976:-**PROMITENTE VENDEDORES:** - ESTEFAN CZERNORUCKI brasileiro, solteiro maior, universitário, inscrito no CPF sob o nº 098.193.128 e MYRON CZERNORUCKI brasileiro, casado engenheiro civil, e sua mulher d. LUCIA VELOSO CZERNORUCKI, brasileira do lar, inscritos no CPF sob o nº 098.193.208, residentes e domiciliados à Rua Tucuman, 133 - apartº 82, na Capital de São Paulo: - **PROMITENTE COMPRADORA:** - ANA MARIA NICOLAU brasileira solteira maior, secretária, portadora da Cédula de Indentidade RG nº 2.520.276 inscrita no CPF sob o nº 232.819.958, residente e domiciliada à Alameda dos Apetubas, 166 - na Capital de São Paulo: - **TÍTULO:** - Compromisso de compra e venda - **FORMA DO TÍTULO.** - Contrato particular de compromisso de compra e venda apresentado em duas vias datadas de São Paulo, 20 de agosto de 1.974, assinadas por Boris Czernorucki na qualidade de procurador de Estefan Czernorucki, por Myron Czernorucki e sua mulher, pela compradora, e por duas testemunhas com as digo duas testemunhas com as firmas reconhecidas no 2º tabelião, desta Cidade: - **VALOR:** - R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil cruzeiros), sendo no ato a quantia de R\$ 1.000,00 e o saldo por meio de 34 prestações mensais iguais e consecutivas de R\$ 1.000,00, cada uma, sem juros vencendo-se a primeira no dia 30 de setembro 1.974, e as demais em igual dia dos meses subsequentes: - (valor global incluindo os imóveis matriculados sob os ns. 453 e 454). -

Averbaddpor:-

*Lúcia Shinta*

:-

AV-2-454:-Campos do Jordão, 23 de março de 1.976:-**CEDENTE:** - ANA MARIA NICOLAU brasileira, solteira maior, secretária, portadora da Cédula de Indentidade RG nº 2.520.276 inscrita no CPF sob o nº 232.819.958, residente e domiciliada à Alameda dos Apetubas 166 - na Capital de São Paulo: - **CESSIONÁRIA:** - SYLVIA PEREIRA GRAZIANO brasileira casado com PASCHOAL GRAZIANO, do lar, portadora da Cédula de Indentidade RG nº 1.392.012, inscrita no CPF sob o nº 516.976.458, residente e domiciliada à Rua Domingos Fernandes 65, na Capital de São Paulo: - **TÍTULO.** - Promessa de Cessão e Transferência de Direitos: - **FORMA DO TÍTULO.** - Promessa de cessão e Transferência de Direitos em duas vias, datadas de São Paulo, 3 de setembro de 1.975, assinadas pela Cedente, pela Cessionária, e por duas testemunhas com as firmas reconhecidas no 2º tabelião, desta Cidade: - **VALOR:** - R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil cruzeiros), sendo no ato a quantia de R\$ 23.000,00 e o saldo a ser pago da seguinte forma: - a) - R\$ 22.000,00 no dia 10 de

segue no verso

ONR

www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:06



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernèsia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000455-65

MATRÍCULA N.º

=455=

Oficial

FLS.

=1=

(no dia 10 de março) de 1.976;b)-~~3~~-180.000,00 por meio de 30 prestações mensais iguais e consecutivas de ~~3~~-6.000,00 cada uma sem juros, vencendo-se a primeira no dia 10 de outubro de 1.975, e as demais em igual dia dos meses subsequentes:-(valor global incluindo os imóveis matriculados sob os ns.453 e 454).

Averbado por:- Lúcio Shinta :-

**R.3/455:-Campos do Jordão, 08 de Maio de 1.979.-TRANSMITENTES:-**  
**ESTEFAN CZERNORUCKI**, brasileiro, solteiro, advogado, RG nº 3.053.170 do CIC nº 098.193.128, residente e domiciliado a Rua Tucumã 133, aptº 82, na Capital de São Paulo; **MYRON CZERNORUCKI**, engenheiro civil, RG nº 3.043.544 e sua mulher d. **LUCIA VELOSO CZERNORUCKI**, do lar, RG nº 6.881.430 brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos conjuntamente no CPF sob nº 098.193.208, residentes e domiciliados no endereço supra.- **INTERVENIENTE CEDENTE:-ANA MARIA NICOLAU**, brasileira, solteira, maior, secretária, RG nº 2.520.276 e do CIC nº 232.819.958, residente e domiciliada a Alameda Apetugas, 166, na Capital de São Paulo.- **ADQUIRENTE:-SYLVIA FERREIRA GRAZIANO**, brasileira, do lar, RG nº 1.392.012 e do CIC nº 516.976.458 casada sob o regime de comunhão de bens com o Sr. **PASCHOAL GRAZIANO**, residente e domiciliada na Capital de São Paulo, a Rua Domingos Fernandes 65-Vila Nova Conceição.- **TÍTULO:-Compra e venda.-FORMA DO TÍTULO:-Escritura pública, datada de 25 de setembro de 1.978, lavrada a fls. 10vº, do livro 59, das notas do 2º tabelião desta cidade.-VALOR:-Cr\$-75.000,00 (setenta e cinco mil cruzeiros).**


Registrado por:- Luiz Silva :-

**AV.4/455:-Por escritura acima registrada, fica cancelado o lote objeto da matrícula supra, do loteamento Jardim das Perolas, bem assim como o compromisso de compra e venda, averbado sob nº 1 e respectiva promessa de cessão averbada sob nº 2, na matrícula supra.-C. do Jordão, 08 de Maio de 1.979.-**

Averbado por:- Luiz Silva :-

**AV-5/455:**

**AVERBAÇÃO DE OFÍCIO.** Conforme o Plano do Loteamento denominado "JARDIM DAS PEROLAS", procedo a presente averbação de ofício, nos termos do parágrafo 1º do artigo 213 da lei 6.015/73, para tornar sem efeito a menção ao cancelamento do lote, procedida na "AV.4" da presente matrícula, tendo em vista que o lote existe, e, o cancelamento mencionado refere-se ao compromisso de compra e venda celebrado anteriormente, em virtude da outorga da escritura definitiva, objeto do "R.3". Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCAO

**AV-6/455:-** Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.

**INCLUSÃO DE CONTRIBUINTE.** Conforme a carta de sentença adiante mencionada e à vista do carnê de IPTU, expedido pela "continua na ficha 2" ...

Livro N.º 2 - Imóvel -

Bel. Lúcio Roberto de Almeida Duarte  
Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

Comarca de Campos do Jordão  
Estado de São Paulo

www.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000455-65

MATRÍCULA Nº **455**

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
- 02F -

Municipalidade, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula, atualmente, acha-se inscrito no cadastro municipal sob o nº "02.057.011". Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Escrevente: (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

AV-7/455:- Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.  
CORREÇÃO DA NUMERAÇÃO DO RG E CPF. Conforme carta de sentença adiante mencionada e à vista da cópia autenticada dos respectivos documentos, faço constar que a co-proprietária do imóvel objeto da matrícula, qualificada no "R.3", SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, é portadora da cédula de identidade com RG nº "1.392.012-1-SSP/SP", e inscrita no CPF/ME sob N° 860.919.728-04, e não erroneamente como ali constou. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Escrevente: (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

AV-8/455:- Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.  
REGIME DE BENS. Conforme se verifica da carta de sentença adiante mencionada e da certidão extraída do termo de casamento nº 4543 (livro B-061, fls. 059v), realizado em 21/12/1950 pelo Oficial do Registro Civil do 2º Subdistrito-Liberdade, São Paulo-SP, os proprietários SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, e seu marido PASCHOAL GRAZIANO, são casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Escrevente: (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

AV-9/455:- Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.  
FILIAÇÃO. Conforme carta de sentença adiante mencionada, e à vista da certidão extraída do termo de casamento nº 4543 (livro B-061, fls. 059v), realizado em 21/12/1950 pelo Oficial do Registro Civil do 2º Subdistrito-Liberdade, São Paulo-SP, faço constar que o co-proprietário do imóvel objeto da matrícula, PASCHOAL GRAZIANO, é filho de Antonio Graziano e Rosa Montoro Graziano. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Escrevente: (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

Continua na Ficha nº 02V

455

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:06



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000455-65

MATRÍCULA Nº

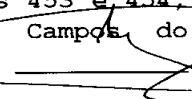
455

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
- 02V -  
Verso


LIVRO Nº 2 - Imóvel

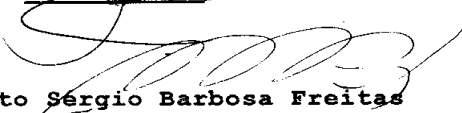
**R-10/455:** - Protocolo nº 45.922, em 26/01/2005.

**FORMAL DE PARTILHA.** À vista da carta de sentença passada em 17/11/1995 pelo Juízo de Direito do 1º Ofício de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos nº 157/84, na ação de Separação Consensual requerida pelos proprietários, SYLVIA PEREIRA GRAZIANO, e seu marido PASCHOAL GRAZIANO, supra qualificados, faço constar que, nos termos da sentença proferida em 26/01/1984, transitada em julgado, foi decretada a **SEPARAÇÃO** do referido casal, voltando a mulher a usar o nome de solteira, "SYLVIA MATSON PEREIRA", constando da partilha dos bens, que o imóvel matriculado, avaliado em Cr\$ 5.588.000,00 (cinco milhões, quinhentos e oitenta e oito mil cruzeiros) conjuntamente com os imóveis objeto das matrículas 453 e 454, **foi atribuído** a SYLVIA MATSON PEREIRA. Campos do Jordão-SP, 18 de fevereiro de 2005. O Escrevente:  (Ricardo Alexandre de Moraes). O Oficial:

  
ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

**AV-11/455:** Protocolo nº 53.808 de 06/10/2008.

**ÓBITO.** Nos termos da escritura adiante mencionada e da certidão de óbito extraída do termo nº 7331 (livro C-9, fls. 247), pelo Oficial de Registro Civil do das Pessoas Naturais de Porto Seguro-BA, procedo a presente averbação para constar o **falecimento** de SYLVIA MATSON PEREIRA, ocorrido em 09/03/2005. Campos do Jordão, 28 de outubro de 2008. O Escrevente:  (Elso Crealezi Junior). O Oficial Designado:

  
Renato Sérgio Barbosa Freitas

**R-12/455:** Protocolo nº 50.583 de 06/10/2008.

**VENDA E COMPRA.** Pela escritura de venda e compra de 15 de maio de 2007, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Campos do Jordão-SP (livro 270, fls. 039/044), O **ESPÓLIO DE SYLVIA MATSON PEREIRA**, (CPF/MF sob o nº 860.919.728-04), representado por ANTONIO CELSO GRAZIANO, brasileiro, divorciado, técnico em administração, portador do RG nº 4.266.646-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.012.442-00, residente e domiciliado na Arraial D'ajuda, Porto Seguro-BA, conforme Alvará Judicial transcrito no título, **vende** a JOSÉ PEDRO NETTO, brasileiro, médico, portador do RG nº 2.099.698-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 062.015.638-49, casado pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, com SANDRA PINOTTI PEDRO, brasileira, professora, portadora do RG nº 3.418.895-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 117.667.498-60, residentes e domiciliados na Rua Corgie Assad Abdallah, 286, Morumbi, São Paulo/SP, O **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo valor de R\$ 8.500,00 (oito mil e

Continua na Ficha nº 03F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:06



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000455-65

MATRÍCULA Nº **455**

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
**-03F-**

quinzentos reais). Campos do Jordão, 28 de outubro de 2008.  
O Escrevente:  (Elsó Crealezi Junior). O Oficial Designado:

  
Renato Sérgio Barbosa Freitas

**R-13/455:** Protocolo nº 92.354 de 31/03/2021.

**VENDA E COMPRA.** Pela escritura de venda e compra de 26/03/2021, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Campos do Jordão-SP (liv. 437, fls. 002/008), os proprietários **JOSÉ PEDRO NETTO** e **SANDRA PINOTTI PEDRO**, já qualificados, **venderam o IMÓVEL MATRICULADO a IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA EPP**, com sede na Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, 305, Sala 1005, Jardim Aquarius, São José dos Campos-SP, CNPJ nº 19.593.288/0001-83, pelo valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). Campos do Jordão, 17 de maio de 2021. A Escrevente (Caroline da Costa Kessler). O Escrevente Substituto:

  
Pedro Rodrigues Pronckunas

Código do Selo Digital: 120584321000000005980821E

**R-14/455:** Protocolo nº 95.440 de 21/01/2022.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo instrumento particular de empréstimo com constituição de alienação fiduciária em garantia de 18/01/2022, a proprietária **IRISH ROVER SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, com sede na Avenida Alfredo Ignácio Nogueira Penido, 305, Sala 1005, Jardim Aquarius, São José dos Campos-SP, CNPJ nº 19.593.288/0001-83, na qualidade de devedora-fiduciante, transferiu por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a propriedade do imóvel matriculado a **BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede na Avenida Paulista, 1765, Conjunto 11, Bela Vista, São Paulo-SP, CNPJ nº 34.337.707/0001-00, na qualidade de credora-fiduciária, para garantir a dívida de **R\$ 395.581,22 (trezentos e noventa e cinco mil, quinhentos e oitenta e um reais e vinte e dois centavos)**, decorrente de mútuo em dinheiro. A dívida deverá ser amortizada por meio de 120 prestações mensais e sucessivas, calculadas de conformidade com o sistema de amortização SAC, à taxa anual de juros nominal de 19,20% e efetiva de 20,893%, e reajustáveis na forma pactuada no contrato, correspondendo a primeira prestação a R\$ 7.557,17, com vencimento para 18/03/2022 Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor total de R\$ 347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais). A garantia também compreende os imóveis das Matrículas nºs 453 e 454 deste cartório. As partes  
Continua na Ficha nº 03V

MATRÍCULA Nº : **455**

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:06



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000455-65

MATRÍCULA Nº

455

COMARCA DE CAMPOS  
DO JORDÃO - S. P.

Ficha  
-03V-  
Verso

Livro Nº 2 - Imóvel


contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas, condições e encargos previstos no contrato. Campos do Jordão, 31 de janeiro de 2022. O Escrevente Substituto:

  
Pedro Rodrigues Pronckunas

Código do Selo Digital: 120584321000000007838622F

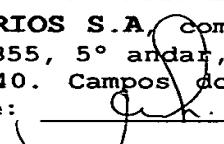
**AV-15/455:** Protocolo nº 95.547 de 02/02/2022.

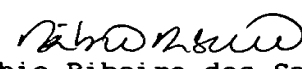
**EMIÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** Nos termos do art. 213, I, a, da Lei nº 6.015/73, à vista do instrumento particular a que se refere o registro anterior e em observância ao art. 18, parágrafo 5º, da Lei nº 10.931/04, procedo à presente averbação para constar que foi emitida, pela credora **BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, uma **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** integral e sob a forma escritural, lastreada na operação acima registrada, sob nº **008890879**, série **28**, e custodiada por **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, São Paulo-SP, CNPJ 00.806.535/0001-54. Campos do Jordão, 03 de fevereiro de 2022. O Oficial:

  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843E1000000007854422V

**AV-16/455:** Protocolo nº 99.374 de 10/03/2023.

**ALTERAÇÃO DE CREDOR.** Pela declaração de 26/07/2023 subscrita pela custodiante **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, já qualificada, e ainda pela confirmação de registro em sistema, expedida peça **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, procedo à presente averbação para constar, nos termos do art. 22, p. 2º, da Lei nº 10.931/2004, que ocorreu a alteração do credor fiduciário, qualificado no R. 14 e na Av. 15 acima, para **WIMO PJ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS**, CNPJ nº 41.649.846/0001-34, representado pela sua administradora **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, São Paulo - SP, CNPJ nº 62.285.390/0001-40. Campos do Jordão, 08 de agosto de 2023. A Escrevente:   
(Paula Roberta de Andrade). O Oficial:

  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843J10000000111326232

Continua na Ficha nº 04F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

JO

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:06



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

CNM: 120584.2.0000455-65

MATRÍCULA Nº **455**

Oficial:

Ficha  
-04F-

**AV-17/455:** Protocolo nº 99.374 de 10/03/2023.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Nos termos do requerimento de 22 de junho de 2023, da credora fiduciária, **WIMO PJ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS**, na pessoa de sua administradora **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, ambas acima qualificadas, e tendo transcorrido o prazo para purga da mora pela devedora **IRISH ROVER SOLUCÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, já qualificada, após regular notificação, **CONSOLIDO A PROPRIEDADE DO IMÓVEL MATRICULADO** em nome da requerente e credora fiduciária acima referida, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, Campos do Jordão, 08 de agosto de 2023. A Escrevente: Paula Roberta de Andrade (Paula Roberta de Andrade). O Oficial:

*Fábio Ribeiro dos Santos*  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843J10000000111327230

**AV-18/455:** Protocolo nº 101.795 de 28/11/2023.

**LEILÕES NEGATIVOS.** Nos termos do requerimento de 05/10/2023, em observância ao item 254 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Cap. XX, e à vista do Auto de Primeiro e Segundo Público Leilão Extrajudicial Negativo de 06/10/2023, procedo à presente averbação para constar que foram realizados leilões nas datas de 04/09/2023 e 14/09/2023, sem, contudo, ter ocorrido a arrematação do bem em razão da inexistência de licitantes. Campos do Jordão, 18 de dezembro de 2023. A Escrevente: Caroline da Costa Kessler (Caroline da Costa Kessler). O Oficial:

*Fábio Ribeiro dos Santos*  
Fábio Ribeiro dos Santos

Código do Selo Digital: 1205843310000000122314231

455

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO  
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Registro Geral

Livro Nº 2 - Imóvel

CNJ 12058-4

ONJ

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onj.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por PAULA ROBERTA DE ANDRADE - 19/12/2023 14:06



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO - SÃO PAULO

Avenida Dr. Januário Miraglia, nº 1536, Bloco B, Lojas 5 e 6 - Vila Abernássia

Tel. (12) 3664-4166 / (12) 3668-9696 - CEP: 12460-000

Oficial: Fábio Ribeiro dos Santos

**Certifico** e dou fé que NADA MAIS CONSTA com relação ao imóvel da **matrícula Nº 455**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973. O conteúdo desta certidão não contempla títulos ingressados nem atos praticados nesta data, nos termos do Prov. 04/2011 da CGJ/SP, nem inexistência de restrições urbanísticas. **Campos do Jordão-SP, 19 de dezembro de 2023. Certidão assinada digitalmente, devendo ser mantida em meio eletrônico para verificação de sua autenticidade e integridade.**  
**Escrevente Paula Roberta de Andrade**

Ao Oficial....:	R\$	0,00
Ao Estado....:	R\$	0,00
A Sefaz.....:	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município..:	R\$	0,00
Ao Min.Púb....:	R\$	0,00
Total.....:	R\$	0,00

Certidão de ato praticado protocolo nº: 101795

Controle:



300836

Página: 0008/0008



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

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

Selo digital:

1205843C3000000012231623D