



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

CNM: 120857.2.00 11602.98

MATRÍCULA N.º 11602

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

MATRÍCULA N.º 11602 F. 01
CRUZEIRO
OFICIAL NELSON DIAS DE BARROS

Distrito CRUZEIRO
Município CRUZEIRO

Urbano C.P.M. 3.146.0500.001
Rural INCRA

Localização ALAMEDA DAS HORTÊNCIAS - JARDIM PRIMAVERA

IMÓVEL: Terreno situado nesta cidade, à Alameda das Hortências, consti-
tuido de parte do lote número 09, da quadra número 19, do loteamento de
denominado "Jardim Primavera", medindo 6,00 metros de frente ou largura,
igual largura nos fundos, por 25,00 metros de comprimento de ambos os
lados, área de 150,00m²., confrontando de um lado com parte do lote nº-
09, de outro lado com o lote nº 10, nos fundos com o lote nº 06 e pela/
frente com a referida Alameda das Hortências. PROPRIETÁRIO:- MURILO MA
CIEL PEREIRA, brasileiro, comerciante, RG/SP 17.603.013, CIC número -
157.217.798/53, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº
6515/77 com MARGARIDA MARIA CARVALHO PEREIRA, residente e domiciliado -
nesta cidade, na rua Nagib Cossermelli, nº 139, Retiro da Mantiqueira.-
TÍTULO AQUISITIVO:- R-2/M-6822, Cruzeiro, 20 de janeiro de 1988. O ofi-
cial maior, (Nilton Helio Peres Campelo).

REDA. 28.93
EST. 781
PROV. 578
GUIA 13

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE CRUZEIRO - ESTADO DE SÃO PAULO

R-1/M-11602 Cruzeiro, 10 de novembro de 1989

VENDEDORES:- MURILO MACIEL PEREIRA, RG/SP nº 17.630.013, e sua mulher /
MARGARIDA MARIA CARVALHO PEREIRA, RG/RJ nº 1.160.807, brasileiros, co-
merciantes, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/-
77, CIC em comum nº 157.217.798-53, residentes e domiciliados nesta ci-
dade, na Avenida Jorge Tibiriçá, nº 403. COMPRADOR:- ARNALDO DE JESUS /
RAMA PARDAL, português, comerciante, RG/SP/DOPS nº 2.223.894, casado pe-
lo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com JULIA AUGUSTA LA/
ZARO PARDAL, portuguesa, do lar, RG/SP/DOPS nº 2.506.777, inscritos no
CPF/MF sob o nº 006.944.048-45, residente e domiciliado em São José dos
Campos, SP, a rua Ezequiel Antonio Batista, nº 160, Residencial Planalto,
TÍTULO:- Compra e venda. FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública de compra /
e venda, datada de 17 de agosto de 1987, lavrada pelo 1º Cartório de No-
tas desta Comarca, no livro 129, às fls. 242. VALOR:- NCZ\$ 25,00 (Valor-
venal:- NCZ\$ 144,37). O Oficial Maior, (Nilton He-
lio Peres Campelo).

EMGL. CRS 1848
EST. CRS 498
PROV. CRS 369
GUIA 210

AV2/M-11602 Cruzeiro, 10 de novembro de 1989

Atendendo ao que foi requerido e conforme consta da certidão datada de/
04 de setembro de 1989, expedida pela Prefeitura Municipal local, fica-
averbado a edificação no imóvel desta matrícula de um prédio residencial
com a área construída de 127,26m²., o qual recebeu o número 55 com fran-
te para a Alameda das Hortências, com a inscrição cadastral número --

(Continua no verso)

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

CNM: 120857.2.00 11602.98

número 3.146.0500.001 e valor venal de NCZ\$ 1.416,17, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débito (CND) nº 108805, Série B, expedida em 27 de outubro de 1989, pelo IAPAS, Agência local. O Oficial Maior, (Nilton Helio Peres Campelo).

EMOL. CRS	1350
EST. CRS	418
PROV. CRS	310
GUIA	210

R-3/M-11.602

Cruzeiro, 07 de abril de 1994

Conforme escritura publica de compra e venda, datada de 05 de janeiro de 1990, lavrada pelo 1º Cartório de Notas desta Comarca, no livro 142, às folhas 92, os proprietários ARNALDO DE JESUS RAMA PARDAL, português, comerciante, RG/SP/DOPS nº 2.223.894, e sua mulher JULIA AUGUSTA LAZARO PARDAL, portuguesa, do lar, RG/SP/DOPS nº 2.506.777, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515/77, CIC em comum nº 006.944.048-45, domiciliados e residentes em São José dos Campos, SP, na rua Ezequiel Antonio Batista, nº 160, Residencial Planalto, transmitiram a DELSON ALVES FEITOSA, brasileiro, comerciante, RG/SP nº 8.587.860, CIC nº 852.720.518-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77 com SANDRA REGINA ESTEVAN DAS VIRGENS FEITOSA, RG/SP nº 12.117.976, CIC nº 065.809.098-46, domiciliado e residente nesta cidade na Alameda das Hortências, nº 55, Jardim Primavera, pela importância de CR\$ 18,00 (Valor venal: CR\$ 2.552.599,60), o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial Maior, (Nilton Helio Peres Campelo).

EMOL. CRS	102.638,00
EST. CRS	27.110,26
PROV. CRS	20.527,60
GUIA	5,8

R-4/M-11602

Cruzeiro, 09 de agosto de 1994

Conforme escritura publica de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, datada de 28 de julho de 1994, lavrada pelo 2º Cartório de Notas desta Comarca, no livro 186, as folhas 43/50, os proprietários DELSON ALVES FEITOSA, brasileiro, comerciante, RG/SP nº 8.587.860, CIC nº 852.720.518/15 e sua esposa / SANDRA REGINA ESTEVAN DAS VIRGENS FEITOSA, brasileira, do lar, RG/SP número 12.117.976, CIC nº 065.809.098/46, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade / na Alameda das Hortências, nº 55, Jardim Primavera, transmitiram a JOSÉ CARVALHO FILHO, brasileiro, bancário, RG nº 1.193.440/SSP/PR, CIC número -- 324.866.699/49, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com ILSE HEDWIG SCHMIDT CARVALHO, brasileira, do lar, RG. nº 976.988/SSP/PR, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Nagib Cossermelli, nº 95, Vila Rica, pela importância de R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais), o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial Maior, (Nilton Helio Peres Campelo).

EMOL. CRS	247,77
EST. CRS	66,89
PROV. CRS	40,55
GUIA	140

R-5/M-11602

Cruzeiro, 09 de agosto de 1994

Conforme escritura publica de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, datada de 28 de julho de 1994, lavrada pelo 2º Cartório de Notas desta Comar--

(Continua na ficha N.º 02)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

CNM: 120857.2.00 11602.98

MATRÍCULA N.º 11602

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

MATRÍCULA N.º 11602 F. 02

OFICIAL NELSON DIAS DE BARROS

(Continuação da Matrícula N.º 11602)

Comarca, no livro 186, às folhas 43/50, JOSÉ CARVALHO FILHO, brasileiro, bancário, RG/ nº 1.193.440/SSP/PR, CIC Nº 324.866.699/49, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com ILSE / HEDWIG SCHMIDT CARVALHO, brasileira, do lar, RG. Nº 976.988/SS/PR, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Nagib Cossermelli, nº 95, Vila Rica, tornou-se devedor perante a CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS/ DO BANCO DO BRASIL - PREVI, entidade fechada de previdência privada, com sede na Praia do Flamengo, nº 78, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CGC/MF sob o nº 33.754.482/0001-24, de importância de R\$48.677,55/ (Quarenta e oito mil, seiscentos e setenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) e se obriga a pagá-la por meio de 240 (duzentos e quarenta) prestações mensais de capital e juros, sucessiva e postecipadas, no valor inicial de R\$ 396,27, a contar do dia primeiro de agosto do corrente ano, em 240 (duzentos e quarenta) meses. Fica estabelecida, desde já, que se ao final do prazo ajustado houver saldo devedor remanescente, no prazo de amortização do financiamento, poderá prorrogar-se por até 120- (cento e vinte) meses, desde que não ultrapasse a data em que o devedor/ complete 75 (setenta e cinco) anos de idade, adequando-se o valor da prestação, que não poderá ser inferior a vigente, com vista à liquidação da dívida no prazo restante. Ficam ajustados juros a taxa de 6% (seis por cento) ao ano, calculados sobre o saldo devedor e capitalizados mensalmente, os quais elevar-se-ão a 8% (oito por cento) an ano se o devedor marido perder a qualidade de associado da PREVI, adequando-se o valor da prestação a nova condição contratual. Foi dado em garantia da dívida, em primeira e especial hipoteca, sem concorrência, o imóvel objeto desta matrícula. O Oficial Maior, (Nilton Helio/ Feres Campelo).

TICL. C3	258,79
EST. C3	69,82
PROV. C3	51,75
GUIA	140

AV-6/M-11.602 (Prot. 1-C/44.872) - Cruzeiro, 10 de fevereiro de 2005

Conforme escritura pública de aditivo de retificação e ratificação de escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, datada de 02- de agosto de 2004, lavrada pelo 6º Ofício de Notas do Rio de Janeiro - (RJ), no livro nº 6078, às fls. 98, de um lado a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI, na qualidade de credora e de outro lado José Carvalho Filho e sua esposa Ilse Hedwig Schmidt Carvalho, como devedores, resolveram de comum acordo alterar o instrumento público objeto do R-4 e R-5 desta matrícula, sem intenção de novar, e estipulado abaixo, no propósito comum de procederem ao ajuste financeiro e reequilíbrio da dívida, mediante a definição das condições contratuais adiante especificadas, a saber: Redução do valor exigível da dívida, exclusivamente para os termos do presente ajuste, a credora Previ concorda em receber o valor de R\$80.486,22 (oitenta mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e vinte e dois centavos), posição em 31.03.2003, a ser pago na forma estabelecida na cláusula terceira ou seja no prazo de 208 (duzentos e oito) meses, em igual numero de prestações mensais, digão, mensais pagas e sucessivas no valor inicial de R\$ 669,05, sendo vencível a primeira em abril/2003. Os valores das prestações serão atualiza-

(Continua no verso)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

CNM: 120857.2.00 11602.98

dos mensalmente, nas datas dos respectivos vencimentos, com base no índice de correção do saldo devedor do contrato previsto na cláusula sétima. Sobre o saldo devedor da dívida, incidirão juros a taxa de 6% ao ano, exigíveis mensalmente nas prestações. A taxa de juros elevar-se-á a 8% ao ano, se o devedor (principal) perder o vínculo associativo com a Previ. A hipoteca anteriormente constituída em favor da Previ permanece em vigor, ficando prorrogada até o integral cumprimento da dívida constante da cláusula segunda. As demais cláusulas e condições constam da escritura retro mencionada. O oficial, Nelson D. Barros (Nelson Dias de Barros).

(Continua na Ficha N.º

03,



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

CNM: 120857.2.00 11602-98

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE CRUZEIRO

ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula
11.602

ficha
03



17 de janeiro de 2022.

AV.07 – Em 17 de janeiro de 2022.
Ref. Prenotação nº 81.656, de 04 de janeiro de 2022.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Por requerimento formalizado nesta serventia registral, em 04 de janeiro de 2022, instruído com autorização para cancelamento de hipoteca, emitida pela credora Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil- PREVI, em 15 de dezembro de 2021, averbo o **CANCELAMENTO da hipoteca** a que alude o R-5/M-11.602, de 09/08/1994 e AV-6/M-11.602 de 10 de fevereiro de 2005, tendo em vista a liquidação da dívida.

Evelin Luisi Evangelista
Escrevente

Selo Digital: 1208573310000AV7M1160222I

R.08 – Em 12 de maio de 2022.
Ref. Prenotação nº 82.582 de 05 de maio de 2022.

VENDA E COMPRA: Por Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10173705808, firmado em 18 de abril de 2022, em São Paulo (SP), os proprietários JOSÉ CARVALHO FILHO e sua esposa ILSE HEDWIG SCHMIDT CARVALHO, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a **JOÃO PEDRO DA SILVA LIMA**, RG: 535394639 SSP/SP, CPF: 489.634.468-59, brasileiro, solteiro, autônomo, residente e domiciliado em Cruzeiro (SP), na Alameda das Hortênsias, nº 55, Jardim Primavera, pelo valor de **R\$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 55.920,00 pagos através de recursos próprios; e, R\$ 294.080,00 através dos recursos do financiamento imobiliário concedido pelo credor Banco Itaú Unibanco S.A., qualificado no R.09 desta matrícula.

Andressa Bocchini de Lima Decanini
Substituta §4º

Selo Digital: 12085732100000R8M11602226

R.09 – Em 12 de maio de 2022.
Ref. Prenotação nº 82.582 de 05 de maio de 2022.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Pelo Instrumento Particular nº 10173705808 aludido no R.08 supra, o proprietário JOÃO PEDRO DA SILVA LIMA, já qualificado, na qualidade de devedor-fiduciante, transmitiu em garantia da dívida abaixo descrita a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do imóvel objeto desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo (SP), na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, para garantir a dívida de **R\$ 297.500,00** (duzentos e noventa e sete mil e quinhentos reais) compreensiva do financiamento e de seus encargos e tributos diretos, por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas de conformidade com o Sistema de Amortização Constante **SAC**, à taxa efetiva anual de juros de **9.7000%**, taxa nominal anual de juros de **9.2937%**, a taxa efetiva mensal de juros de **0.7744%**, e taxa nominal mensal de juros de **0.7744%**. As prestações serão reajustáveis na forma pactuada no contrato, com vencimento da primeira prestação em 18/05/2022, e data da última prestação 18/04/2052. O valor total da prestação mensal na data do contrato é de R\$ 3.207,71. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$ 390.000,00, corrigido na forma estabelecida no contrato. Prazo de carência para o procedimento registral de intimação: 30 (trinta) dias. Seguro Habitacional: João Pedro da Silva Lima: 100.00%. As partes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título.

Andressa Bocchini de Lima Decanini
Substituta §4º

Selo Digital: 12085732100000R9M11602224

Continua no Verso

CNS 12.085-7

Pag.: 005/006

Certidão na última página



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
11.602

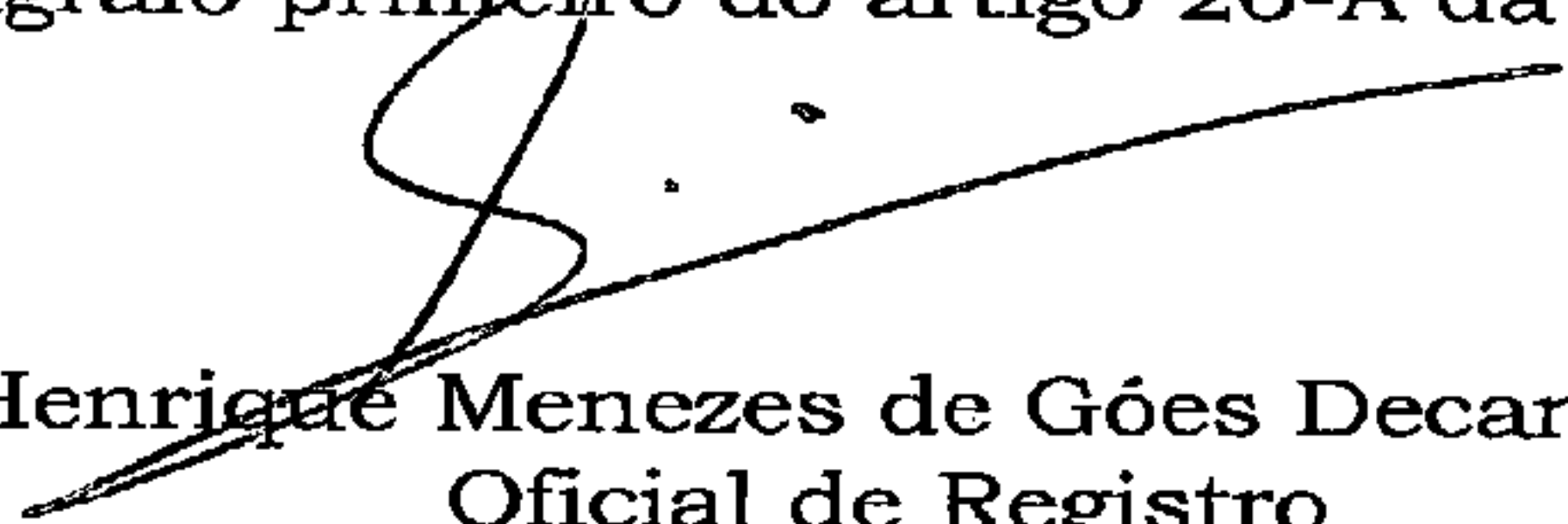
ficha
03
verso

CNM: 120857.2.0011602-98

AV.10 – Em 23 de maio de 2024.

Prenotação: 87.320 (Procedimento de Intimação), de 04 de março de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Nos termos do requerimento do ITAÚ UNIBANCO S.A., exarado em São Paulo (SP) em 26 de abril de 2024; instruído com a guia de ITBI devidamente recolhida; e, com fulcro no procedimento de intimação fiduciária arquivado em pasta própria desta serventia registral; procedo esta averbação para constar que, tendo em vista a intimação do devedor-fiduciante, JOÃO PEDRO DA SILVA LIMA, já qualificado no **R.08** desta matrícula, efetivada em 13 de março de 2024; e, o subsequente transcurso do prazo legal sem purgação da mora, na forma disciplinada pelo artigo 26, §§ 1º e 3º, da Lei Federal nº 9.514/97; **fica CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do ITAÚ UNIBANCO S.A.**, credor-fiduciário já qualificado no **R.09** desta matrícula. Por fim, consigna-se que esta averbação observou o prazo prescrito no parágrafo primeiro do artigo 26-A da Lei Federal nº 9.514/97.


Henrique Menezes de Góes Decanini
Oficial de Registro

Selo Digital: 120857331000AV10M11602245



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

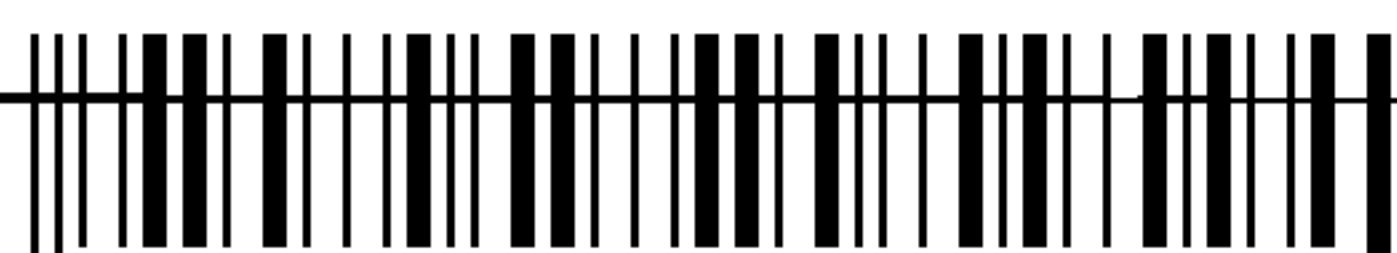
1208573C3011602C12445524X

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinadorweb.onr.org.br/docs/ANONDESDOCZ_FJZC08RT

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Pag: 006/006

01160201102024

Ao Oficial.: R\$ 42,22
Ao Estado.: R\$ *12,00
Ao IPESP...: R\$ *8,21
Ao Reg.Civil R\$ *2,22
Ao Trib.Just R\$ *2,90
Ao Iss.....: R\$ *1,27
Ao FEDMP...: R\$ *2,03
Total.....: R\$ 70,85

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº.: 11602, não recaindo sobre o imóvel quaisquer ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias, além daqueles expressamente lançados na referida matrícula, retratando a situação do registro até o ultimo dia anterior à data de sua expedição. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/1973 Cruzeiro (SP), 01 de outubro de 2024. EU, _____, BIANCA DOS SANTOS MIRA - SUBSTITUTA §4.
Protocolo: S24100019542D.