



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PIRACAIA - SP

CNM: 120832.2.0010319-31

Livro N.º 2

Registro Geral

Matrícula N.º 10.319

= FICHA 01 =

IMÓVEL: TERRENO, constituído pelos lotes nºs. 02 e 03 da Quadra 12, / GLEBA II, do loteamento denominado "VALE DO ATIBAIA", situado no bairro de Canedos, desta cidade de Piracaia, e que mede 40,00ms de frente para a RUA CINCO; 40,00ms do lado direito e confronta com o lote 04; / 40,00ms do lado esquerdo e confronta com o lote 01; e nos fundos 40,00 ms e confronta com os lotes 09 e 10, encerrando a área de 1.600,00ms². Cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracaia, sob nº. 40.00.012.002. 00.000.

PROPRIETÁRIOS: - ROBERTO FERREIRA, RG nº. 2.184.524/SSP-SP e CPF/MF nº. 038.753.008/82, brasileiro, proprietário, casado pelo regime da Comunhão Universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515 77, com NILZA AMARAL FERREIRA, brasileira, do lar, residente e domiciliado na Rua Vitorino Carmilo, nº. 566, apartº. 42, em São Paulo-Capital

REGISTROS ANTERIORES: - Matrículas nºs. 9.124 e 9.125 deste Cartório.

O Oficial, *Henrique Rogério Dal Molin* (HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN).

Av.01/10.319 - Piracaia, 09 de março de 1993.

TÍTULO: - FUSÃO;

FORMA DO TÍTULO: - Requerimento.

ORIGEM: - Piracaia-SP.

DATA: - 26 de janeiro de 1993.

REQUERENTES: - ROBERTO FERREIRA e sua mulher NILZA AMARAL FERREIRA, já/qualificados.

MODALIDADE DE AVERBAÇÃO: - Abertura da presente matrícula, em virtude / de FUSÃO de imóveis.

O Oficial, *Henrique Rogério Dal Molin* (HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN).

Av.02/10.319 - Piracaia, 09 de março de 1993.

FORMA DO TÍTULO: - Requerimento.

ORIGEM: - Piracaia-SP.

DATA: - 26 de janeiro de 1993.

REQUERENTES: - ROBERTO FERREIRA e sua mulher NILZA AMARAL FERREIRA, já/qualificados.

MODALIDADE DE AVERBAÇÃO: - Edificação de um prédio residencial com / 230,27 ms².

DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS: - HABITE-SE nº. 015/89, expedido em 18 de / abril de 1989, pela Prefeitura Municipal de Piracaia; Certidão Negativa de Débito - CND, série B, nº. 907230, em 05 de novembro de 1991, pelo MPAS-IAPAS - Região Fiscal de Jundiá, referente a obra e planta / aprovada. **VALOR PARA FINS FICAIS:** - R\$ 12.000.000,00.

O Oficial, *Henrique Rogério Dal Molin* (HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN).

= CONTINUA NO VERSO =



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

CNM: 120832.2.0010319-31

(Continuação da matrícula nº. 10.319)

Av.03/10.319 - Piracaia, 09 de março de 1993.

FORMA DO TÍTULO:- Requerimento.

ORIGEM:- Piracaia-SP.

DATA:- 26 de janeiro de 1993.

REQUERENTES:- ROBERTO FERREIRA e sua mulher NILZA AMARAL FERREIRA, já/qualificados.

MODALIDADE DE AVERBAÇÃO:- Edificação de uma edícula com 57,20m² no / imóvel objeto desta matrícula.

DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS:- HABITE-SE, sob nº. 015/89, expedido pela / Prefeitura Municipal de Piracaia, em 18 de abril de 1989; Certidão Negativa de Débito - CND - série B, nº. 907486, em 06 de março de 1992, / pelo MPAS-IAPAS, Região Fiscal de Jundiá, referente a obra e planta / aprovada.

VALOR PARA FINS FISCAIS:- R\$ 3.000.000,00.

O Oficial, *Henrique Rogério Dal Molin* (HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN).

Av.04/10.319 - Piracaia, 09 de março de 1993.

FORMA DO TÍTULO:- Requerimento.

ORIGEM:- Piracaia-SP.

DATA:- 26 de janeiro de 1993.

REQUERENTES:- ROBERTO FERREIRA e sua mulher NILZA AMARAL FERREIRA, já-qualificados.

MODALIDADE DE AVERBAÇÃO:- Conservação de uma área construída de 23,50 m².

DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS:- Alvará de Conservação, expedido pela Pre-/feitura Municipal de Piracaia, em 28 de abril de 1992; Certidão Negativa de Débito-CND, série C, nº. 649357, em 02 de dezembro de 1992, pelo / MPAS-IAPAS-Região Fiscal de Jundiá, referente a obra e planta aprova-da.

VALOR PARA FINS FISCAIS:- R\$ 1.000.000,00.

O Oficial, *Henrique Rogério Dal Molin* (HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN).

Av.05/10.319 - Piracaia, 20 de junho de 2012.
Procede-se esta averbação para constar, que a RUA 5, passou a denominar-se atualmente **RUA SIBIPIRUNA**, conforme prova, Lei nº 1.933 de 04 de março de 1998, da Prefeitura Municipal de Piracaia-SP. Protocolo nº 56.110, Livro 1-27.

O Oficiala Substituta, *Renata Donizeti Moraes Melo* (Renata Donizeti Moraes Melo).

Av.06/10.319 - Piracaia, 20 de junho de 2012.
Pela escritura referida no R.08, consta que **ROBERTO FERREIRA**, é portador do RG nº 2.184.524-4/SSP/SP, conforme prova, cópia autenticada do referido documento. Protocolo nº 56.110, Livro 1-27.
A Oficial Substituta, *Renata Donizeti Moraes Melo* (Renata Donizeti Moraes Melo).

= CONTINUA NA FICHA 02 =



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0010319-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 10.319

= FICHA 02 =

(CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 10.319)

Av.07/10.319 - Piracaia, 20 de junho de 2012.

Pela escritura referida no registro seguinte, consta que **NILZA DO AMARAL FERREIRA**, é portadora do RG nº 12.320.230/SSP/SP e do CPF nº 231.419.188/99, conforme prova, cópia autenticada dos referidos documentos. Protocolo nº 56.110, Livro 1-27.

A Oficial Substituta, *[Assinatura]* (Renata Donizeti Moraes Melo).

R.08/10.319 - Piracaia, 20 de junho de 2012.

Pela Escritura de Venda e Compra datada de 28 de dezembro de 2009, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Local, (Lº709, Pág.292), **ROBERTO FERREIRA** e sua mulher **NILZA DO AMARAL FERREIRA**, já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL pelo valor de R\$ 130.000,00 a **EVERSON BARTOLOMEU RODRIGUES IMPALÉA**, RG nº 14.265.956-3/SSP/SP e CPF/MF nº 065.914.668/19, enfermeiro, e sua mulher **CLÁUDIA CORADINI IMPALÉA**, RG. nº 20.200.411-9/SSP/SP e CPF/MF nº 149.444.858/08, aposentada, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei Federal 6.515/77 residentes e domiciliados na rua Sibipiruna nº 65, Vale do Atibaia II, bairro de Canedos, Piracaia-SP. Os Adquirentes têm plenos conhecimentos das normas, restrições e diretrizes urbanísticas do Loteamento os quais por si, e seus sucessores comprometem-se a respeitá-las e cumpri-las. Protocolo nº 56.110, livro 1-27.

O Oficiala Substituta, *[Assinatura]* (Renata Donizeti Moraes Melo).

Av.09/10.319 - Piracaia, 20 de junho de 2012.

Pelo Requerimento datado de 28 de maio de 2012, consta que o **prédio residencial**, referido nas Avs. 02, 03 e 04 foi ampliado com uma área construída de **66,22m²**, ficando com uma **área total construída de 377,19m²**, localizado à **Rua Sibipiruna nº 65**, conforme provam, HABITE-SE nº 081/2009 do processo nº 1564/DPO/2009 de 29 de dezembro de 2009, expedido em 29 de dezembro de 2009, Alvará de Licença nº 7417 expedido em 08 de dezembro de 2009, Termo de Numeração nº 177/2010 expedido em 04 de fevereiro de 2010 e planta, expedidos e aprovados pela Prefeitura Municipal de Piracaia-SP, e Certidão Negativa de Débito sob nº 000182012-21026874, expedida Pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 24 de maio de 2012. Foi atribuída à obra somente para efeitos fiscais o valor de R\$ 130.437,32. Protocolo nº 56.111, livro 1-27.

O Oficiala Substituta, *[Assinatura]* (Renata Donizeti Moraes Melo).

R.10/10.319 - Piracaia, 21 de janeiro de 2022.

VENDA E COMPRA - Pela Escritura de Venda e Compra datada de 21 de outubro de 2021, (Lº 1290, Fls. 143/146), e Escritura de Rerratificação datada de 21 de dezembro de 2021, (Lº 1299, Fls. 033/035), ambas lavradas pelo 1º Tabelião de Notas de Atibaia-SP, recebida eletronicamente via ARISP (e-Protocolo: AC001215734), **EVERSON BARTOLOMEU RODRIGUES IMPALEA**, e sua mulher **CLAUDIA CORADINI IMPALEA**, já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL pelo valor de R\$ 310.000,00 a **HERALDO DA ROCHA FERREIRA FILHO**, RG nº 32.043.369-9/SSP-SP e CPF/MF nº 295.939.678-26, brasileiro, empresário, solteiro, e **TATIANE REGINA DO REGO**, RG nº 30.237.347-0/SSP-SP e CPF/MF nº 299.029.488-04, brasileira, comerciante, divorciada, residentes e domiciliados na Rua Sibipiruna, 65, Vale do Atibaia II, Piracaia-SP. Protocolo nº 75.070 de 24/12/2021, Livro 1-G.
Selo Digital: 120832321000000006645122X

= CONTINUA NO VERSO =



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIÁ - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

CNM: 120832.2.0010319-31
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

MATRÍCULA Nº 10.319

= Ficha 02/v.=

O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.11/10319 - Piracaia, 17 de fevereiro de 2023.

UNIÃO ESTÁVEL - Pelo Aditivo referido no registro seguinte consta que **HERALDO DA ROCHA FERREIRA FILHO** e **TATIANE REGINA DO REGO**, já qualificados, convivem em **UNIÃO ESTÁVEL** nos termos do artigo 1.723 do Código Civil Brasileiro, desde 22 de dezembro de 2008, conforme prova Escritura de União Estável datada de 09 de julho de 2022, (Lº 1.230, Págs. 205-206), lavrada no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Atibaia-SP, onde consta que para reger as relações patrimoniais desta união estável, estipularam o regime da **comunhão parcial de bens**, previsto nos artigos 1.658 a 1.666 do código civil, pelo qual os bens que sobrevierem na constância dessa união serão comunicáveis, exceto nas hipóteses estabelecidas em lei. Protocolo nº 78.536 de 03/02/203, Livro 1-H. **SELO DIGITAL:12083233100000008959423A.**

O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.12/10319 - Piracaia, 17 de fevereiro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Certidão expedida em 26 de janeiro de 2023 pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia-SP do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH nº 102855018167 datado de 04 de janeiro de 2007, e Aditivo de Contrato para Substituição de Garantia Alienação Fiduciária de Contrato com Recursos do SBPE firmado no SFH, datado de 06 de outubro de 2022, Instrumento Particular com caráter de escritura pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 20.08.1964, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e convencionado a presente operação de substituição de garantia, mediante cláusulas, termos e condições seguintes, **HERALDO DA ROCHA FERREIRA FILHO** e **TATIANE REGINA DO REGO**, já qualificados, DERAM o imóvel objeto da presente matrícula, EM **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, à favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, neste ato representada por João Guilherme Meyer Palmeira, CNH nº 04745800853/Detran/SP, CPF nº 395.432.808-94, conforme procuração lavrada às folhas 112 do livro 3523-P, em 03/05/2022 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 039 do Livro 3525-P, em 06/05/2022 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 136/138 do Livro 1129, em 12/05/2022 no 4º Tabelião de Notas de Campinas/SP e substabelecimento lavrado às folhas 197/201 do Livro 1131, em 31/05/2022 no 4º Tabelião de Notas de Campinas/SP, doravante designada CAIXA. **SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA:** Alienação Fiduciária em substituição a garantia fiduciária objeto do R.02 da matrícula nº 91.360 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP, o qual possuía as seguintes condições: Financiamento concedido pela Caixa R\$ 80.936,00, que será pago em conformidade com o disposto no instrumento: Origem dos Recursos: SBPE; Norma Regulamentadora: HH118.7; Valor da Dívida: R\$ 80.936,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 101.170,00,

= CONTINUA NA FICHA Nº 03/f.=



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIÁ - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0010319-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 10.319

= Ficha 03 =

Sistema de amortização: SAC, Prazos em meses: de amortização: 240, vencendo-se a primeira em 04/02/2007 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, reajustadas a Taxa Anual de Juros ao ano: Nominal 9,5690%, Taxa de Juros Efetiva: 10,0000%; Valor do imóvel para fins de Venda em Público Leilão: R\$ 101.170,00. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; tudo nos termos e demais condições do Contrato nº 102855018167 devidamente registrado sob nº 02 da matrícula nº 91.360 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP. **Condições do Aditivo:** Identificação e Valores do Contrato Original: 1) Número do Contrato: 102855018167; 2) Data da Contratação: 04/01/2007; 3) Origem dos Recursos: SBPE; 4) Valor Atualizado da Garantia: R\$ 242.000,00; Identificação do Registro da Alienação e Descrição do imóvel em garantia do contrato original: imóvel constante do R.02 da matrícula 91.360 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP; Valores e Condições do Contrato de Substituição da Garantia: 1) Norma Regulamentadora: HH094.015; 2) Valor da garantia do imóvel substituto: R\$ 468.000,00; Descrição do imóvel substituto objeto do contrato: R.10 da matrícula 10319 dessa serventia. Protocolo nº 78.536 de 03/02/203, Livro 1-H. **SELO DIGITAL: 1208323210000000089596238.**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.13/10.319 - Piracaia, 05 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO - Pelo Requerimento datado de 16 de dezembro de 2025, da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, neste ato representado por seu procurador Milton Fontana, RG nº 1.616.101-7/SSP/SC e CPF/MF nº 575.672.049-91, nos termos da Certidão de substabelecimento de procuração datada de 25 de abril de 2025, lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF (Livro 3623-P, Folha 200) em 17 de abril de 2025, instruído com as notificações feitas aos fiduciários **HERALDO DA ROCHA FERREIRA FILHO e TATIANE REGINA DO REGO**, já qualificados, conforme notificações registradas nesta serventia no Cartório de Títulos e Documentos sob nºs 10.408 e 10.409, em 18 de julho de 2025; e mediante o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI), nos termos do § 7º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, procede-se esta averbação para **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, pelo valor de R\$ 468.000,00. Protocolo nº 85.635 de 22/05/2025, Livro 1-K. **SELO DIGITAL: 12083233100000000148855268.**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como, comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. **CNM: 120832.2.0010319-31. %. PIRACAIA-SP, 06 de janeiro de 2026.**
Escrevente Autorizada. **Documento assinado digitalmente. SELO DIGITAL Nº 1208323C3000000014885726K.**

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

Ao Oficial....	R\$ 44,20
Ao Estado....	R\$ 12,56
Ao IPESP....	R\$ 8,60
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,33
Ao Trib. Just:	R\$ 3,03
Ao Município..	R\$ 1,77
Ao Min. Púb....	R\$ 2,12
Total.....	R\$ 74,61

Certidão de ato praticado protocolo nº: 85635

Controle:



101406

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1208323C3000000014885726K



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KVA7X-YHK3E-ZN2GH-CZ47N

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ellen Nascimento Miquilino (CPF 493.854.778-38)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KVA7X-YHK3E-ZN2GH-CZ47N>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>