Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKBY8-6Z2US-EXEFF-XR2H4

<< Valide aqui este documento

CNM: 120121.2.0035507-46

REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE APRAZÍVEL (SP) E ANEXOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
- 35.507 -	- 01 -

Registro de Imóveis
OFICIAL
JOSÉ EDUARDO DIAS
CNS/CNJ: 12.012-1

Monte Aprazível - SP., 04 de JANEIRO de 20 23.

IMÓVEL: Um terreno na cidade de Nipoã, distrito e município do mesmo nome, comarca de Monte Aprazível, localizado no **"Núcleo de Interesse Social Alcides Caetano"**, designado sob **"Lote 07 da Quadra C"**, dentro das seguintes medidas e confrontações: "A descrição inicia-se no vértice de divisa do presente lote com a Rua José Corral Lopes e o Lote 06 da Quadra C, deste ponto segue numa distância de 21,96m, confrontando com a Rua José Corral Lopes; deflete à direita e segue numa distância de 20,24m, confrontando com o Lote 08 da Quadra C; deflete à direita e segue numa distância de 4,62m, confrontando com o Lote 22 da Quadra C; segue em linha reta numa distância de 16,88m, confrontando com o Lote 23 da Quadra C; segue em linha reta numa distância de 0,38m, confrontando com o Lote 59 da Quadra C; deflete à direita e segue numa distância de 20,76m, confrontando com o Lote 06 da Quadra C até atingir o ponto inicial da descrição, perfazendo uma área de 449,38m²."- **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE NIPOÃ**, CNPJ/MF nº 49.107.725/0001-72, com Sede na Rua Pedro Rampim, nº 500 em Nipoã-SP.- **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrícula nº 34.486, feita em 04 de janeiro de 2023, livro 02, deste Registro Imobiliário.- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NÚCLEO DE INTERESSE SOCIAL ALCIDES CAETANO:** R.01/M. 34.486 feito em 04 de janeiro de 2023.- Protocolo nº 116295 - 13/09/2022 – prorrogado o prazo de prenotação. **Processo nº 12**.- Emols.:R$ 0,00, Estado:R$ 0,00, Sefaz.:R$ 0,00, RCivil:R$ 0,00, T.Just:R$ 0,00, M.Públ:R$ 0,00, I.Mun.:R$ 0,00, TOTAL.:R$ 0,00. O Escrevente, _____ (João Vitor Alves). O Oficial, _____ (José Eduardo Dias).-
Selo Digital: 1201213E1011629500000723B

R.01/35.507. Monte Aprazível-SP, 04 de janeiro de 2023. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**. Conforme Certidão de Regularização Fundiária – CRF nº 001/2022, emitida pela Prefeitura Municipal de Nipoã-SP, aos 23 de março de 2022, o agente promotor, **Município de Nipoã**, já qualificado anteriormente, concede nos termos do artigo 23, da Lei nº 13.465/17, o "TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA" à **DIONE SANTANA**, RG. nº 45.292.867-9-SSP/SP, CPF/MF nº 431.665.358-02, brasileiro, empresário, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua José Corral Lopes, nº 27, na cidade de Nipoã, SP, sobre a totalidade do imóvel objeto desta MATRICULA, atribuindo-lhe o direito real de propriedade, por já possuir como sua, a unidade imobiliária objeto desta matrícula. Foram atendidas as condições previstas nos incisos I, II e III, do Parágrafo 1º, do artigo 23, da Lei nº 13.465/17. Protocolo nº 116295 - 13/09/2022, prorrogado o prazo de vencimento do protocolo. **Processo nº 012**. Emols.:R$ 0,00, Estado:R$ 0,00, Sefaz.:R$ 0,00, RCivil:R$ 0,00, T.Just:R$ 0,00, M.Públ:R$ 0,00, I.Mun.:R$ 0,00, TOTAL.:R$ 0,00. O Escrevente, _____ (Paulo Maurício Hannickel). O Oficial, _____ (José Eduardo Dias).
Selo Digital: 1201213E1011629500011523C

AV-02/35.507.- Monte Aprazível-SP., 07 de Março de 2023.- **(RETIFICAÇÃO).-** Conforme requerimento formulado pelo Estado de São Paulo, neste ato representado pela Secretária Executiva Programa Cidade Legal Candelaria Maria Reyes Garcia, feito de São Paulo p/ Monte Aprazível, aos 08 de fevereiro de 2023, procede-se a esta averbação nos termos do artigo número 213, I, Letra "A", da Lei 6.015/73, alterado pelo Artigo 59 da Lei 10.931/04, para constar que na abertura desta Matrícula, onde constou: Título Aquisitivo: Matrícula número 34.486, o correto é **Matrícula número 35.486**; e, Regularização Fundiária Núcleo de Interesse Social Alcides Caetano: R.01/M.34.486, o correto é **R.01/M. 35.486**.- Protocolo nº 117611 - 14/02/2023.- Emols.:R$ 0,00, Estado:R$ 0,00, Sefaz.:R$ 0,00, RCivil:R$ 0,00, T.Just:R$ 0,00, M.Públ:R$ 0,00, I.Mun.:R$ 0,00, TOTAL.:R$ 0,00.- O Escrevente, _____ (João Vitor Alves).- O Oficial, _____ (José Eduardo Dias).-
Selo Digital: 1201213J4011761100002223C

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKBY8-6Z2US-EXEFF-XR2H4

<< Valide aqui este documento

CNM: 120121.2.0035507-46

MATRÍCULA - 35.507 -

FICHA - 01 - VERSO

AV-03/35.507.- Monte Aprazível-SP., 14 de Agosto de 2024.- (**CONSTRUÇÃO**).- Conforme requerimento elaborado por Dione Santana, com firma reconhecida, datado em Nipoã-SP, aos 12 de Agosto de 2024, instruído com Alvará de Construção nº 22/2024, expedido aos 08 de agosto de 2024; Habite-se nº 24/2024, expedido aos 09 de agosto de 2024; Certidão Negativa de Débito – CND., expedida aos 12/08/2024, válida até 08/02/2025, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Código de Controle da Certidão: 3B96.FC11.E146.09F4, procede-se esta averbação para constar a construção de um **prédio comercial com salas e lojas**, com **210,65 metros quadrados**; e, um **prédio residencial multifamiliar**, com **475,89 metros quadrados**, totalizando **seiscentos e oitenta e seis metros e cinquenta e quatro (686,54) centímetros quadrados** de área construída, atribuindo-se para a referida construção o valor de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), recebendo no emplacamento municipal o nº **27**.- Protocolo nº 122293 - 13/08/2024. Emols.:R$ 991,85, Estado:R$ 281,89, Sefaz :R$ 192,94, RCivil:R$ 52,20, T.Just:R$ 68,07, M.Públ:R$ 47,61, I.Mun.:R$ 49,59, TOTAL.:R$ 1.684,15.- O Escrevente, (João Vitor Alves).- O Oficial, (José Eduardo Dias).-
Selo Digital: 1201213310122293000000224B

R.04/35.507. Monte Aprazível-SP, 24 de Abril de 2025. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Natureza do Título:** Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo – Capital de Giro – Imóvel Nº 237/ /17097233, emitida em Monte Aprazível-SP, aos 11 de Abril de 2025. **EMITENTE DEVEDOR(A): DIONE SANTANA ME**, CNPJ/MF nº 23.004.968/0001-91.- **AVALISTA/INTERVENIENTE GARANTIDOR(A): DIONE SANTANA**, CPF/MF nº 431.665.358-02.- **CREDOR(A): BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12.- **VALOR**: **R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). VENCIMENTO**: **em 11 de Março de 2030. PRAÇA DE PAGAMENTO**: Monte Aprazível-SP. **FORMA DE PAGAMENTO**: Quantidade Parcela: 57; Valor(es) da(s) Parcelas(s): R$ 16.588,22; Vencimento da Primeira Parcela: 10/07/2025; Vencimento da Última Parcela: 11/03/2030; Pagamento do Valor Financiado: conforme cronograma descrito na Cédula. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Encargos Prefixados: Taxa de Juros Efetiva: 1,500% ao mês / Taxa de Juros Efetiva: 19,57% ao ano; Custo Efetivo Total – CET: 1,62% ao mês / 21,34% ao ano. **GARANTIA OFERECIDA**: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** A TOTALIDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA. Valor da garantia: R$ 625.000,00 (seiscentos e vinte e cinco mil reais). **Demais encargos, obrigações e condições**: os constantes da Cédula da qual fica uma via arquivada neste Registro Imobiliário. Protocolo nº 124677 - 22/04/2025. Emols.:R$ 1.920,20, Estado:R$ 545,74, Sefaz.:R$ 373,53, RCivil:R$ 101,06, T.Just:R$ 131,79, M.Públ:R$ 92,17, I.Mun.:R$ 96,01, TOTAL.:R$ 3.260,50.. O Escrevente, (Luciano Blasques Minuci). O Oficial Substituto, (Paulo Maurício Hannickel).
Selo Digital: 1201213210124677000000225V

AV.05/35.507. Monte Aprazível-SP, 04 de Novembro de 2025. (**RERRATIFICAÇÃO DO R.04**). Conforme Instrumento Particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário, celebrado em Monte Aprazível-SP., aos 27 de Outubro de 2025, de um lado o CREDOR, de outro os demais CO-OBRIGADOS, resolvem em comum acordo ADITAR a Cédula de Crédito Bancário nº 237/17097233, objeto do R.04 desta MATRÍCULA, para constar o seguinte: Objeto do Aditamento: Consolidação do Saldo Devedor; Mora/Vencimento: 10/10/2025; Saldo Devedor Total da Cédula / Valor: R$ 621.473,01; Data Base: 27/10/2025; Valor do desconto, condicionado ao pontual pagamento do aqui ajustado – R$ 1.673,01; Valor reestruturado que será pago na forma prevista no item "4.3" – R$ 619.800,00; Forma do Pagamento da Dívida Reestruturada / No Ato: R$ 12.000,00; Parcelado: R$ 607.800,00; Quantidade de Parcelas: 60; Vencimento da Primeira Parcela: 27/12/2025; Demais parcelas sequenciais: sim; Vencimentos: mensais; Encargos pactuados: 1,50% ao mês / 19,5618171% ao ano; Atualização monetária – TR; Sim; Fluxo das parcelas: conforme cronograma descrito no Aditamento. Demais, cláusulas, termos, encargos, condições e obrigações: os constantes do Aditamento, do qual uma via fica arquivada neste Registro Imobiliário. Protocolo nº

(continua na ficha nº 02)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKBY8-6Z2US-EXEFF-XR2H4

<< Valide aqui este documento

CNM: 120121.2.0035507-46

REGISTRO DE IMÓVEIS
MONTE APRAZÍVEL (SP)
E ANEXOS

Registro de Imóveis
OFICIAL
JOSÉ EDUARDO DIAS
CNS/CNJ: 12.012-1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
- 35.507 -	- 02 -

Monte Aprazível - SP., 04 de Novembro de 20 25

126507 - 30/10/2025. Emols.:R$ 23,14, Estado:R$ 6,58, Sefaz.:R$ 4,50, RCivil:R$ 1,22, T.Just:R$ 1,59, M.Públ:R$ 1,11, I.Mun.:R$ 1,16, TOTAL.:R$ 39,30.. O Escrevente, _____ (Luciano Blasques Minuci). O Oficial, _____ (José Eduardo Dias).
Selo Digital: 1201213310126507000002250

AV-06/35.507.- Monte Aprazível-SP., 17 de Março de 2026. (**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**). Conforme requerimento formulado pelo credor **BANCO BRADESCO S/A**, datado de São José do Rio Preto-SP, aos 11 de março de 2026, instruído com notificação, editais, guia de ITBI e demais documentos apresentados, é feita esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante **DIONE SANTANA ME e DIONE SANTANA**, já qualificados anteriormente, sem que houvesse purgação da mora, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta Matrícula na pessoa do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado anteriormente. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Valor da consolidação do imóvel: R$ 625.000,00 (seiscentos e vinte e cinco mil reais). Protocolo nº 127.325 - 16/01/2026. – prorrogado o prazo de prenotação - Emols.:R$ 548,21, Estado:R$ 155,81, Sefaz.:R$ 106,64, RCivil:R$ 28,85, T.Just:R$ 37,62, M.Públ:R$ 26,31, I.Mun.:R$ 27,41, TOTAL.:R$ 930,85. O Escrevente, _____ (João Vitor Alves).- O Oficial, _____ (José Eduardo Dias).
Selo Digital: 1201213310127325000002263

AV-07/35.507.- Monte Aprazível-SP., 14 de Maio de 2026. (**CONSOLIDAÇÃO PLENA DA PROPRIEDADE**). Conforme requerimento elaborado pelo Banco Bradesco S/A, feito em São Paulo-SP, aos 08 de maio de 2026, apresentado no line, protocolo AC015209658, instruído com Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida, expedido em São Paulo-SP, aos 08 de maio de 2026, em Virtude dos Leilões Negativos, datados de 06 de maio de 2026, e 08 de maio de 2026, é feita esta averbação para constar que o credor Banco Bradesco S/A, já qualificado anteriormente, na qualidade de credor fiduciário, declara extinta a dívida relativa ao financiamento do imóvel e em consequência autoriza o **cancelamento do R-04** desta Matrícula, e fica a propriedade consolidada definitivamente em nome do fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado anteriormente, dando aos fiduciantes **DIONE SANTANA ME** e **DIONE SANTANA** plena quitação da dívida que deu origem a entrega do imóvel objeto desta Matrícula em garantia. Protocolo nº 128475 - 12/05/2026. Emols.:R$ 548,21, Estado:R$ 155,81, Sefaz.:R$ 106,64, RCivil:R$ 28,85, T.Just:R$ 37,62, M.Públ:R$ 26,31, I.Mun.:R$ 27,41, TOTAL.:R$ 930,85. O Escrevente, _____ (João Vitor Alves).- O Oficial, _____ (José Eduardo Dias).
Selo Digital: 1201213310128475000002267

Prot.RI1284

CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matricula, tem sua situação com referência a alienações e constituições de ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias integralmente noticiadas nesta cópia, e que, a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico e assinada digitalmente em conformidade com o artigo 19 da Lei 14.382/2022.

Monte Aprazível-SP, 15 de maio de 2026 (12:05 h)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
José Eduardo Dias
Oficial
CEP 15150-000 - MONTE APRAZÍVEL-SP

EMOLUMENTOS DO ESTADO E TAXA DA CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA, PAGOS POR VERBA . INSTR. GR 21/67-22.6.67 RESOL. 5/70.29.5.70

Valor cobrado por certidão

Ao Oficial.....	R$	45,88
Ao Estado.....	R$	13,04
À Sec. da Fazenda....	R$	8,92
Ao Fundo Reg. Civil..	R$	2,41
Ao Tribunal Justiça..	R$	3,15
Ao Município.....	R$	2,29
Ao Ministério Público	R$	2,20
Total.....	R$	77,89

Emolumentos do estado e taxa da carteira de previdência, pagos por verba, Instr. Gr 21/67-226.67 - Resol. 5/70.29.5.70

José Eduardo Dias - Oficial

Este documento contém dados pessoais que consistem 'arquivo público', ficando o solicitante responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13.709/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020. - Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br - Selo Digital: 1201213C30128475000003269

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

<< Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKBY8-6Z2US-EXEFF-XR2H4

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

.onr

EM BRANCO