

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP**

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA

30.239

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GUARATINGUETÁ - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL - UM TERRENO, situado nesta Comarca, constituído pelo **LOTE Nº 19**, da **QUADRA 06**, do Loteamento denominado **CONJUNTO HABITACIONAL VILA DOS COMERCIÁRIOS I**, nesta cidade de Guaratinguetá/SP, medindo 1.00 metros de frente mais 7.64 num desenvolvimento de curva, confrontando com a **RUA 01**; 21.76 metros do lado direito, confrontando com o sistema de lazer; 20.00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 18; 8.50 metros de fundos, confrontando com Conj. Res. Guaratinguetá - Setores B4/B5 - CDHU, encerrando uma área total de **177.16 metros quadrados**. *****

CADASTRO - S. 07, Q.239 L.019, S/L. 00. *****

TÍTULO ANTERIOR - R.3/Matrícula nº 28.480, do Livro 02, em 10/11/97. *****

REGISTRO DO LOTEAMENTO - R.8/Matrícula nº 28.480, do Livro 02, em 29/09/98. *****

PROPRIETÁRIA - COOPERATIVA HABITACIONAL DOS COMERCIÁRIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede na cidade de São Paulo, SP, à Rua Mituto Mizumoto, nº 320, Liberdade.

GUARATINGUETÁ, vinte (20) de agosto de mil novecentos e noventa e nove (1.999). O Escrevente _____ (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial _____

(Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

Av.1 - NOTÍCIA DE HIPOTECA - 20/08/99 (vinte de agosto de mil novecentos e noventa e nove) - Incide sobre o imóvel desta matrícula, uma hipoteca em primeiro lugar, a favor da **CAIXA**

ECONÔMICA FEDERAL CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no SBS, Lotes 3/4, em Brasília, DF, CGC nº 00.360.805/0001-04, no valor R\$ 3.737.368,00, destinados à aquisição da área pela Cooperativa e a construção de 285 unidades habitacionais, com recursos do FGTS, vinculadas às normas próprias, registrada sob número quatro (R.4), na matrícula nº 28.480, do Livro 02. O Escrevente _____ (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial _____ (Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

R.2 - (Título Anterior: Mat) - COMPRA E VENDA - 20/08/99 (vinte de agosto de mil novecentos e noventa e nove) - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e

Venda com força de escritura pública, na forma do artigo 61, e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049/66, de 29 de junho de 1966, assinado pelas partes aos 30/07/98, ora arquivado, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **MARCELO BERNARDES DE PAULA**, e sua mulher **RAQUEL TAVARES DE OLIVEIRA PAULA**, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei, 6515/77, sendo ele militar, portador do RG 15.857.264 SSP/SP e do CPF 083.493.678-06, e ela do lar, portadora

(continua no verso)

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ – SP**

CNPJ: 50.441.310/0001-10 – E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 – CEP 12515-230 – Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA

30.239

FICHA

01

VERSO

do RG 22.143.427 SSP/SP e do CPF 121.867.988-32, residentes e domiciliados na cidade de Lorena, na rua Rio de Janeiro, 081, Bairro Industrial, pelo preço de R\$ 943,59 (valor do terreno); Valor de Recursos próprios a aplicar: R\$ 4.506,62; de Cooperativa Habitacional dos Comerciantes do Estado de São Paulo, qualificada na presente matrícula, tendo o imóvel o valor venal de R\$ 966,28. O Escrevente Eduardo Ângelo do Nascimento (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial Roberto Max Ferreira (Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

Av.3. - SUB-ROGAÇÃO DE HIPOTECA - 20/08/99 (vinte de agosto de mil novecentos e noventa e nove): - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular que deu origem ao R.2 acima, o(a)s proprietário(a)s **MARCELO BERNARDES DE PAULA** e sua mulher **RAQUEL TAVARES DE OLIVEIRA PAULA**, já qualificado(a)s, sub-rogou(aram) a dívida hipotecária constante da Av.1 da presente matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CGC sob nº 00.360.305-0001-04, devidamente representada, nas seguintes condições: Origem dos Recursos: FGTS; Norma Regulamentadora: CI GEAFI/CECAF 118/96; Valor da Dívida: Inicial: R\$ 13.580,00; Taxas incorporadas: R\$ 420,00; Total: R\$ 14.000,00; Valor da Garantia: R\$ 16.915,39; Plano de Reajuste: PES; Sistema de Amortização: TABELA PRICE; Prazo de Amortização: 240 meses; Prazo de Renegociação: 96 meses; Taxa Anual de Juros: Nominal: 5,2000% - Efetiva: 8,3257%; Coeficiente de Equiparação Salarial - CES: 1,05; Vencimento do 1º Encargo Mensal: De acordo com a cláusula sexta do contrato; Comprometimento Máximo da Renda Familiar: 30%; Valor do Encargo Inicial: Total: R\$ 126,53; Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com a cláusula décima primeira ou décima segunda; Mês de Recálculo do Encargo: 02. O Escrevente Eduardo Ângelo do Nascimento (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial Roberto Max Ferreira (Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

Av.4 - CONSTRUÇÃO - 20/08/99 (vinte de agosto de mil novecentos e noventa e nove): - Nos termos da certidão fiscal nº 11533/99, expedida aos 18/01/99, pela Prefeitura Municipal local, e requerimento assinado e com firma reconhecida, arquivados com o Protocolo 62.005, sobre o terreno objeto da presente matrícula, em conformidade com o Processo de Edificação L-11.163/97, Inscrição Cadastral S. 07, Q.239, L.19, S/L. 00, foi construída uma casa residencial, sob nº **08 (oito)**, com frente para a **Rua Um**, com área construída de 40,95m², tendo somente a construção o valor venal de R\$ 2.227,68, CND nº 986874, PCND nº 01179/98 (Área total de 10.745,23 m²), obra concluída no exercício de 1.998. O Escrevente Eduardo Ângelo do Nascimento (Eduardo Ângelo do Nascimento). O Oficial Roberto Max Ferreira (Roberto Max Ferreira). Protoc. 62.162

(CONTINUA NA FICHA 02)

Página: 0002/0005

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

MATRÍCULA

30.239

FICHA

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GUARATINGUETÁ - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av.5 - BAIXA DE HIPOTECA - 18/06/2008 (dezoito de junho de dois mil e oito):

Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, assinado em 06 de junho de 2008, com firma reconhecida, ora arquivado, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, autorizou o **cancelamento da hipoteca**, citada nas averbações **números um (Av.1)** e **três (Av.3)**, nesta matrícula, o qual procedo pela presente. O Escrevente [Assinatura] (José Roberto da Silva Oliveira). O Oficial [Assinatura] (Humberto Andrade Cossi). Protocolo n.º 87.106.

ANTÔNIO NAKATA
SUBSTITUTO

Av.6 - OFICIALIZAÇÃO DE RUA - 17/10/2008 (dezoisete de outubro de dois mil e

oito): Conforme certidão fiscal expedida pela Prefeitura Municipal local, arquivada, de acordo com a Lei Municipal n.º 3.270 de 07/10/98, a **Rua 01**, do Loteamento **Conjunto Habitacional Vila dos Comerciantes 1**, foi oficializada com a denominação atual de **RUA EMBAIXADOR ÍTALO ZAPPA**. O Escrevente [Assinatura] (José Roberto da Silva Oliveira). O Oficial [Assinatura] (Humberto Andrade Cossi). Protocolo n.º 88.315.

R.7 - (Título Anterior: R.2) - COMPRA E VENDA - 17/10/2008 (dezoisete de

outubro de dois mil e oito): Nos termos da Escritura Pública lavrada aos 10.09.2008, Livro 524, páginas 037/040, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, o imóvel da presente matrícula, foi adquirido por: **EWERSON DE OLIVEIRA CAVALCA**, brasileiro, separado judicialmente, militar, RG. 14.558.921-SSP-SP, CPF. 019.563.018-10; e **CARMEN LÚCIA DIVINO SANTOS DE MOURA**, brasileira, solteira, maior, do lar, RG. 30.500.107-3-SSP-SP, CPF. 277.622.258-03, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Embaixador Ítalo Zappa, 08; pelo preço de R\$ 5.500,00, por compra de Marcelo Bernardes de Paula e sua mulher Raquel Tavares de Oliveira Paula, qualificados no R.2. Valor venal R\$ 5.265,80. O Escrevente [Assinatura] (José Roberto da Silva Oliveira). O Oficial [Assinatura] (Humberto Andrade Cossi). Protocolo n.º 88.315.

R.8 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 28/10/2022 (vinte e oito de outubro de dois

mil e vinte e dois): Nos termos da Cédula de Crédito Bancário n.º 0010340918, emitida aos 14.10.2022, tendo como emitentes e garantidores, os proprietários: **Ewerson de Oliveira Cavalcá** e sua esposa **Carmen Lúcia Divino Santos de Moura**, já qualificados no R.7, que pela presente, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel da presente matrícula em favor do: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino

(CONTINUA NO VERSO)

G.D.I. - 5000

Página: 0003/0005

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ - SP

CNPJ: 50.441.310/0001-10 - E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 - CEP 12515-230 - Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

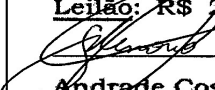
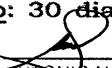
MATRÍCULA

30.239

FICHA

02

VERSO

Kubitschek, 2.235 e 2.041, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, designado como credor fiduciário, nas condições previstas na referida cédula, dentre as quais destaquei: **Empréstimo**: Data de Emissão: 14/10/2022. Local de Emissão e Pagamento: São Paulo, SP. Valor do Empréstimo: R\$ 130.218,75. Valor do IOF: R\$ 4.585,52 (financiado). Tarifa de avaliação de garantia: R\$ 1.631,25 (financiado). **Valor Total do Empréstimo: R\$ 136.435,52**. Valor estimado da parcela: R\$ 2.520,54. **Condições do empréstimo**: Juros Remuneratórios Efetivos: 1,3500% ao mês e 17,4587% ao ano. Capitalização de Juros: Mensal. Quantidade de Parcelas: 211. Periodicidade das Parcelas: mensais. Vencimento da primeira parcela: 14/12/2022. Vencimento da última parcela: 14/05/2040. Encargos moratórios: juros de 1% ao mês e multa de 2%. Custo Efetivo Total - CET: 23,05% ao ano. **Valor de avaliação para Venda em Público Leilão: R\$ 250.000,00**. **Prazo de carência para intimação: 30 dias**. O Escrevente  (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial  (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 149.404 de 21/10/2022. **Selo Digital nº 1203603210000000149345223**.

AV.9 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PARA FINS DE LEILÃO - 22/10/2025 (vinte e dois de outubro de dois mil e vinte e cinco): Nos termos do requerimento datado de 19.08.2025, acompanhado das notificações aos devedores fiduciários: Ewerson de Oliveira Cavalca e Carmen Lúcia Divino dos Santos de Moura; do comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter-vivos", ora arquivados, procedo ao registro da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado no R.8, pelo valor de R\$ 250.000,00. O Escrevente  (Gustavo dos Santos Tenorio). O Oficial  (Humberto Andrade Cossi). Protocolo nº 162.509 de 19/08/2025. **Selo digital nº 120360331000000025280925L**.

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE GUARATINGUETÁ – SP**

CNPJ: 50.441.310/0001-10 – E-mail: ri.guaratingueta@uol.com.br

Av. Ministro Urbano Marcondes, 65 – CEP 12515-230 – Fone/fax (12) 3132-2731 / 3133-5960

Oficial Titular: Humberto Andrade Cossi

Substitutos: Antônio Nakata / Carlos Alfredo Prado Junior

CERTIFICO e dou fé que a presente reprodução da matrícula nº.: 30239, está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei 6.015/1973, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Guaratinguetá-SP, 22 de outubro de 2025.

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\$	1,33
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	74,17

Pedido de certidão nº: 173570

Controle:



214617

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1203603C30000000252873256