Valide aqui
este documento

1.o CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
DR. ARMANDO CARNEIRO FILHO
TABELIÃO

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO N.o 2 -	REGISTRO GERAL
22.032	"1"		

LOTE 42 da QUADRA D do loteamento denominado "PARQUE PETRÓPOLIS PAULISTA-5a. SECÇÃO", zona urbana deste distrito, municipio e comarca de Mairiporã, medindo 15,00 m de frente para a Al.Ceará, 60,50 m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 43; 69,00 m da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confrontacom o lote 41, tendo nos fundos a largura de 30,00 m, onde confronta com propriedades de Antonio da Cruz Martinho, encerrando area total de 1.263,00 m2. Cadastrado na Prefeitura sob nº 04559442.-- PROPRIETÁRIOS:- LUIZ GONZAGA PARAHYBA CAMPOS, advogado e s/m MARIA THEREZA CAMPOS, do lar, brasileiros, casados sob comunhao de bens, antes da Lei 6515/77, Cad. Ident. R.G. 185.266-SSP-SP, 4.132.880-SSP-SP, respectivamente e CIC conj. 396.596.828-91, res. e domic. naCap. S. Paulo, R. Antonio Barletta, 122; JOAO BATISTA SALA, comerciante e s/m CATARINA SANTOS SALA, do lar, brasileiros, casados sobcomunhão de bens, antes da Lei 6515/77, Cad. Ident. R.G. 2.549.285-SSP-SP e 5.606.290-SSP-SP, respectivamente e CIC conj. 018.534.148-91, res. e domic. na Praça João Mendes, 34, São José dos Campos, Est. S. Paulo; EDIDIMO VIEIRA SOARES, comerciante e s/m VENERA DE MOURA SOARES, do lar, brasileiros, casados sob comunhão de bens, antes da Lei 6515/77,Cad. Ident. R.G. 1.401.703-SSP-SP e 3.921.829-SSP-SP, respectivamente e CIC Conj. 018.567.078-49, res. e domic. na R. Benedito Silva Ramos, 702, São José dos Campos, Est. S. Paulo; e ARNAUD DOLL SALDANHA, do comercio e s/m ILDA LUCANTE SALDANHA, do lar, brasileiros, casados sob comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, Ced. Ident. R.G.1.252.779-SSP-SP e 2.670.309-SSP-SP, respectivamente e CIC conj. 045.419.678-72, res. ad.mic. na Al. dos Bambus, s/n, Parque Petrópolis, nesta cidade.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrições 63.893 do 8º Reg. Imob. S.Paulo; 2041,2709 e 2710 e Matricula 1943 e R. 1 desta Cartório. O referido é verdade e dou fé. Mairiporã, 01 de outubro del.987.A Oficiala Maior:- (BenéditaAntonia de Morans).-

R.1-22.032-Mairiporã, 01 de outubro de 1.987. Por Esc. Publ. de 19/8/1987, lavrada nas Notas do 24º Tab. S. Paulo, Livro 3026, Fls. 53, os proprietarios supra qualificados, TRANSMITIRAM DEFINITIVAMENTE, a título de Venda e Compra, o imóvel matriculado a PAULO DE MORAES LEME, brasileiro, agente de viagens, Cad. Ident.R.G.6.353.696-SSP-SP e CIC 607.381.388-00, res e domic. naCap. S. Paulo, R. Cap. Antonio Rosa,165, Jardim América, casado com BEATRIZ PISTRAK NEMIROVSKY DE MORAES LEME, brasileira, comerciante, Cad. Ident. R.G. 4.603.166-SSP-SP, CIC nº 039.396.628-35, na vigência da Lei 6515/77 sob separação de bens, pacto registrado sob nº 3421 no 13º Reg. Imob. S. Paulo, pelo valor de Cz$ 274,00. VenalCz$ 94.725,00. Comparecerá ainda no título, como anuentes cedentes ARSENIO SEPPE,empresário e

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RVVL-GB2P5-NN6RC-KLLT4

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

MATRÍCULA 22.032 | FOLHA "1" VERSO

s/m VALÉRIA ELIAS SEPPE, do lar, brasileira, casados sob comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, Cad. Ident. R.G. 2.418.945-SSP-SP e 7.939.690-SSP-SP, respectivamente e CIC comum nº ..... 058.676.908-06, res. e domic. na Cap. S. Paulo, R. Euclides Pacheco, 761, aptº 71, Bairro do Tatuapé, pelo valor de Cz$ ..... 110.000,00. Condições do título. O referido é verdade e dou fé.A Oficiala Maior:- (Benedita Antonia de Moraes).-

Av.2-22.032-Mairiporã, 02 de abril de 1.992.-

Em averbamento com firma reconhecida, assinado em 20/3/1992, com firma reconhecida, o proprietário solicitou a presente, para constar que existe no imóvel um prédio residencial com a área de 225,69 m2, anterior ao ano de 1.966, conforme Certidão expedida pela Prefª. Munic. Mairiporã, em 14/12/1989, que fica arquivada, V.P.Ef.Fiscais Cr$ 1.000.000,00. O que averbou fez; dou fé. A Oficiala Maior:- (Benedita Antonia de Moraes).-

EX OFFICIO.

AV.03/Matr. nº119826.2.0022032-24.Mairiporã, SP, 05 de março de 2024.

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 2º do Provimento nº143 de 25 de abril de 2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a presente matrícula foi: ***Renumerada*** com o ***Código Nacional de Matrícula - CNM***, sob nº ***119826.2.0022032-24***. Dou fé. O Escrevente: (Bel.WELLINGTON VIANA DA SILVA).O Oficial interino: (Bel.VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./::

Protocolo/Prenotação nº104.952 de 19/02/2024..

R.04/Matr. nº119826.2.0022032-24.Mairiporã, SP, 05 de março de 2024.

Nos termos da Escritura Pública de Doação, lavrada em 22 de Setembro de 2023, do livro nº3014, e fls.029/031, ata de retratificativa, lavrada aos 30 de Outubro de 2023, livro nº3014, fls.113/116, no 5º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, SP, o proprietário: ***PAULO DE MORAES LEME***, casado com ***BEATRIZ PISTRAK NEMIROVSKY DE MORAES LEME***, amos já qualificados, ***TRANSMITIU, a título de DOAÇÃO***, o imóvel objeto desta matrícula, ***para sua irmã: BEATRIZ DE MORAES LEME***, brasileira, do lar, divorciada, portadora da cédula de identidade RG. nº14396369?-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº089.616.058-01, residente e domiciliada na Alameda Ceará, nº42, Parque Petópolis, Mairiporã, SP, ***atribuindo o valor de R$448.049,08 (quatrocentos e quarenta e oito mil, quarenta e nove reais e oito centavos)***, cuja doação foi feita da parte disponível dos ora doadores, e com as demais clausulas e condições da escritura. Dou fé. ***Valor venal: R$ 468.701,03.*** Dou fé. O Escrevente: (Bel.WELLINGTON VIANA DA SILVA). O Oficial interino: (Bel.VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./::::::::::::::::

Continua na Ficha Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RVVL-GB2P5-NN6RC-KLLT4

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

CNM 119826.2.0022032-24

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
REG. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(INTERINO) INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL
22.032	2		13 de setembro de 2024

Protocolo/Prenotação nº108.222 de 30 de agosto de 2024.
R.05/Matr.nº119826.2.0022032-24. Mairiporã, SP, 13 de setembro de 2024.
Nos termos do ***Contrato nº10189391205***, por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças, com ***caráter de Escritura Pública***, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº4380, de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, e Lei nº9.514/97, ***celebrado em São Paulo, SP, aos 23 de agosto de 2024*** e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, ***celebrado em São Paulo, SP, aos 26 de agosto de 2024,*** devidamente assinados dos quais ficam arquivados digitalmente neste Cartório, a proprietária ***BATRIZ DE MORAES LEME***, já qualificada, ***TRANSMITIU, a título de VENDA E COMPRA***, o imóvel objeto desta matrícula, para ***JÉSSICA URSICH***, brasileira, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº49.258.564-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº430.308.608-84, residente e domiciliada na Rua Dona Tecla, nº230, Apto. 58, Torre I, Jardim Flor da Montenha, Guarulhos/SP, SP, pelo ***preço de R$2.000.000,00 (dois milhões de reais)***, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R$1.190.000,00 com recursos próprios e R$810.000,00 com financiamento concedido pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, com as condições do Contrato, mormente a alienação fiduciária abaixo registrada. *Foi emitido em nome da Vendedora, o Relatórios de Consulta de Indisponibilidade, pela site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com resultado negativo, com o Código HASH:bf78.2709.7bbd.415f.af30.2af7.61ac.c400.1b53.3975.* O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no valor de R$29.242,50, foi recolhido, por meio de guia própria, em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã. ***Valor Venal: R$422.135,31***. Dou fé. O Escrevente: (Bel. RAUL BERTHOLDI NASCIMENTO LIMA). O Oficial Interino: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.::::::::

Protocolo/Prenotação nº108.222 de 30 de agosto de 2024.
R.06/Matr.nº119826.2.0022032-24. Mairiporã, SP, 13 de setembro de 2024.
Pelo mesmo Instrumento Particular e Instrumento de Retificação, com caráter de Escritura Pública, supramencionado no R.06, a atual proprietária ***JESSICA URICH***, já qualificada, ***ALIENOU FIDUCIARIAMENTE***, o imóvel objeto desta matrícula, em favor do ***ITAÚ UNIBANCO S/A.***, com sede em São Paulo, SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, em ***GARANTIA ao pagamento do financiamento por ele concedido no VALOR TOTAL de R$810.000,00 (oitocentos e dez mil reais)***. Condições do Financiamento: A- Taxa efetiva anual de juros: 11.89%. - A.1: Taxa nominal anual de juros: 11.2874%; A.2: Taxa efetiva anual de juros com benefício 10.4900%; A.3: Taxa nominal anual de juros com benefício: 10.0170%; B- Taxa efetiva mensal de juros: 0.9406 % - B.1- Taxa Nominal mensal de juros: 0,8952%; B.2: Taxa efetiva mensal de juros com benefício: 0.8347%; B.3- Taxa nominal mensal de juros com benefício: 0.8347%; C- IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial: R$0,00; D - Prazo de Amortização (número de prestações): 420 meses. E- Sistame de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. F- Periodicidade de atualização da prestação: Mensal. G- Data Vencimento

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RVVL-GB2P5-NN6RC-KLLT4

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

ridigital | Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Valide aqui
este documento

da Primeira Prestação: 23/09/2024. H- Data Vencimento da Última Prestação: 23/08/2059. I- Modo de Pagamento das Prestações mensais: débito na conta corrente. J- Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 12.0000%; J.1 - Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros com benefício: 11.8200%; K- Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros: 0.9500%; K.1- Custo efetivo total (CET) mensal - Taxa de juros com benefício: 0.8600%;. L- Tarifa de Avaliação do bem recebido em garantia: R$1.145,04, sendo constituída por L.1- R$649,49 análise documental; L.2- R$345,00 análise técnica do imóvel; L.3- R$40,05 sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel; L.04-R$110,50 Imposto (PIS, CONFINS, ISS). Valor da Prestação Mensal na data da assinatura do contrato: R$8.848,45; A- Valor da amortização do saldo devedor: R$1.928,57; B- Valor dos Juros: R$6.761,51. C- Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R$83,51. D- Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R$49,86. E- Tarifa Administração do Contrato: R$25,00. Enquadramento do Financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro de Habitação. ***POR FORÇA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, A COMPRADORA/ DEVEDORA CEDE E TRANSFERE AO CREDOR A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E A POSSE INDIRETA SOBRE O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, RESENVANDO-SE A POSSE DIREITA, PODENDO ENQUANTO ADIMPLENTE, UTILIZAR LIVREMENTE O IMÓVEL, POR SUA CONTA EM RISCO***, com as demais condições do contrato. *Valor atribuído ao imóvel para efeito de venda em público leilão: R$900.000,00. Prazo de Carência para Expedição de Intimação: 30 dias. Foram emitidas em nome da devedora e credor os Relatórios de Consulta de Indisponibilidade, emitida pelo site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com resultados negativos, com os Códigos HASH:2ace.a206.b5b1.409d.3233.50dc.2398.bc57.f47f.1613.3680.1010.fe44.7616.9 db0.8f07.a15c.6fe9.bd66.d9c1.* Dou fé. O Escrevente: (Bel. RAUL BERTHOLDI NASCIMENTO LIMA). O Oficial Interino: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR).

~~**Protocolo/Prenotação nº115.295 de 28 novembro de 2025.**~~

Av.07/Matr.nº119826.2.0022032-24.Mariporã, SP, 18 de dezembro de 2025. Em atenção ao requerimento firmado em São Paulo, SP, aos 19 de novembro de 2025, a proprietária e devedora constante do Registro nº06, foi devidamente notificada em 08 de outubro de 2025, tendo decorrido o prazo legal de 15 dias em 28 de outubro de 2025, sem o devido pagamento do débito cobrado pela credora, razão pela qual, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei 9.514/1997, fica ***CONSOLIDADA A PROPRIEDADE*** objeto desta matrícula em nome da Fiduciária ***ITAÚ UNIBANCO S/A***, inscrita no CNPJ/MF nº60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100 - Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, São Paulo, SP. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no valor de R$27.000,00, foi recolhido em favor da Prefeitura Municipal local, por meio de guia própria, da qual uma via fica arquivada digitalmente neste Cartório. ***Valor atribuído e para base de Recolhimento do ITBI de R$900.000,00.*** Dou fé. O Escrevente: (Bel. RAUL BERTHOLDI NASCIMENTO LIMA). O Oficial: (Bel. MARCELO ANTUNES GOMES)./.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RVVL-GB2P5-NN6RC-KLLT4

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

Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ, SP

CERTIFICA mais que dos referidos livros a partir de 20 de dezembro de 1969 e não ser o antes relatado, não consta registro algum de Hipoteca em vigor ou registro de ônus real que os proprietários acima referidos, figura(m) como vendedor(es), gravando o imóvel descrito, bem como não consta que ele(s) tenha(m) por qualquer título alienado dito imóvel, não constando também registro algum de penhor, sequestro ou arresto, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória contra o(s) mesmo(a) tendo por objetivo a mencionada propriedade. Esta Certidão foi emitida com fundamento no artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73, dos Registros Públicos. O referido é verdade e dá fé.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5RVVL-GB2P5-NN6RC-KLLT4

Assinado digitalmente por LIVIA MARIA [illegible] - ESCREVENTE - 22/12/2025 às 10:43:32

Ao Oficial: ...: R$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados existentes até as 18:00 horas do dia anterior.
Ao Estado ...: R$ 12,58	Mairiporã 22 de dezembro de 2025
Ao IPESP...: R$ 8,80	Para verificação de autenticidade desta certidão acesse site por JUcash (INSCRIÇÃO, KIV, [illegible])
Ao Reg.Civil.: R$ 2,93	Protocolo: 115295
Ao Trib.Justiça: R$ 3,05	Nº Selo: 1126262J1100011529525DQ251
Ao Município: R$ 1,95	SELOS E CONTROLE QUE RECOLHE DOS POR VERBA
Ao PREVIC...: R$ 0,13	
Total .....: R$ 74,17	

Pág: 005/005 N: 25052

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