



Valide aqui
este documento



<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30508106F4AHT226B



CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que, revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 - **REGISTRO GERAL**, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

CNM: 120279.2.0029727-41

MATRÍCULA Nº **29.727** FLS. **01** Taubaté **22** de **Janeiro** de **1982**

PREDIO residencial com seu respectivo terreno, quintas e dependências, situado nesta cidade à RUA ROSARIO nº 118, JARDIM RUSSI sendo o terreno representado pelo lote 33 da quadra C e parte dos lotes 32 e 34 da mesma quadra, medindo 12,20m de frente com fundos correspondentes, por 24,00m de ambos os lados da frente aos fundos, dividindo de um lado com Antonio Alves da Silva, de outro com Antonio Agrícola Portela Quintanilha e pelos fundos com João Ortiz.-----

PROPRIETARIO: JOAQUIM PEREIRA TRANCHO, brasileiro, casado, proprietário, residente nesta cidade.-----

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 37.074 deste Cartório.-----

R.1/M-29.727 em 22 de janeiro de 1982

partilha

Por formal de partilha de 15.01.81 do Juízo de Direito da 3ª Vara desta comarca, extraído dos autos de arrolamento dos bens deixados por Joaquim Pereira Trancho, processo 200/80 julgado por R.Sentença proferida em 12.11.80, transitada em julgado, o imóvel avaliado em Cr\$-300.000,00 (VV Cr\$-768.496,94) foi partilhado ao cessionário JOSÉ BENEDITO DE FREITAS, brasileiro, proprietário, casado no regime da comunhão bens antes da Lei 6515/77 com MARIA APARECIDA PEREIRA DE FREITAS, portador do RG 3.207.121 e do CIC 494.184.408-49, residente nesta cidade à rua Antãozinho da Rocha Marmo, 77. Dou fé. O Oficial Maior

[Assinatura]
-MEIRIMAR BARBOSA JUNIOR-

R.2/M-29.727 em 22 de janeiro de 1982

venda e compra

por escritura de 08.01.82 do 2º Cartório desta cidade, LQ 535 fls. 83, os proprietários, sendo ela portadora do RG 8.892.172 venderam o imóvel por Cr\$-500.000,00 a PAULO RIBEIRO PERROTTA JUNIOR, brasileiro, comerciante, casado no regime da comunhão parcial de bens portador a Lei 6.515/77 com MARIA LUCIA LEITE PERROTTA, residente nesta cidade a rua Com. Castilho nº 44, portador do RG 5.688.350, CIC 737.897.128-68 e MARCIO ANTONIO AGOSTINHO, brasileiro, comerciante, casado no regime da comunhão parcial de bens posterior a Lei 6.515/77 com LIGIA PRADO LEITE AGOSTINHO, residente nesta cidade também a rua Com. Castilho, nº 158, portador do RG 8.260.773 e do CIC nº 005.357.098-70. Dou fé O Oficial Maior

[Assinatura]
-MEIRIMAR BARBOSA JUNIOR-

Av.3/M-29.727 em 04 de fevereiro de 1988

metragem quadrada

Por petição de 29.01.1988 e certidão da Prefeitura Municipal local sob nº 0011 de 07.01.1988, é feita a presente para constar que o imóvel acima encerra a área de 240,00m² e está cadastrado sob BC nº 1.5.036.025.001. Dou fé. O Escrevente Autorizado

[Assinatura]
- CELSO DA CRUZ -

R.4/M-29.727 em 04 de fevereiro de 1988

venda e compra

Por escritura de 06.10.1987 do Cartório de Redenção da Serra-SP desta comarca, LQ 057, fls. 096, os proprietários venderam o imóvel pelo valor de Cz\$-90.000,00 a JOSE BENEDITO DE FREITAS, casado no regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com MARIA APARECIDA PEREIRA DE FREITAS, brasileiros, proprietários, portadores dos RGs nºs 3.207.121/SSP/SP e 8.892.172/SSP/SP, respectivamente e inscritos no CPF/MF sob nº 494.184.408-49, resi-
-vide verso-

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Marcelo Vieira Barbosa
Oficial Designado

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0029727-41

MATRÍCULA Nº

29.727

FLS. 01

VERSO

dentes e domiciliados à rua Antoninho da Rocha Marmo, nº 77, nesta cidade. Dou fé. O Escrevente Autorizado

[Assinatura]
- CELSO DA CRUZ -

Av.5/M-29.727

em 23 de setembro de 2005 (mmsx)

restauração

A presente matrícula foi restaurada nesta data conforme autorização do MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca e Corregedor Permanente deste Registro Imobiliário. Dou fé. O Oficial Designado

[Assinatura]
- MARCELO VIEIRA BARBOSA -

Av.6/M-29.727

em 23 de setembro de 2005 (mic.238.048-JCC)

cadastro no CPF/MF

Pelo formal de partilha a seguir registrado e instruído de documento com-probatório expedido pelo Ministério da Fazenda-Secretaria da Receita Federal em 20.04.2005, peça nº 98 integrante do processo nº 1080/04 do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, é feita a presente para constar que a proprietária Maria Aparecida Pereira de Freitas encontra-se inscrita individualmente no CPF/MF sob nº 072.326.388-41. Dou fé. A Escrevente

[Assinatura]
- MA AUX. N. C. RODRIGUES -

R.7/M-29.727

em 23 de setembro de 2005 (mic.238.048-JCC)

partilha

Por formal de partilha expedido aos 15.06.2005 pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, extraído dos autos de arrolamento, processo nº 1080/04, dos bens deixados por Maria Aparecida Pereira de Freitas, falecida em 29.05.2004, CPF/MF nº 072.326.388-41, por sentença de 13.05.2005, transitada em julgado aos 03.06.2005, o imóvel avaliado em R\$-82.868,44 (VV R\$-87.674,82), foi partilhado na proporção de 50% para JOSÉ BENEDITO DE FREITAS, brasileiro, viúvo, aposentado, portador do RG/SP nº 3.207.121-8 e do CPF/MF nº 494.184.408-49, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Antônio Rocha Marmo nº 30, Chácara Dr. Hipólito e 50% na proporção de 33,33% para cada um dos herdeiros MARIA INÊS DE FREITAS MANFREDINI, brasileira, assistente social, portadora do RG/SP nº 7.176.213-9 e do CPF/MF nº 929.249.808-87, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com ROBERTO MANFREDINI, brasileiro, administrador de empresas, portador do RG/SP nº 4.357.492 e do CPF/MF nº 494.177.118-49, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Antônio Rocha Marmo nº 30, Chácara Dr. Hipólito; JOSÉ WILLIAM DE FREITAS, brasileiro, engenheiro, portador do RG/SP nº 9.644.947 e do CPF/MF nº 031.504.258-32, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com CRISTINA RIGHI DE CARVALHO FREITAS, brasileira, psicóloga, portadora do RG/SP nº 9.896.909-2 e do CPF MF nº 057.939.838-21, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua José Ezequiel Souza nº 154, Chácara Pastoreli e MARIA ENOA DE FREITAS, brasileira, solteira, administradora de empresas, nascida em 18.02.1962, portadora do RG/SP nº 14.925.532 e do CPF/MF nº 066.195.128-60 residente e domiciliada nesta cidade, na rua Antoninho da Rocha Marmo nº 30, Chácara Dr. Hipólito. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias nesta data. Dou fé. A Escrevente

[Assinatura]
- MA AUX. N. C. RODRIGUES -

R-8 em 27 de maio de 2013. Protocolo nº 328.027 em 17/5/2013 (NMO).

partilha de parte ideal

Pela escritura de sobrepartilha, inventário e partilha de 16 de maio de 2013 do 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro 598, páginas 227/237, dos bens deixados pelo falecimento de José Benedito de Freitas (CPF/MF sob nº 494.184.408-49), ocorrido em 29 de março de 2013 no estado civil de viúvo, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$66.279,86, foi partilhada na proporção de

Continua na ficha 02



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0029727-41

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

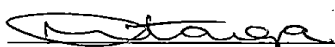
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 29.727

FLS. 02

Taubaté 27 de maio de 2013

1/3 (equivalendo a 1/6 ou 16,666% do imóvel) a cada um dos seguintes herdeiros filhos e condôminos: 1) MARIA INÊS DE FREITAS MANFREDINI, professora, casada com ROBERTO MANFREDINI, empresário; 2) JOSÉ WILLIAM DE FREITAS, casado com CRISTINA RIGHI DE CARVALHO FREITAS; e 3) MARIA ENOA DE FREITAS, solteira, todos qualificados no R.7. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. Os Escreventes.

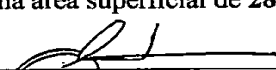

Maria Carlina Santos Targa

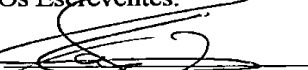

Herivelto Vanderlei Faria

Av-9 em 23 de setembro de 2013. Protocolo nº 332.135 em 10/09/2013 (GMB).

retificação de área

Pelos requerimentos de 20 de agosto de 2013 e 09 de setembro de 2013, acompanhados de planta e memorial descritivo assinados por profissional inscrito no CREA-SP sob nº 5060872904, e do termo da ART-Anotação de Responsabilidade Técnica nº 92221220130865902, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213, inciso II, da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel desta matrícula possui as seguintes medidas, características, confrontações e área: inicia seu perímetro no ponto 1, localizado na confrontação do prédio nº 108 da Rua do Rosário e distando 104,49m do PI (ponto de intersecção) da Rua do Rosário com a Rua Otaviano da Costa Vieira, e do ponto 1 segue em linha reta com ângulo interno de 89°52'42" e rumo 82°41'54" SE, confrontando com a **RUA DO ROSÁRIO** numa distância de 12,20m até o ponto 2, localizado na confrontação do prédio nº 128 da Rua do Rosário e distando 70,65m do PI (ponto de intersecção) da Rua do Rosário com a Rua Alcaide Mor Camargo; daí segue em linha reta, na confrontação do prédio nº 128 da Rua do Rosário, com ângulo interno de 89°06'08" e rumo 08°11'58" SW numa distância de 24,27m até o ponto 3, localizado na confrontação do prédio nº 72 da Rua Itanhaém; daí deflete à direita na confrontação do prédio nº 72, com ângulo interno de 89°11'56" e rumo 80°59'57" NW numa distância de 11,77m até o ponto 4, confrontando neste trecho com os prédios nºs 72, 74 e 76 da Rua Itanhaém; e daí deflete à direita na confrontação do prédio nº 108 da Rua Rosário, com ângulo interno de 91°49'15" e segue com rumo 07°10'48" NE na distância de 23,92m até o ponto 1, onde inicia esta descrição, encerrando no perímetro uma área superficial de **288,22m²**. Taubaté-SP. Os Escreventes.

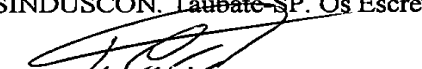

Friedrich Morais Madia


Herivelto Vanderlei Faria

Av-10 em 17 de dezembro de 2013. Protocolo nº 335.364 em 12/12/2013 (MPS).

regularização de área construída

Pelo requerimento de 12 de dezembro de 2013, certidão municipal de 19 de novembro de 2013 nº 2631 e alvará de conservação emitido em 02 de dezembro de 2013, através do processo nº 47.289/2013, procede-se a presente averbação para constar que o prédio nº 118 objeto desta matrícula, com lançamento predial a partir de 1978, teve sua área construída regularizada em 14 de outubro de 2013 para **174,92m²**, do tipo residencial regular. A construção acha-se regularizada perante o INSS, consoante certidão negativa de débito nº 000572013-21039995 - CEI 70.012.19995/61, emitida em 12 de dezembro de 2013. Foi atribuído à construção o valor de R\$98.324,28, sendo de R\$1.330,93 o seu valor por metro quadrado, de acordo com a tabela de custo unitário básico deste Estado, divulgada pelo SINDUSCON. Taubaté-SP. Os Escreventes.


Luiz Henrique de Castro Cardenuto


José Aparecido do Nascimento

vide verso



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0029727-41

MATRÍCULA Nº

29.727

FLS. 02

VERSO

R-11 em 26 de maio de 2014. Protocolo nº 340.545 em 20/05/2014 (NMO).

venda e compra

Pelo instrumento particular de 16 de maio de 2014, com força de escritura pública nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, os proprietários Maria Inês de Freitas Manfredini, administradora, casada com Roberto Manfredini, portador do RG nº 4.357.492-0-SSP/SP, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Doutor Emilio Winther nº 905, Jardim das Nações; José William de Freitas, portador do RG nº 964494702-SSP/SP, casado com Cristina Righi de Carvalho Freitas e Maria Enoa de Freitas, residente e domiciliada em São Paulo/SP, na Rua Maestro Cardim nº 1.061, apartamento 62, Liberdade, transmitiram o imóvel a **GUSTAVO DA SILVA MIRAGAIA**, brasileiro, servidor público municipal, portador do RG nº 360735496-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 221.542.188-65 e sua esposa **SUELLEN PATARELI MIRAGAIA**, brasileira, servidora público municipal, portadora do RG nº 42703758X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 311.485.328-54, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua do Rosário nº 118, centro, pelo valor de **R\$290.000,00**, dos quais R\$20.598,07 foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos adquirentes. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias**. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Rose Mary Chizzolini Barbosa

José Aparecido do Nascimento

R-12 em 26 de maio de 2014. Protocolo nº 340.545 em 20/05/2014 (NMO).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular mencionado no R-11, os proprietários transmitiram em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, para garantia do fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações contratuais assumidas, em especial o pagamento da dívida decorrente do financiamento no valor de **R\$239.401,93**, pagável em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante-SAC, com juros à taxa anual nominal de **8,7873%** e efetiva de **9,1500%**, correspondendo ao primeiro encargo mensal total o valor de **R\$2.413,23**, com vencimento em **16 de junho de 2014** e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Para efeito do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel é avaliado em **R\$359.000,00**. Fica estabelecido o prazo de carência para a expedição de intimação de **60 dias**, contados do vencimento da primeira prestação mensal vencida e não paga. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Rose Mary Chizzolini Barbosa

José Aparecido do Nascimento

Av-13 em 26 de maio de 2014. Protocolo nº 340.545 em 20/05/2014 (NMO).

emissão CCI

Pelo instrumento de 16 de maio de 2014 e nos termos do artigo 18 da Lei 10.931/04, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** emitiu a **Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº 1.4444.0576527-7, série 0514**, representativa do seu crédito imobiliário referido no R-12. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Rose Mary Chizzolini Barbosa

José Aparecido do Nascimento

Av-14 em 29 de junho de 2026. Protocolo nº 508.106 em 23/03/2026 (JJRMF).

cadastro no CEP

Pelas informações colhidas através do Portal Correios, procede-se a presente averbação para constar que o logradouro para o qual faz frente o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no **CEP sob nº 12.010-360**. O Escrevente. Henrique Sperduti Rezende.

Selo digital.1202793E10508106YY3FCS26C.

Continua na ficha 03



Valide aqui
este documento



CNM: 120279.2.0029727-41

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRÍCULA Nº 29.727

FICHA 03

Taubaté 29 de junho de 2026

Av-15 em 29 de junho de 2026. Protocolo nº 508.106 em 23/03/2026 (JJRMF).

consolidação da propriedade

Pelo requerimento firmado em Bauru-SP, aos 23 de março de 2026, instruído com a notificação extrajudicial feita aos devedores fiduciários Gustavo da Silva Miragaia e Suellen Patareli Miragaia e comprovante do pagamento do ITBI (base de cálculo - R\$694.865,14), realizado o procedimento disciplinado no §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, procede-se a **consolidação da propriedade** do imóvel desta matrícula em nome da requerente e credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ao qual cabe a obrigatoriedade de promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 do referido diploma legal, no prazo de 60 dias. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias.** O Escrevente.

Selo digital.1202793310508106C65IQF269.

Henrique Sperduti Rezende

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificado digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do Provimento CG nº 04/2011, da Corregedoria Geral da Justiça e Itens 356 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Dou fé. Taubaté, 01 de julho de 2026. 09:08 hs.
Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 732.506.

Cartório: R\$45,88; Estado: R\$13,04; Sec. Fazenda: R\$8,92; Sinoreg: R\$2,41; TJ: R\$3,15; MP: R\$2,20; ISSQN: R\$2,41; Total: R\$78,01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q97VL-V4WRG-XXBHN-ML8KD>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

