



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B2NS2-E7WCK-LNLMV-8ZENA>

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA

37.149

FOLHA

1

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO GERAL

22 de abril de 2015

Protocolo nº71.874 de 01/04/2015.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO desmembrado de maior área denominada "**JARDIM NASCENTE DO SOL**", situado no Bairro Canjica, deste distrito, município e comarca de Mairiporã, SP, Cadastrado na Prefeitura local, sob nº **06.50.05.02**, designado por **TERRENO 2-A da QUADRA "E"**, assim descrito: localizado na Alameda Poente, distante aproximadamente 40,00 metros da esquina desta com a Alameda Nascente do Sol, situado do lado esquerdo de quem desta esquina segue para o terreno; localizado no quarteirão formado pela Alameda Poente e Alameda Nascente do Sol; medindo 10,00 metros de frente para a Alameda Poente; do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede 40,70 metrose confronta com o Lote 2-B; do lado esquerdo de quem da rua olha para o referido imóvel mede 36,20 metros e confronta-se com a propriedade de Masayoshi Ishii, nos fundos mede 10,36 metros e confronta-se com a Alameda Nascente do Sol, **totalizando assim uma área de 392,30 m² (trezentos e noventa e dois metros e trinta centímetros quadrados).**

PROPRIETÁRIA: **RAMONI DOS SANTOS SOUZA**, brasileira, solteira, maior, corretora de imóveis, portadora da CNH/Detran-SP registro nº04890453589, onde contam RG. nº48.564.543-9-SSP/SP e CPF/MF nº362.511.048-21, residente e domiciliada na Rua Francisca Luz Pereira, nº97, Jardim Augusto Coimbra, Mairiporã, SP.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº03 na Matrícula nº26.425, deste Cartório, feito em 18 de março de 2015. Mairiporã, SP, 22 de abril de 2015. Dou fé. O Escrevente: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO).

PROTOCOLO NUMERO: **77.607**. DATA DA ENTRADA: **07.04.2.017**.

TRANSMISSÃO DO IMÓVEL POR VENDA E COMPRA.

R.01/Matr.º **37.149**. Mairiporã, **12 de abril de 2.017**. Por Escritura Pública lavrada em data de **17 de fevereiro deste ano**, Livro nº **1.906**, Fís. **145/148** das Notas do **22º Serviço Notarial do Subdistrito de Tucuruvi**, da Capital de São Paulo, a proprietária: **RAMONI DOS SANTOS SOUZA**, já referida e qualificada nesta matrícula, **TRANSMITIU**, definitivamente, a título de **VENDA E COMPRA** o imóvel todo objeto desta matrícula para: **GABRIEL SILVA QUEIROZ DE OLIVEIRA**, brasileiro, maquinista, solteiro maior e capaz, R.G.º **35.482.432-SSP/SP** e CPF/MF nº **410.169.728-06**, residente e domiciliado, na Avenida Paulo, nº 737-Jardim Santa Tereza, na cidade de Rio Grande da Serra, deste Estado, **pelo preço de R\$:10.000,00 (dez mil reais)**, COM AS DE MAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária por parte da Serventia de Notas. **Valor venal: R\$:4.385,91**. Dou fé. O Oficial (ARMANDO CARNEIRO FILHO).

Protocolo/Prenotação nº96.815 de 25 de maio de 2022.

Av.02/Matr. nº37.419. Mairiporã, SP, 08 de julho de 2022.

Nos termos do requerimento, nesta data abaixo transcrito, procedo a presente para constar que o proprietário **GABRIEL SILVA QUEIROZ DE OLIVEIRA**, casou-se em

Continua no Verso

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B2NS2-E7WCK-LNLMV-8ZENA>

REGISTRO Nº

37.149

FOLHA

1 VERSO

18 de janeiro de 2018 com **PATRICIA LOIOLA ABREU DA ROCHA**, brasileira, inscrita no CPF/MF sob o nº475.260.118-46, pelo regime da **comunhão parcial de bens**, conforme Certidão de Casamento emitida em 18 de janeiro de 2018 pelo Registro Civil do Ipiranga 18º Subdistrito, São Paulo/SP, Matrícula 111310 01 55 2018 2 0018 172 0046995-18 e fica arquivada nesta serventia. Dou fé. O Escrevente: (Bel. RAUL BERTHOLDI NASCIMENTO LIMA). O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Protocolo/Prenotação nº96.815 de 25 de maio de 2022.

Av.03/Matr. nº37.149. Mairiporã, SP, 08 de julho de 2022.

Nos termos do requerimento firmado em Mairiporã, SP, de 25 de maio de 2022, pelo proprietário **GABRIEL SILVA QUEIROZ DE OLIVEIRA**, já qualificado, procedo a presente averbação para constar que foi construído no imóvel, objeto desta matrícula **UM PRÉDIO RESIDENCIAL com a área total de 84,45m² (oitenta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros quadrados)**, conforme consta do **ALVARÁ DE "HABITE-SE" nº35/2022**, expedido pela Prefeitura Municipal de Mairiporã, em 07 de março de 2022, no **Processo nº5366/2015**, sendo apresentada em conjunto a **Certidão Positiva com Efeitos de Negativas de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União**, emitida em 07 de julho de 2022, às 18:24:34, válida até 31 de dezembro de 2022, Aferição: 90.009.52413/69-001, Código de Controle da Certidão: 2231.CFBF.A7D3.D0C3, a qual foi confirmada por este Cartório via internet, ficando os documentos mencionados arquivados neste Cartório. O proprietário atribuiu à construção o **valor de R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**. Dou fé. O Escrevente: (Bel. RAUL BERTHOLDI NASCIMENTO LIMA). O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Protocolo/Prenotação nº96.815 de 25 de maio de 2022.

Av.04/Matr. nº37.149. Mairiporã, SP, 08 de julho de 2022.

Autorizado pelo requerimento acima transcrito, procedo a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula **está localizado na Alameda do Sol Nascente, nº630**, conforme faz prova pela Certidão de Cadastro com Valor Venal nº12500/2022 emitida pela Prefeitura Municipal local, em 08 de julho de 2022. Dou fé. O Escrevente: (Bel. RAUL BERTHOLDI NASCIMENTO LIMA). O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

EX OFFICIO

Av.05/Matr. nº37.149. Mairiporã, SP, 08 de julho de 2022.

Com base no artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6015/73, com nova redação dada pela Lei 10.931 de 02/08/2004, faz-se a presente para constar que, na **Av.03**, onde se lê: **"84,45m² (oitenta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros quadrados)"**, leia-se: **"84,45m² (oitenta e quatro metros e quarenta e cinco decímetros quadrados)"**, ficando assim retificado tal ato e mantido os demais. Dou fé. O Escrevente: (Bel. RAUL BERTHOLDI NASCIMENTO LIMA). O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

Continua na Ficha Nº 2



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA
37.149

FOLHA
2

LIVRO Nº 2 -

13 de fevereiro de 2023

REGISTRO GERAL

**Protocolo/Prenotação 99.926 de 20/01/2023 Reingresso 07/02/2023.
R.06/Matr.nº37.149. Mairiporã, 13 de fevereiro de 2023.**

Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, com força de escritura pública, legalmente constituído na forma do artigo 45 da Lei 11.795 de 08/10/2008 e do artigo 23, combinado com o artigo 38, ambos da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, **nº1.4444.2009134-6, celebrado em Mairiporã, SP, aos 18 de janeiro de 2023**, devidamente assinado pelas partes, do qual fica uma via arquivada neste Cartório, os proprietários **GABRIEL SILVA QUEIROZ DE OLIVEIRA e sua cônjuge PATRICIA LOIOLA ABREU DA ROCHA**, já qualificados, **TRANSMITIRAM, a título de VENDA E COMPRA**, o imóvel objeto desta matrícula, para **ALEX JONES FLORES CASSENOTE**, brasileiro, nascido em 07/02/1986, solteiro, médico, portador da Cédula de Identidade RG.nº659247434-SSP/GO, inscrito no CPF sob nº006.159.561-65, residente e domiciliado na Alameda Nascente do Sol, 640, Jardim Sol Nascente, Mairiporã, SP, e **KARINA DA COSTA FLORENTINO**, brasileira, nascida em 06/02/1975, separada judicialmente, socia de empresa, portadora da Cédula de Identidade RG.nº247419047-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº172.387.708-57, residente e domiciliada na Avenida Bunduki, 737, Assunção, São Bernardo do Campo, SP, ambos conviventes em união estável, pelo **preço de R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**, pagos da seguinte maneira: R\$44.000,00 com recursos próprios e R\$176.000,00 com financiamento concedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, conforme Alienação Fiduciária abaixo registrada, com as demais cláusulas e condições constantes do contrato. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no valor de R\$1.760,00, foi recolhido por meio de guia própria, em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã. *Foi emitido em nome dos Vendedores o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, com resultado negativo, com o Código HASH:521c.6491.7194.7a7d.e430.2122.83a4.710b.54f3.407e e 6e9c.8a91.eabd.76b5.9dc9.d1d2.5ef5.5e84.31a2.3d8b. Valor Venal: R\$24.590,95.* A 2ª Substituta: *J. Batista* (JANAINA SOUSA BATISTA). O Oficial Interino: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....

**Protocolo/Prenotação 99.926 de 20/01/2023 Reingresso 07/02/2023.
R.07/Matr.nº37.149. Mairiporã, 13 de fevereiro de 2023.**

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com **força de Escritura Pública**, mencionado no R.06/supra, os atuais proprietários **ALEX JONES FLORES CASSENOTE e KARINA DA COSTA FLORENTINO**, já qualificado, **ALIENARAM, FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília/DF, para **GARANTIA** do pagamento da dívida decorrente do financiamento que lhes foi concedido, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, cujo financiamento concedido foi na importância de **R\$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)**, da seguinte maneira: Prazo Total: 360 meses; Prazos de Amortização (em meses):360. Taxa de Juros (%) ao ano - Taxa de Juros Balcão: Nominal:8.6395 / Efetiva: 8.9900 - Taxa de Juros Reduzida: Nominal: 8.5101 /

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B2NS2-E7WCK-LNLMV-8ZENA>

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 119826.2.0037149-69

MATRÍCULA
37.149

FOLHA
2

22 de abril de 2015

VERSO

Efetiva: 8.8500 / Encargo Mensal Inicial - Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$1.756,01 / Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$55,70 / Taxa de Administração - TA: R\$25,00 / Total: R\$1.836,71. / Encargo Mensal Inicial com Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): 1.737,03 / Prêmios de Seguros MIP e DFI: 55,70 / Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: 25,00 / Total: 1.817,73 / Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/02/2023. Reajuste dos Encargos: Conforme item 4 do contrato. Forma de Pagamento na data da contratação: Débito em Conta Corrente. **MEDIANTE O PRESENTE REGISTRO ESTA CONSTITUÍDA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DA CEF, EFETIVANDO-SE O DESDOBRAMENTO DA POSSE, TORNANDO O DEVEDOR FIDUCIANTE POSSUIDOR DIRETO E A CEF POSSUIDORA INDIRETA DO IMÓVEL TODO OBJETO DESTA MATRÍCULA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA.** Com as demais cláusulas e condições do contrato. Foi emitido em nome do Devedor o Relatório de Consulta de Indisponibilidade, pelo site da Central Indisponibilidade, o qual resultou negativo, com o Código HASH: fdbd.f8a8.144e.0da7.c274.3f9c.d0e9.5a5b.fad3.9b17 e e9e7.eb31.2128.3e58.3a92.7ced.77d8.87b1.7591.c0fd. Dou fé. A 2ª Substituta: *[Assinatura]* (JANAINA SOUSA BATISTA). O Oficial Interino: *[Assinatura]* (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.:

Protocolo/Prenotação 99.926 de 20/01/2023 Reingresso 07/02/2023. Av.08/Matr.nº37.149. Mairiporã, 13 de fevereiro de 2023.

Pelo mesmo Contrato Particular, com caráter de Escritura Pública, supramencionado no R.06, consta a **Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário**, emitida em Mairiporã, SP, em data de 18/01/2023, **série:0123, Número:1.4444.2009134-6**, com a emitente, ficando uma via arquivada neste cartório a credora, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes referida e qualificada, emitiu a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, acima citada, com as **CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA** a seguir: Prazo Total: 360 meses; Prazo de Amortização: 360 meses; Data do Vencimento do Primeiro Encargo: 20/02/2023; Valor Total da Dívida: R\$176.000,00; Valor da Garantia: R\$220.000,00; Valor Total da Parcela: R\$1.836,71; Valor dos Seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$27,10; Valor dos Seguros de Danos Físicos ao Imóvel: R\$28,60; Taxa de Juros: nominal: 8.6395%a.a.; efetiva: 8.9900%a.a.; Forma de Reajuste: mensal; Taxa de Juros Moratórios: 0,033% por dia de atraso; Taxa de Juros Remuneratórios: 8.6395%a.a.; Atualização Monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de Pagamento: Mairiporã, SP. **Valor do crédito é de R\$176.000,00, tendo como data base 18/01/2023.** A 2ª Substituta: *[Assinatura]* (JANAINA SOUSA BATISTA). O Oficial Interino: *[Assinatura]* (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.:

Av.09. 07 de julho de 2026 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA.
EX OFFÍCIO

Continua na Ficha Nº 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B2NS2-E7WCK-LNLMV-8ZENA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.

CNM 119826.2.0037149-69

INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA

37.149

FOLHA

3

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO GERAL

08 de julho de 2026

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 **119826.2.0037149-69**. Dou fé.


LUCAS SANTOS RESENDE
Escrevente Autorizado

Av.10. 07 de julho de 2026 - CANCELAMENTO.
Protocolo nº116.514 de 26 de fevereiro de 2026.
Selo nº 1198263E1000037149001026I

Nos termos do requerimento, nesta data abaixo registrado, procedo a presente para constar que a **Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, devidamente representada e com firma reconhecida, **AUTORIZOU o CANCELAMENTO da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, constantes da **Av.08**, o que ora se faz, ficando mencionado ato sem mais eficácia. Dou fé. O Escrevente Autorizado:  (LUCAS SANTOS RESENDE).

JUAN DOS SANTOS FONSECA
1º Substituto

Av.11.07 de julho de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.
Protocolo nº116.514 de 26 de fevereiro de 2026.
Selo nº 1198263310000371490011262

Atendendo aos termos do requerimento firmado em Florianópolis, SC, aos 15 de junho de 2026, pela Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal, já qualificada, no ato devidamente representada, procedo a presente para constar que os devedores fiduciários **ALEX JONES FLORES CASSENOTE e KARINA DA COSTA FLORENTINO**, já qualificados, presentes nos Registros nº06, 07 desta matrícula, foram intimados por meio de notificação em 19/03/2026, tendo transcorrido o prazo legal de 15 dias em 02/04/2026, não efetuaram o pagamento do débito cobrado pela referida credora, razão pela qual, nos termos do Art. 26, §º7, da Lei Federal nº9.514/97, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo atribuído o **valor de R\$230.798,11 (duzentos e trinta mil, setecentos e noventa e oito reais e onze centavos)**. Foi apresentada a declaração e a guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, arrecadado em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã, SP, no valor de R\$6.923,94. **Valor venal: R\$29.174,75**. Dou fé. O Escrevente Autorizado:  (LUCAS SANTOS RESENDE).

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B2NS2-E7WCK-LNLMV-8ZENA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 119826.2.0037149-69

MATRÍCULA

37.149

FOLHA

3

VERSO

22 de abril de 2015


JUAN DOS SANTOS FONSECA
1º Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ, SP

CERTIFICA mais que dos referidos livros a partir de 20 de dezembro de 1969 a 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 devedor(es), gravando o imóvel descrito, bem como não consta que ele(s) tenha(m) por qualquer título alienado dito imóveis, não constando também registro algum de penhor, sequestro ou arresto, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória contra o(s) mesmo(s) 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/B2NS2-E7WCK-LNLMV-8ZENA>

Assinado digitalmente por JÉSSICA MARTINS LEMES - AUXILIAR - 10/07/2026 às 11:10:22

Ao Oficial.....: R\$ 0,00	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....: R\$ 0,00	Mairiporã 10 de julho de 2026
Ao IPESP.....: R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.: R\$ 0,00	Protocolo: 116514
Ao Trib.Just.: R\$ 0,00	Nº Selo: 1198263910001165140000262
Ao Municipio R\$ 0,00	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP....: R\$ 0,00	
Total.....: R\$ 0,00	

