

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 111278.2.0071113-33

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

71.113

ficha

1

São Paulo, 16 de novembro de 1.987

IMÓVEL:- UM PRÉDIO, À RUA TRÊS-A, Nº. 10-B, no 31º subdis-
trito-Pirituba, e seu terreno, correspondente a parte do lo-
te nº. 10 da quadra nº. 31, do " Jardim São José ", com a -
área de 277,00m², mais ou menos, medindo 22,00m, mais ou me-
nos, para a Rua Três-A e Dezoito, de um lado com 26,00m, --
confinando com parte do lote nº. 10, de outro lado mede - -
25,00m, mais ou menos, confinando com o lote nº. 9, e termi-
nando nos fundos em zero.

PROPRIETÁRIOS:- JOAQUIM JOSÉ XAVIER ISAAC, brasileiro, in--
dustrial, RG. número 3.289.675-SSP-SP, inscrito no CPF sob
número 067.790.268-91, e sua mulher INEIDE TERESINHA ROSSI-
ISAAC, brasileira, do lar, RG. número 11.750.350-SSP-SP, --
inscrita no CPF sob número 011.579.948-65, residentes e do-
miciliados nesta Capital, à Rua Boquim, nº. 674.

CONTRIBUINTE Nº:-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição número 50.042, deste.

O OFICIAL *Naide Tereza L. L.*

R-1/ 71.113.- Por escritura datada de 14 de outubro de --
1.987, (livro 2.483- fls. 01) das notas do Cartório do --
12º Ofício de Notas, da cidade do Rio de Janeiro, Estado do --
Rio de Janeiro, o imóvel foi dado em hipoteca a favor da --
ULTRAFÉRTIL S/A.- INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES-
GRUPO PETROFÉRTIL, com sede nesta Capital, na Avenida Briga-
deiro Luiz Antônio, nº. 1.089, inscrita no CGC/MF sob nº. --
61.600.953/0001-85; FERTILIZANTES NITROGENADOS DO NORDESTE-
S/A.- NITROFÉRTIL- GRUPO PETROFÉRTIL, com sede na Rua Eteno
s/nº- Pólo Petroquímico de Camaçari-BA, com escritório em -
Salvador, na Rua Edistio Pondé, nº. 259- STIEP, inscrita no
CGC/MF sob número 13.679.741/0001-92; FERTILIZANTES FOSFATA-
DOS S/A.- FOSFÉRTIL- GRUPO PETROFÉRTIL, com sede na cidade-
de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Incon-
fidentes, nº. 1.190, Bairro Funcionários, inscrita no CGC -
sob número 19.443.985/0001-58; INDÚSTRIA CARBOQUÍMICA CATA-
RINENSE S/A.- ICC- GRUPO PETROFÉRTIL, com sede na Rua Ma-
noel Florentino Machado, nº. 298, na cidade de Imbituba, --
Santa Catarina, inscrita no CGC sob nº. 83.881.433/0001-20;
GOIÁS FERTILIZANTES S/A- GOIÁSFÉRTIL- GRUPO PETROFÉRTIL, --
com sede na Fazenda Chapadão, s/nº, zona rural, município -
de Catalão, em Goiás, inscrita no CGC sob número - - - - -
02.476.026/0001-36, para garantia da dívida constituída por
AGRO SAFRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ADUBOS LTDA, com sede na
Rua Erotildes, nºs. 438/452, na Vila dos Remédios, em Osas-
co, neste Estado, inscrita no CGC/MF sob número - - - - -
47.827.332/0001-08, no valor de CZ\$5.000.000,00- (CINCO --
MILHÕES DE CRUZADOS) equivalente na data do título a - - -
(continua no verso):



CNM: 111278.2.0071113-33

matrícula

71.113

ficha

1

verso

11.778,29 OTN'S. A concessão de crédito é feita em virtude das CREDORAS comerciarem com a DEVEDORA, a qual no giro dos seus negócios torna-se frequentemente devedora daquelas - - por compras efetuadas, representadas pelas faturas e duplicatas geradas dessas transações cujos pagamentos a DEVEDORA se obriga a pontualmente efetuar, no lugar e modo devido. - - O Crédito rotativo concedido é para garantia do integral -- pagamento que a DEVEDORA vier a contrair perante as CREDO--RAS durante o prazo de 03 (três) anos a contar da data do título. Crédito esse que será atualizado a critério da - - PETROBRÁS FERTILIZANTES S/A, ou a cada período de um ano -- de vigência do título, com base nos índices da variação no- - minal da OTN, ou por outro critério que venha a substituir- - por imposição do Governo Federal, na forma do título; incor- - porando-se desde já a garantia hipotecária todas as - - - - - acessões e benfeitorias, atuais e futuras.- A HIPOTECA é -- também garantida pelo imóvel matriculado sob nº. 25.960, -- neste Cartório, objeto do registro número 08, da citada ma- - trícula, e pelos imóveis localizados no bairro de " Ponte - - Alta ", município de Jarinú, comarca de Atibaia, neste Esta- - do, objeto das transcrições números 45.381 e 50.286, do - - Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ati- - baia, neste Estado e pelo imóvel situado na VILA ZAT, no -- 4º Subdistrito-Nossa Senhora do Ó, subordinado ao 8º Cartó- - rio de Registro de Imóveis, desta Capital.- São Paulo, 16 - - de novembro de 1.987.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO,

Dois mais de O. J. M.

AV-2/ 71.113.- FICA CANCELADA, a HIPOTECA, registrada sob - nº 1, nesta matrícula, em virtude de autorização das credo - ras, nos termos da escritura datada de 26 de dezembro de - - 1.988, livro 2.544 - fls. 196, das notas do Cartório do 12º - - Ofício de Notas, da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio - - de Janeiro.- Averbação essa feita também sob nº 9, na matrí- - cula nº 25.960, deste Cartório.- São Paulo, 26 de janeiro de - 1.989.- O escrevente autorizado, *Dois mais de O. J. M.*

AV-3/71.113.- De conformidade com a Cédula de Crédito Indus- - trial, emitida em São Paulo, aos 12 de novembro de 1.987, -- SOB Nº. POC/FINEM/102/87/R, aditada aos 09 de fevereiro de - 1.989, é feita a presente averbação, a fim de ficar constan- - do que, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado - - na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo CONTRIBUINTE - - Nº. 106.096.0030-2, o que se comprova pelo Recibo de Imposto - - Predial relativo ao exercício de 1.988 emitido pela citada - - Prefeitura.- São Paulo, 28 de fevereiro de 1.989.- O ESCRIV - - (continua na ficha nº. 2) : - -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 111278.2.0071113-33

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

71.113

ficha

2

São Paulo, 28 de fevereiro de 1.989

- (CONTINUAÇÃO DA FICHA NÚMERO UM (01)) - - - - -

VENTE AUTORIZADO, *Dois milhões e 000 mil*

R-4/71.113.- De conformidade com a CÉDULA DE CRÉDITO INDUS
TRIAL, emitida em São Paulo, aos 12 de novembro de 1.987,
SOB Nº. POC/FINEM/102/87/R, aditada em 09 de fevereiro de
 1.989, por AGRO SAFRA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ADUBOS LTDA,
 com sede à Rua Santa Erolides, nº. 438 e 452, na Vila dos
 Remédios, em Osasco, neste Estado, inscrita no CGC/MF sob
 número 47.827.332/0001-08, os proprietários JOAQUIM JOSÉ -
 XAVIER ISAAC e sua mulher INEIDE TEREZINHA ROSSI ISAAC, já
 qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula, em -
HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, e sem concorrência de ter
 ceiros, a favor do BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO
 PAULO- S/A. BADESP, com sede nesta Capital, à Avenida Paulis
 ta, número 1.776, inscrito no CGC/MF sob número - - - - -
 62.847.231/0001-92, para garantia do crédito constituído -
 pela EMITENTE, no valor de CZ\$13.274.215,51, equivalentes na
 data do título a 28.640,32 OTN'S, pagáveis por meio de 48
 parcelas de amortização, mensais, e sucessivas, sempre venci
 veis nos dias 10; sendo a primeira do valor de 1/48 ávos do
 principal acrescido do reajuste monetário a ele incorporado,
 a segunda do valor de 1/47 ávos e assim sucessivamente, até
 a última que será de 1/1, vencendo-se a primeira no dia 10
 de janeiro de 1.990 e a última no dia 10 de dezembro de -
 1.993, dia em que, a emitente e devedora pagará também, -
 todas as obrigações porventura existentes, com juros à taxa
 efetiva de 8,0% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor -
 reajustado, contados a partir da disponibilidade do crédito,
 e pagáveis, trimestralmente, durante o período de carência,
 que é de 24 meses e que se encerrará em 10 de dezembro de
 1.989, e, mensalmente após o término do período de carência,
 juntamente com as parcelas de amortização e nas mesmas datas
 bem como na liquidação da cédula. REAJUSTE MONETÁRIO:- calcu
 lado de acordo com o índice de variação do valor nominal -
 das Obrigações do Tesouro Nacional- OTN e incorporado ao -
 principal do crédito. Caso venha a ocorrer liquidação anteci
 pada da dívida, quer parcial ou total, a parcela antecipada
 sofrerá reajuste monetário de acordo com a variação acumula
 da do índice de preços ao consumidor- IPC, ou índice similar
 desde o último reajuste ocorrido no valor nominal da OTN -
 até a data do respectivo pagamento, conforme disciplina esta
 belecida no artigo 5º do Decreto nº. 92.592, de 25 de abril
 de 1.986. Figurando como COBRIGADOS AVALISTAS: JOAQUIM -
 JOSÉ XAVIER ISAAC e sua mulher INEIDE TEREZINHA ROSSI ISAAC,

(continua no verso) : -



CNM: 111278.2.0071113-33

matrícula

71.113

ficha

2

verso

já qualificados. O crédito é também garantido pelo imóvel - matriculado sob número 25.960, neste Cartório; por uma gleba rural denominada " Fazenda Lidia ", situada no Bairro da Estação de Angatuba, Município e Comarca de Angatuba, - neste Estado, objeto da matrícula nº. 3.002, do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Angatuba, neste Estado; e pelo prédio situado à Rua Boquim, nº. 674, no Jardim Califórnia, 14º Subdistrito-Lapa, nesta Capital, - objeto da matrícula nº. 16.709, do 10º Cartório de Registro de Imóveis, desta Capital; estando a Cédula devidamente - registrada sob número 4.591, no livro número 3- Registro Auxiliar, deste Cartório.- São Paulo, 28 de fevereiro de 1.989.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO, *Diemane de O. Jona*.

AV-5/71.113.-- De conformidade com o instrumento particular datado de 17 de fevereiro de 1.994, o BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. BADESP, em liquidação, - com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº. 1.776, - inscrito no CGC/MF sob número 62.847.231/0001-92, cedeu e transferiu ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede - nesta Capital, na Praça Antonio Prado, nº. 6, inscrito no CGC/MF sob número 61.411.633/0001-87, todos os seus direitos creditórios decorrentes da Cédula de Crédito Industrial, constante do registro número 4, desta matrícula; - ficando o CESSIONÁRIO subrogado nos direitos, ações, privilégios e garantias do referido crédito, bem como ratificada a cessão desse mesmo crédito.- Valor CZ\$13.274.215,15.- Averbação essa feita também sob nº. 11, na matrícula nº. - 25.960 e sob nº. 01, no registro nº. 4.591, do livro nº. - 3- Registro Auxiliar, deste Cartório.- São Paulo, 20 de setembro de 1.994.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO, *Marcelo Pereira S. Vaccaro*.

AV-6/71.113.-- FICA CANCELADA, A HIPOTECA, registrada sob - número 4, nesta matrícula, em virtude de autorização do - credor, datada de 17 de fevereiro de 1.994.- Averbação - essa feita também sob nº. 12, na matrícula nº. 25.960 e - sob nº. 02, no registro nº. 4.591, do livro nº. 3- Registro

(continua na ficha nº. 3) : -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 111278.2.0071113-33

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
71.113ficha
3

São Paulo, 20 de setembro de 1.994

- (CONTINUAÇÃO DA FICHA NÚMERO DOIS (02)) - - - - -Auxiliar, deste Cartório.- São Paulo, 20 de setembro de -
1.994.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO,

AV-71/ 71.113.- Em cumprimento ao disposto na Lei 6.015/73, artigo 213 -
I - a, procede-se a presente averbação para constar que, o imóvel objeto
desta matrícula, localizado no Jardim São José, pertence ao 4º Subdistrito -
Nossa Senhora do Ó, subordinado ao 8º Oficial de Registro de Imóveis,
desta Capital, ficando a presente matrícula bloqueada e seu registro
mantido para fins de filiação e os futuros serão feitos no Oficial de Registro
de Imóveis competente.- São Paulo, 01 de abril de 2013.- OFICIAL, - - - - -

- (Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da
Cruz)

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****



71.113



República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial



Pedido nº 1234884

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. A presente certidão está assinada com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil** (verificação através do site <https://validar.iti.gov.br/>). Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária.

São Paulo, 05 de março de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

KATHYANE DOS SANTOS JOSE SILVA, Escrevente Autorizada

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R\$	45,88
Estado	R\$	13,04
Secretaria da Fazenda	R\$	8,92
Registro Civil	R\$	2,41
Tribunal de Justiça	R\$	3,15
Ministério Público	R\$	2,20
Município	R\$	0,92
Total	R\$	76,52

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.



Selo Digital: 1112783C31A59E01234884260