

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL****Oficial de Registro de Imóveis**

Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data 22 de Julho de 2026

MATRÍCULA

17.961

FICHA

01

CNM

164343.2.0017961-18

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 20 (**residencial**) da quadra "15" do loteamento denominado "**RESIDENCIAL MIRANTE DAS PEDRAS**", situado na Rua Rouxinol, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: mede 11,72 metros em curva de frente para a referida Rua, da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel mede 31,40 metros do lado direito; 37,51 metros do lado esquerdo; 10,00 metros nos fundos; confrontando à direita com parte do lote nº 19; à esquerda com o lote nº 21; e, nos fundos com parte do lote nº 01, todos da mesma quadra; encerrando a área total de 343,02 metros quadrados. **Edificação: casa residencial sob o nº 315 da Rua Rouxinol, com 283,80 metros quadrados de área construída (sendo 263,93 metros quadrados para a residência e 19,87 metros quadrados para a piscina).**

CONTRIBUINTE: 24334.64.53.0116.00.000.

PROPRIETÁRIO: THIAGO DE MOURA GHEDINI, brasileiro, professor, RG nº 32.939.990-1-SSP/SP, CPF/MF nº 291.743.228-42, casado desde 18 de junho de 2015 pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 com DAYANI RIBEIRO GHEDINI, brasileira, empresária, RG nº 41.166.492-X-SSP/SP, CPF/MF nº 378.387.398-16, residentes e domiciliados na Rua Roxinol, nº 315, Condomínio New Ville, Bairro Suru, Santana de Parnaíba-SP.

REGISTROS ANTERIORES: R.25 (loteamento), de 14/11/2003, da Matrícula nº 2.117, e R.06 (aquisição), de 28/01/2015, da Matrícula nº 134.344, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Prenotação nº 21.482, de 09/04/2026. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01573624C). Selo digital nº 1643433E1000000015931426U.

Escrevente Autorizada:
Thalia Helen Gonçalves

Av.01 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - TRANSPORTE

Em 22 de julho de 2026. Prenotação nº 21.482, de 09/04/2026. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01573624C)

Conforme averbação lançada sob o nº 01, em 10 de agosto de 2007, na matrícula nº 134.344 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que o loteamento denominado "RESIDENCIAL MIRANTE DAS PEDRAS", do qual o imóvel objeto desta matrícula faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento. Selo digital nº 1643433E1000000015931526S.

Escrevente Autorizada:
Thalia Helen Gonçalves

Av.02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - TRANSPORTE

Em 22 de julho de 2026. (Prenotação nº 21.482 de 09/04/2026). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01573624C).

Conforme registro lançado sob o nº 09, em 10 de outubro de 2022, na matrícula nº 134.344 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo instrumento particular com força de

continua no verso

MATRÍCULA
17.961FICHA
01

verso

CNM
164343.2.0017961-18

escritura pública, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 28 de setembro de 2022, o proprietário/devedor/garantidor, THIAGO DE MOURA GHEDINI, com consentimento de sua mulher DAYANI RIBEIRO GHEDINI, ambos já qualificados, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes, da Lei nº 9.514/97, à credora, BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., com sede na Avenida Paulista, nº 1765, conjunto 11, Bairro Bela Vista, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 34.337.707/0001-00, e registrada sob o NIRE nº 35.300.539-117, na JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo, no ato representada na forma constante do título, o imóvel matriculado, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que forem acrescidas, para garantia do empréstimo concedido pela credora ao devedor, do valor total de R\$780.000,00, (sendo que desse valor, a importância de R\$690.693,75 é o valor líquido do crédito; R\$31.200,00 é destinado aos custos da emissão; R\$26.567,25 é destinado ao pagamento do imposto sobre operações financeiras IOF; R\$31.539,00 é destinado ao pagamento de despesas acessórias; e, R\$25,00 é destinado ao pagamento da tarifa mensal de administração do contrato), que será pago através de 180 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização Tabela Price, no valor inicial e total de R\$12.925,15, vencendo-se a primeira em 28/11/2022, com a taxa de juros efetiva de 1,4500% ao mês, e 18,8570% ao ano, e Índice de Reajuste Mensal do IPCA (IBGE), e com encargos moratórios e multa, à taxa mensal de juros de mora: 1,00% e multa contratual: 2,00%. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 15 dias para a intimação da devedora fiduciária; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$1.191.800,00. Selo digital nº 1643433E1000000015931626Q

Escrevente Autorizada:
Thalia Helen Gonçalves

Av.03 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - TRANSPORTE

Em 22 de julho de 2026. Prenotação nº 21.482 de 09/04/2026. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01573624C)

Conforme averbação lançada sob o nº 10, em 10 de outubro de 2022, na matrícula nº 134.344 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo instrumento particular com força de escritura pública mencionado na averbação anterior (Av.02) desta, a credora, BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A., já qualificada, nos termos da Lei nº 10.931/04, emitiu em 28 de setembro de 2022, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Escritural, série 01, nº 016177181, no valor de R\$780.000,00, com as características constantes do título, lastreada na alienação fiduciária lançada por transporte sob nº 02 nesta. Figura como instituição custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, no Município de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. Da Cédula, constam outros termos, cláusulas e condições. Selo digital nº 1643433E1000000015931726O

Escrevente Autorizada:
Thalia Helen Gonçalves

Av.04 - ALTERAÇÃO DE CREDOR - TRANSPORTE

Em 22 de julho de 2026. Prenotação nº 21.482 de 09/04/2026. (Código de remessa na Central –

continua na ficha 2

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL****Oficial de Registro de Imóveis**

Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data

MATRÍCULA

17.961

FICHA

02

CNM

164343.2.0017961-18

Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01573624C)

Conforme averbação lançada sob o nº 11, em 15 de maio de 2023, na matrícula nº 134.344 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 27 de abril de 2023, e Declaração datada de 11 de março de 2023, firmada pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, e registrada sob o NIRE nº 35229235874, na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, e Carta da B3 S/A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, inscrita no CNPJ/MF nº 09.346.601/0001-25, B3/DIOPE/CCI - 00000003418/2023, datada de 03 de abril de 2023, procede-se a presente averbação, para constar que o credor atual da Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Escritural, Série nº 01, nº 016177181, do valor de R\$780.000,00 - Código B3: 22101668105, Conta B3 nº 16182.00-8, objeto da Av.03 desta, é a TRUE SECURITIZADORA S/A., com sede social na Avenida Santo Amaro, nº 48, Conjunto 11, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00, e registrada sob o NIRE nº 35300444957, na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo. Selo digital nº 1643433E1000000015931826M

Escrevente Autorizada:

Thalia Helen Gonçalves

Av.05 - AVERBAÇÃO COMPLEMENTAR DO IMÓVEL

Em 22 de julho de 2026. (Prenotação nº 21.482 de 09/04/2026). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01573624C).

Conforme Certidão de Valor Venal nº 33651/2026 (via Web), expedida em 20 de julho de 2026, pela Prefeitura de Santana de Parnaíba-SP, faço constar que o imóvel desta matrícula possui o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 06509-014. Selo digital nº 1643433E1000000015931926K

Escrevente Autorizada:

Thalia Helen Gonçalves

Av.06 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 22 de julho de 2026. (Prenotação nº 21.482 de 09/04/2026). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01573624C).

Conforme requerimento datado de 25 de junho de 2026, acompanhado do documento de confirmação de detentor (credor) do título B3/DIOPE/CCI - 00000005630/2026, expedido pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ nº 09.346.601/0001-25, em 16 de março de 2026, e da Declaração da instituição custodiante VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., datada de 17 de março de 2026, onde consta que a atual credora é a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, CNPJ nº 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, e instruído com a certidão de notificação ao devedor fiduciante THIAGO DE MOURA GHEDINI, já qualificado, na qual consta que, após transcorridos os prazos previstos no parágrafo 1º do artigo 26 e no § 1º do art. 26-A, da mesma lei, não houve a purgação da mora, procedo à presente averbação para constar que a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, ficou consolidada nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 em nome da atual credora fiduciária. Foi apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI. Valor para cálculo das custas e emolumentos R\$1.191.800,00. (V.V. R\$98.485,17). Selo digital nº 164343331000000015932026N

continua no verso

MATRÍCULA
17.961FICHA
02CNM
164343.2.0017961-18Escrevente Autorizada:
Thalia Helen Gonçalves**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA****Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santana de Parnaíba - SP**

CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula referida, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, refletindo a situação jurídica atualizada do imóvel com respeito à propriedade, direitos, ônus reais, restrições e a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição, extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. O Município de Santana de Parnaíba pertenceu ao Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, nos seguintes períodos: Primeiro Registro de imóveis de 27/01/1885 a 23/12/1912; Segundo Registro de Imóveis de 24/12/1912 a 25/12/1927; Quinto Registro de Imóveis de 26/12/1927 a 09/08/1931; novamente ao Segundo Registro de Imóveis de 10/08/1931 a 14/05/1939; Oitavo Registro de Imóveis da Capital no período de 15/05/1939 a 07/12/1964; Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, no período de 08/12/1964 a 01/11/2023 e atualmente a partir de 03/11/2023, passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

Santana de Parnaíba/SP, quarta-feira, 22 de julho de 2026.

assinado digitalmente
- Escrevente Autorizada

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 2,29	R\$ 77,89

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 1643433C3000000015937826I
Protocolo: 21482



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HQFNW-AFVDX-2NRYJ-3NWV7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Thalia Helen Goncalves (CPF ***.080.705-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/HQFNW-AFVDX-2NRYJ-3NWV7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>