



Valide aqui
este documento

FICHA N.º 01

MT-44503 L.º 2 - REG. GERAL

Digitação - OK
Conferência - OK

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4PCS-DUZG6-Y3DD7-RXF9T>

CNM: 119776.2.0044503-51

MATRÍCULA N.º

044503

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

IMÓVEL: UM TERRENO na RUA TOSCANA esquina com a RUA VENEZIA, designado como "LOTE 01-A", que foi destacado do imóvel constituído pelos lotes n.ºs.01 e 02, da quadra "34", do loteamento denominado "RESIDENCIAL SÍTIO DO ENGENHO", no bairro do Engenho, perímetro urbano deste município e comarca de Itatiba – Estado de São Paulo, medindo 17,73m de frente para a rua Toscana; da frente aos fundos, de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 26,44m do lado direito; 30,00m do lado esquerdo; 15,22m em curva, na confluência da rua Toscana com a rua Venezia, com raio de 6,50m; e, 3,98m nos fundos, confrontando à direita com a rua Venezia, à esquerda com o lote n.º.03, da mesma quadra; e, nos fundos, com parte do lote n.º.07, da quadra "V", do loteamento Jardim Nova Itatiba, encerrando a área de 505,67m²

CONTRIBUINTES: 41211-63-25-00887-3-0001-00000 (maior área).

PROPRIETÁRIA: AGROFLORESTAL SANTA BÁRBARA LTDA., com sede nesta cidade de Itatiba-SP, na rua Santa Rosa, n.º.166 – Vila Brasileira, inscrita no CNPJ/MF sob n.º.02.482.490/0001-35.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/26.654, de 16 de fevereiro de 1994; Av.4/26.654, de 11 de dezembro de 1998; R.3/33.997, de 09 de dezembro de 1999 – de loteamento; Matrículas n.ºs.34.431 e 34.432, ambas de 09 de dezembro de 1999; e ainda, Matrícula n.º **044501**, de 18 de dezembro de 2006 - Fusão.

O Oficial,

Luis Carmo Pascoal

Av.1, em 18 de dezembro de 2006.

ALTERAÇÃO DE PLANO DE LOTEAMENTO

Procede-se esta averbação à vista do requerimento datado de 02 de agosto de 2006, da proprietária acima mencionada e qualificada, para constar que, a presente matrícula é aberta e refere-se ao imóvel remanescente do terreno que foi constituído pelos lotes n.ºs.01 e 02, da quadra "34", do loteamento denominado "Residencial Sítio do Engenho", em virtude do destaque de uma área que passou a integrar o sistema viário do citado loteamento; tudo de acordo com a alteração do plano do mesmo loteamento, constante da certidão extraída do processo n.º.05797/99, expedida em 23 de fevereiro de 2006, pela Prefeitura deste município.

A Escrevente Autorizada,

Simone Cosenza Reinaldo

Prenotação n.º.92509.

Av.02 em 19 de março de 2010.

CONDIÇÕES

Procede-se esta averbação, para constar que do "contrato padrão" que é parte integrante do processo do loteamento a que pertence o imóvel objeto desta matrícula, arquivado nesta Serventia, constam condições a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características, e demais condições relativas ao respectivo empreendimento, às quais estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros ou sucessores.

segue 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

MOD. 16



Valide aqui
este documento

= VERSO

FICHA N.º 01

L.º 2 - REG. GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4PCS-DUZG6-Y3DD7-RXF9T>

CNM: 119776.2.0044503-51

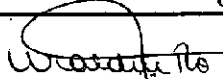
MATRÍCULA N.º **044503**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL
Oficial

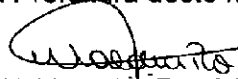
WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

A Escrevente Autorizada, 
Waldemeire Rogéria Tega

Av.03 em 19 de março de 2010.

CONTRIBUINTE

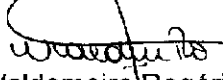
Da escritura referida no registro seguinte, consta que o imóvel objeto da presente vem sendo lançado atualmente pelo contribuinte nº 41211.54.94.01700.0.0001.00000, controle 51536, conforme o relatório de avaliação do IPTU/2010, expedido pela Prefeitura deste município.

A Escrevente Autorizada, 
Waldemeire Rogéria Tega

R.04 em 19 de março de 2010.

VENDA E COMPRA

Por escritura datada de 12 de fevereiro de 2010, do 2º Serviço de Notas desta cidade e comarca de Itatiba, (Lº 666, fl. 061/064), a proprietária, AGROFLORESTAL SANTA BÁRBARA LTDA, já qualificada e devidamente representada no título, VENDEU O IMÓVEL pelo valor de R\$42.000,00 a MICHELE ANDREIA PASSADOR, brasileira, solteira, maior, supervisora, RG. nº 28.350.217-4-SSP/SP e CPF. nº 319.212.338-93, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Dr. Armando Rodrigues, nº 107, bairro do Corintinha. Consta no título que a vendedora apresentou a CND. nº 029012010-21026050, expedida em 29/01/2010, com validade até 28/07/2010, pelo INSS, arquivada na pasta nº 02 sob nº 114; e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº D7B3.087C.6291.3E7D, emitida em 01/09/2009, com validade até 28/02/2010, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, arquivada em pasta própria sob 09, sob o nº 01, ambas no referido Cartório.

A Escrevente Autorizada, 
Waldemeire Rogéria Tega

Prenotação nº 107.539.

R.05 em 19 de junho de 2.012.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública lavrada em 01 de junho de 2.012, no 2º Tabelionato de Notas desta cidade e comarca de Itatiba/SP, (Livro nº 756, folhas 303/306), a proprietária MICHELE ANDREIA PASSADOR, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade e comarca de Itatiba/SP, na Rua Dr. Armando Rodrigues, nº 107, Bairro do Corintinha, já qualificada, neste ato, representada por seu procurador Celso Luiz Passador Junior, brasileiro, solteiro, maior, administrador, RG.º 28.350.119-4/SP e CPF.º 301.594.848-20, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Itatiba/SP, na Rua Dr. Armando Rodrigues, nº 107, Bairro do Corintinha, nos termos do Instrumento Público de Procuração mencionado na escritura, VENDEU O IMÓVEL pelo valor de R\$ 105.000,00 a **EDISON DOS SANTOS**, brasileiro, engenheiro mecânico, RG. número 5.507.511-3/SP e CPF.º 308.213.208-15, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, com **ANA MARIA MARTINS DOS SANTOS**, brasileira, do lar, RG.º 15.109.014-2/SP e CPF.º 640.032.218-34,

-segue na ficha 2-

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA N.º

044503

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
OficialWALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

residente e domiciliado na cidade e comarca de Santo André, Estado de São Paulo, na Rua Santo André, nº 535, apartamento 151.

A Escrevente Autorizada,

Marcia Regina de Lima Prezotto

Prenotação sob nº 121.243

R.06 em 16 de julho de 2.019.

VENDA E COMPRA

Por escritura datada de 24 de abril de 2019, da 2ª Tabeliã de Notas desta cidade e comarca de Itatiba-SP, (Lº 1033, fl.057/060), os proprietários pelo R.05, EDISON DOS SANTOS e s/m. ANA MARIA MARTINS DOS SANTOS, já qualificados, **VENDERAM O IMÓVEL** pelo valor de R\$ 150.000,00, a **ANTONIO MARCELO FACINA**, brasileiro, gerente administrativo, RG nº 17.993.282-SSP/SP e CPF nº 093.363.458-77, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com **MARIA ESTER FUSUZZI FACINA**, brasileira, do lar, RG nº 19.135.776-SSP/SP e CPF nº 118.113.098-01, residente e domiciliado nesta cidade de Itatiba-SP, na avenida Gênova, nº 46, Residencial Sítio do Engenho - Giardino D'Itália.

A Escrevente Autorizada,

Waldemeire Rogéria Tega

Prenotação nº 163.136.

R.07, em 23 de novembro de 2.020.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública recebida via "on line" pelo portal Extrajudicial – Código de Remessa na Central: AC000633800, lavrada em 04 de novembro de 2020, às págs.94/96, do livro nº.733, da 1ª Tabeliã de Notas desta cidade e comarca de Itatiba/SP, os proprietários **ANTÔNIO MARCELO FACINA** e sua mulher **MARIA ESTER FUSUZZI FACINA**, já qualificados, **VENDERAM O IMÓVEL** objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$150.000,00** (pagos com recursos próprios) a: **LUIZ GUILHERME MIRANDA ALVES**, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº.32.987.138-9/SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº.319.488.438-70, e sua mulher **CRISTINA FERNANDES DE FREITAS SILVA**, brasileira, secretária, portadora da cédula de identidade RG nº.8.465.039-4/SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº.127.699.028-65, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, domiciliados e residentes nesta cidade e comarca de Itatiba/SP, na Rua Napoli, nº.72, Bairro Giardino D'Itália, CEP:13.256-225. *ITBI recolhido.

O Escrevente Autorizado,

Celso Eric Simões

Prenotação nº.171.194.

R.08, em

25 ABR 2023

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular datado de 13 de dezembro de 2022, assinado na cidade de São Paulo-SP – Contrato nº.001562378 - 0, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei Federal nº.9.514, de 20 de novembro de

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4PCS-DUZG6-Y3DD7-RXF9T>

FICHAN.º 02

L.º 2 - REG. GERAL

MOD. 16



Valide aqui
este documento

= VERSO

FICHA N.º 02

L.º 2 - REG. GERAL

MATRÍCULA N.º **044503**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Oficial Substituto Oficial

1997, os proprietários: LUIZ GUILHERME MIRANDA ALVES e sua mulher CRISTINA FERNANDES DE FREITAS SILVA, já qualificados, neste ato, representados por sua procuradora: Leticia Miranda Alves (CPF/MF nº.299.284.558-21) VENDERAM O IMÓVEL objeto desta matrícula, a: **JOSÉ ROBERTO MOREIRA**, brasileiro, divorciado, webdesigner, portador da cédula de identidade RG nº.22.078.294/SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº.110.943.988-10, residente e domiciliado na rua João Rodrigues Pires, nº.349, Apartamento 66, T 01, Parque S O Lucas, na cidade de São Paulo/SP; pelo valor de R\$235.000,00, sendo R\$81.000,00 correspondentes ao valor da entrada; e R\$154.000,00 concedidos pelo BANCO BRADESCO S.A., através do financiamento mencionado no registro seguinte, de acordo com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH. (ITBI recolhido)

A Escrevente Autorizada,

Ana Lúcia Barbieri Curan

R.09, em **25 ABR 2023**

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular referido no registro anterior, o adquirente: **JOSÉ ROBERTO MOREIRA**, já qualificado, ALIENOU, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, O IMÓVEL objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, ao **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF nº.60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº - Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, devidamente representado no título; para garantia de um financiamento no valor de R\$164.500,00, (financiamento + despesas) destinado à aquisição do imóvel objeto da presente e que será pago no prazo de 120 meses, através de prestações/encargos mensais e sucessivos, calculados pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, incluindo-se juros a taxa nominal de 10,48% ao ano, equivalente à taxa efetiva de 11,00% ao ano, reajustáveis mensalmente e na forma do título, sendo de R\$2.904,06 o valor total do encargo mensal inicial, vencendo-se o mesmo no dia 13 de janeiro de 2023 e os demais em igual dia dos meses subsequentes; constando ainda, multa e outras condições, de cujo título, uma das vias, fica arquivada nesta serventia. Para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº.9514/97, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$285.000,00.

A Escrevente Autorizada,

Ana Lúcia Barbieri Curan

Prenotação nº.191.558.

Av.10, em 05 de Agosto de 2026

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 24 de fevereiro de 2026, instruído com notificação feita ao fiduciante: **Jose Roberto Moreira**, já qualificado, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº.9.514/97, notificação esta feita conforme conforme editais publicados nos dias 17, 18 e 19 de junho de 2026, no aplicativo editaisonline.com.br, nos termos do Provimento nº.21/2019 da CGJSP, a propriedade do imóvel desta matrícula ficou consolidada no credor fiduciário, ou seja: **Banco Bradesco S/A** também já qualificado foi apresentada a guia de

SEGUE FICHA

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

MOD. 16

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T4PCS-DUZG6-Y3DD7-RXF9T>

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

CNS nº 11.977-6

MATRÍCULA N.º

44.503

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

CNM: 119776.2.0044503-51

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

recolhimento do imposto de transmissão intervivos (ITBI), paga em 17 de julho de 2026, no valor de R\$5.700,00. O prazo para promover os leilões, de que trata o art.27 da Lei acima citada, é de 60 dias a partir desta data.

O Escrevente Autorizado,

Valdir Coelho

Prenotação nº.215.997. Selo Digital nº1197763310A00000408206261.

CERTIDÃO	CUSTAS
CNM: 119776.2.0044503-51	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 44503, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 04/09/2026. N.º Pedido / N.º Prenotação: 163443	Emolumentos 45,88 Estado 13,04 Sec. Fazenda 8,92 Registro Civil 2,41 Trib. Justiça 3,15 Ministério Público 2,20 Imposto Municipal 2,29 TOTAL 77,89
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) JOELMA SARTORATO AUTORIZADA
ITATIBA, 09 de setembro de 2026	



SELO DIGITAL

1197763C30E0000021384026E

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

MOD. 16