



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0012266-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

12.266

= Ficha 01 =

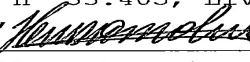
IMÓVEL: Um terreno constituído pelo Lote 29 da Quadra E do Loteamento denominado "Residencial Parque San Marino", situado no Bairro do Cachoeira Abaixo, deste município e comarca, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Turim, na extensão de 5,00m; nos fundos confrontando com o lote 43, na extensão de 5,00m; do lado direito confrontando com o lote 28, na extensão de 25,00m e do lado esquerdo confrontando com o lote 30, na extensão de 25,00m, encerrando a área de 125,00m². Este lote, nos fundos, está onerado por Faixa Non Aedificandi, com 3,00m de largura. Contribuinte nº 35.15.270.029.00.000.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE PIRACAIA-COHAMP, inscrita no CGC nº 00.860.290/0001-43, estabelecida na Rua Sebastião Antonio da Silva, nº 02, nesta cidade de Piracaia-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 5177, R.08 de 15 de maio de 1.998, deste Cartório.

O Oficial,  (Henrique Rogério Dal Molin)

R.01/12.266 - Piracaia, 06 de dezembro de 2002.
Pela Escritura de Compra e Venda, datada de 23 de janeiro de 2002, lavrada no Tabelião de Notas Local, (Lº572, Fls.044), a proprietária acima qualificada, representada por Artemio Fiorellini, RG nº 1.978.426/SSP-SP e CPF nº 127.569.388-15 e Norberto Lapelegrini, RG nº 5.210.177 e CPF nº 186.869.078-49, VENDEU O IMÓVEL pelo valor de R\$ 6.645,600 a **NEUZA CARDOSO DE MORAIS**, RG nº 27.307.083-6/SSP-SP e CPF nº 278.277.228-73, brasileira, do lar, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com JOSÉ CARLOS DE MORAIS, RG nº 21.489.110/SSP-SP e CPF nº 113.328.648-80, brasileiro, operador de máquinas, residente e domiciliada no Bairro Cachoeira Abaixo, neste município de Piracaia-SP. A vendedora apresentou a CND expedida pelo INSS em 22 de janeiro de 2002, sob nº 001502002-21626030 e deixou de apresentar a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais da S.R.F, declarando sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente, não faz parte de seu ativo permanente. Os adquirentes têm plenos conhecimentos das normas, restrições e diretrizes urbanísticas do Loteamento, os quais, por si e seus sucessores, comprometem-se a respeitá-las e cumpri-las. Protocolo nº 33.405, Livro 1-12.

O Oficial,  (Henrique Rogério Dal Molin).

AV.2/12.266 - Piracaia, 30 de junho de 2023.

CONSTRUÇÃO - Pelo Requerimento datado de 30 de maio de 2023, da proprietária **NEUZA CARDOSO DE MORAIS**, já qualificada, consta que no imóvel objeto da presente, foi edificado um prédio residencial com área construída de 108,65m², situado na **RUA TURIM**, que recebeu o nº 290, conforme provam, HABITE-SE nº 49/2023 do proc. 43/DPO/2012, datado de 24 de maio de 2023, Termo de Numeração nº 070/2023 datado de 23 de maio de 2023, Certidão datada de 17 de maio de 2023, Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2023, planta aprovada e expedidos pela Prefeitura Municipal de Piracaia/SP, e Certidão Negativa de Débitos sob nº E5D2.9E2A.13E8.0406, expedida em 30 de maio de 2023, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Foi atribuída à obra, tão somente para efeitos fiscais o valor de R\$ 100.000,00. Protocolo nº 79.418 de 31/05/2023, Livro 1-I. **SELO**

= CONTINUA NO VERSO =



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0012266-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 12.266

= Ficha 01/v.=

DIGITAL: 1208323310000000095896232.

O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.3/12266 - Piracaia, 08 de agosto de 2023.

QUALIFICAÇÃO - Pelo Instrumento Particular referido no R.03, consta que **JOSE CARLOS DE MORAIS**, é portador do RG nº 21.489.110-0/SSP/SP, conforme declarado no instrumento. Protocolo nº 79.897 de 21/07/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL: 120832331000000009924623F**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.4/12266 - Piracaia, 08 de agosto de 2023.

VENDA E COMPRA - Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010382882 com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, datado de 17 de julho de 2023, as partes adiante mencionadas contratam a presente operação de Venda e Compra, Financiamento e Alienação Fiduciária de Imóvel, **NEUZA CARDOSO DE MORAIS** e seu marido **JOSE CARLOS DE MORAIS**, já qualificados, **VENDERAM O IMÓVEL** pelo valor de R\$ 355.000,00 a **ANDRÉIA EUFRÁSIO CARVALHO JORGE**, RG nº 36.343.121-4/SSP-SP e CPF/MF nº 348.800.748-02, brasileira, autônoma, e seu marido **VALDEMAR SOUZA CARVALHO**, RG nº 2.558.376-2/SSP/SP e CPF/MF nº 275.582.728-90, brasileiro, autônomo, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6515/77, residentes e domiciliados na Avenida Jerônimo de Camargo, nº 15997, Atibaia-SP. Os compradores, bem como, seus sucessores deverão respeitar e cumprir as normas e restrições urbanísticas do loteamento, conforme mencionado no R.01 da presente. Protocolo nº 79.897 de 21/07/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL: 120832321000000009924823D**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.5/12266 - Piracaia, 08 de agosto de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento Particular referido no registro anterior, **ANDRÉIA EUFRÁSIO CARVALHO JORGE**, e seu marido **VALDEMAR SOUZA CARVALHO**, já qualificados, **DERAM O IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2235 e 2041, São Paulo-SP, neste ato representado, na forma do seu Estatuto Social e Procuração lavrada na data de 16/01/2023, às fls. 11, livro nº 11.428 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, por Ana Paula Shimazaki (gerente de atendimento - 585128) e Uelinton Santos (gerente geral - 685329). Valor Total da Venda e Compra do Imóvel: R\$ 355.000,00; Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra: A) Com recursos próprios: R\$ 88.750,00; B) Com recursos do FGTS: R\$ 0,00; C) Recursos do Financiamento: R\$ 266.250,00; Valores a financiar para o pagamento: a) Do preço da venda R\$ 266.250,00, b) De despesa acessória (avaliação de garantia) R\$ 0,00, c) Dos custos cartorários e ITBI R\$ 17.750,00, Valor Total do Financiamento: R\$ 284.000,00; Condições do Financiamento: A) Taxa de Juros sem Bonificação: (i) Taxa Efetiva de Juros anual: 11,8900%; Taxa Nominal de Juros anual: 11,2874%; (ii) Taxa Efetiva de Juros mensal: 0,9406%; Taxa Nominal de Juros mensal: 0,9406%; B) Taxa de Juros Bonificada: (i) Taxa Efetiva de Juros anual: 11,7500%; Taxa Nominal de Juros

= CONTINUA NA FICHA Nº 02/f.=



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIÁ - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

CNM: 120832.2.0012266-10

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 12.266

= Ficha 02 =

anual: 11,1610%; (ii) Taxa Efetiva de Juros mensal: 0,9301%; Taxa Nominal de Juros mensal: 0,9301%; C) Prazo de Amortização: 420 meses; D) Atualização: Mensal; E) Data de Vencimento da Primeira Prestação: 17/08/2023; F) Custo Efetivo Total - CET (anual) 12,65%; G) Sistema de Amortização: SAC; H) Data de Vencimento do Financiamento: 17/07/2058; I) Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00. Valor Total do Encargo Mensal: R\$ 3.477,00; Enquadramento da Operação: Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN; Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$ 421.000,00; Prazo de Carência para intimação de pagamento: 30 dias contados da data do vencimento do engargo não pago. Consta ainda no instrumento que: Os compradores e seus cônjuges ou companheiros, qualquer que seja o regime de bens, constituem-se reciprocamente procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, até a solução da dívida, para o fim específico de receberem citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, todos com poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais; e demais condições do Instrumento. Protocolo nº 79.897 de 21/07/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL: 120832321000000009924923B**

O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.06/12.266 - Piracaia, 10 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO - Pelo Requerimento datado de 21 de agosto de 2025, do fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificada, neste ato representado por sua procuradora Maria Lucila Melaragno Monteiro, OAB/SP nº 77.227 e CPF/MF nº 037.805.138-54, nos termos da Certidão expedida em 06 maio de 2025, de substabelecimento de procuração datada de 19 de novembro de 2024, lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, (Livro 11717, Págs. 053/054), instruído com as notificações feitas aos fiduciantes **ANDRÉIA EUFRÁSIO CARVALHO JORGE** e **VALDEMAR SOUZA CARVALHO**, já qualificados, conforme notificações registradas nesta serventia no Cartório de Títulos e Documentos sob nºs 7442, 7444, 7443 e 7445, em 24 de junho de 2025; e mediante o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI), nos termos do § 7º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, procede-se esta averbação para **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, já qualificado, pelo valor de R\$ 421.000,00. Protocolo nº 85.655 de 23/05/2025, Livro 1-K. **SELO DIGITAL: 1208323310000000014187525F.**

O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como, comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. **CNM: 120832.2.0012266-10. %. PIRACAIA-SP, 16 de setembro de 2025.**
Escrevente Autorizada. **Documento assinado digitalmente. SELO DIGITAL Nº 1208323C3000000014187625T.**

PRAZO DE VALIDADE

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 VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

Ao Oficial....	R\$ 44,20
Ao Estado....	R\$ 12,56
Ao IPESP....	R\$ 8,60
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,33
Ao Trib. Just:	R\$ 3,03
Ao Município..	R\$ 1,77
Ao Min. Púb....	R\$ 2,12
Total.....	R\$ 74,61

Certidão de ato praticado protocolo nº: 85655

Controle:



98375

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

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

Selo digital:

1208323C3000000014187625T



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KRKD6-PSUTF-WBYYY-HK2S3

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

Ellen Nascimento Miquilino (CPF 493.854.778-38)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KRKD6-PSUTF-WBYYY-HK2S3>

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

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