LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula -57.893-

ficha -01-

São Paulo, 23 de novembro de 1987

IMÓVEL: UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado à Rua Voluntários da Pátria, nº 3.254, no 8º Subdistrito - Santana desta Capital, medindo 6,00m de frente, 25,00m da frente aos fundos, e 5,30m nos fundos, confinando do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 3.244, de propriedade de João Batista Debieux e sua mulher, do lado esquerdo com o imóvel nº 3.264, de propriedade de Benedito de Moura - Dubieux, e nos fundos com propriedade de Antonio Perpétuo e Stella de Moura Debieux Castro.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL: 069.128.0002-5.-

PROPRIETÁRIOS: JOÃO BATISTA DEBIEUX, que também assina JOÃO BATISTA DUBIEUX, RG. nº 172.988-SP e sua mulher NAIR HELENE DEBIEUX que também assina NAIR HELENE DU- - BIEUX, RG. nº 3.292.229-SP, brasileiros, professores, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. do casal nº 114.927.918-49, residentes e domiciliados nesta - Capital, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.244.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 69.337 deste Cartório.-
O Escrevente Habilitado, _____ (Valter da Costa Neves).
O Oficial, _____ (José Simão).-

R.1/57.893 - São Paulo, 23 de novembro de 1.987. Por escritura de 19 de fevereiro de 1.987, do 7º Cartório de Notas desta Capital (Lº 4.460-fls. 121), os proprietários, já qualificados, transmitiram à título de doação a: 1º) ZIDNAH HELENE DEBIEUX, viuva, psicóloga, RG. nº 3.024.939-SP, C.P.F. número 001.558.878-58, residente na Rua Voluntários da Pátria,nº

- continua no verso -

Mod. 13

1.360.254

matrícula -57.893- | ficha -01- verso

nº 3.254; e, 2º) ZENIDIA DUBIEUX NOCETTI, do lar, RG. número 5.922.603-SP, casada pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARCOS GARCIA NOCETTI, projetista, RG. nº 5.922.604, CPF. do casal nº 591.717.078-91, residentes na Avenida Guacá, nº 1.491, todos brasileiros e domiciliados nesta Capital, pelo valor de Cz$ 11.235,00 (inclusive o valor do usufruto), o imóvel objeto da presente matrícula. O Escrevente Habilitado, _____ (Valter da Costa Neves). O Oficial, _____ (José Simão).-

R.2/57.893 - São Paulo, 23 de novembro de 1.987. Pela mesma escritura que deu origem ao R.1, nesta matrícula, os doadores constantes do mesmo, reservaram para si, pelo valor estimativo de Cz$ 11.235,00 (inclusive o valor da nua-propriedade), o usufruto vitalício do imóvel objeto da presente matrícula, sendo que por morte de um deles, a sua parte acrescerá à do sobrevivente. O Escrevente Habilitado, _____ (Valter da Costa Neves). O Oficial, _____ (José Simão).-

Av.3:- 25/09/2018 - Prenotação nº 434.174 de 13/09/2018.-
Da escritura de arrolamento e partilha de 20 de setembro de 2007 (livro 1.779, folhas 127), retificada e ratificada pela escritura de 08 de outubro de 2007 (livro 1.779, folhas 215), apresentada por certidão de 18 de setembro de 2.018, ambas do 25º Tabelião de Notas, desta Capital, e da certidão expedida em 24 de setembro de 2.018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, verifica-se que, a nuproprietária constante do R.1, ZENIDIA DUBIEUX NOCETTI, é atualmente inscrita no CPF. sob nº 167.404.878-55. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

_____ - _____

Av.4:- 25/09/2018 - Prenotação nº 434.174 de 13/09/2018.-
Da mesma escritura de arrolamento e partilha que deu origem à Av.3 e da certidão de óbito expedida em 31 de julho de 2007, Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Salto deste Estado,

Continua na ficha 02

extraída do termo nº 9.342, lavrado às fls. 39-V, do livro C-32, verifica-se que, a nuproprietária constante do R.1, **ZENIDIA DUBIEUX NOCETTI, faleceu** em 18 de dezembro de 2004, no estado civil de casada com Marcos Garcia Nocetti. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Ricardo R. Andrade - Mário Bassi

R.5:- **25/09/2018** - **Prenotação nº 434.174 de 13/09/2018**.-
Pela mesma escritura que deu origem à Av.03, de arrolamento e partilha de **ZENIDIA DUBIEUX NOCETTI**, CPF. n.º 167.404.878-55, **a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula**, avaliada em R$ 31.392,94 (gravada com usufruto vitalício registrado sob nº 2), **foi partilhada** na proporção de **25%** ao viuvo meeiro, **MARCOS GARCIA NOCETTI**, residente e domiciliado em Salto, neste Estado, na Rua das Gaivotas, nº 201; e, na proporção de **12,50% a cada uma das herdeiras filhas**:
1) VIVIAN DUBIEUX NOCETTI, psicóloga, RG. n.º 26.862.377-6-SSP/SP, CPF. n.º 294.168.988-56; e,
2) VANESSA DUBIEUX NOCETTI, estudante, RG. n.º 26.862.376-4-SSP/SP, CPF. n.º 221.050.068-09, brasileiras, solteiras, maiores, residentes e domiciliadas em Salto, neste Estado, na Rua das Gaivotas, nº 181. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Ricardo R. Andrade - Mário Bassi

Av.6:- **25/09/2018** - **Prenotação nº 434.011 de 10/09/2018**.-
Da escritura de 03 de setembro de 2.018, do 25º Tabelião de Notas, desta Capital (livro nº 2.441 - fls. 361) e da certidão expedida em 24 de setembro de 2.018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, verifica-se que, a usufrutuária constante do R.2, **NAIR HELENE DEBIEUX,** que também assina **NAIR HELENE DUBIEUX, é atualmente inscrita no CPF. sob nº 156.966.618-07**.- (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Ricardo R. Andrade - Mário Bassi

Av.7:- **10/09/2018** - **Prenotação nº 434.011 de 10/09/2018**.-
Da mesma escritura que deu origem à Av.6, e da certidão de óbito expedida em 24 de setembro de 1999, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito - Santana, desta Capital, extraída do termo nº 57.160, lavrado às fls. 276-V, do livro C-94, verifica-se que, o usufrutuário constante do R.2, **JOÃO BATISTA DEBIEUX**, que também assinava **JOÃO BATISTA DUBIEUX, faleceu** em 20 de setembro de 1999. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Ricardo R. Andrade

Continua no verso.

Mário Bassi

57.893

MATRÍCULA	FICHA
57.893	02 verso

Av.8:- **25/09/2018** - **Prenotação nº 434.011 de 10/09/2018**.-
Fica **cancelado o usufruto vitalício** registrado sob nº 2, nesta matrícula, de conformidade com a mesma escritura que deu origem à Av.6, e da certidão de óbito expedida em 13 de setembro de 2.010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 8º Subdistrito – Santana, desta Capital, matricula nº 119149 01 55 2010 4 00143 087 0086064-09, em virtude do **falecimento** da usufrutuária **NAIR HELENE DEBIEUX**, ocorrido em 22 de agosto de 2.010. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.8:- **25/09/2018** - **Prenotação nº 434.011 de 10/09/2018**.-
Pela mesma escritura que deu origem à Av.6, os coproprietários constantes do R.5: **1) MARCOS GARCIA NOCETTI**, viúvo; **2) VIVIAN DUBIEUX NOCETTI**; e, **3) VANESSA DUBIEUX NOCETTI**, solteiras, maiores, **transmitiram por venda** feita a **ZIDNAH HELENE DEBIEUX**, viúva, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Ana Benvinda de Andrade, nº 115, apto. 113, todos já qualificados, pelo preço de R$ 275.000,00, **a parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula**. (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.10:- **28/09/2018** -
Procedo esta averbação **"ex officio"**, nos termos do inciso 1º, ítem "a", do artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, e a vista da mesma escritura que deu origem a Av. 6, para ficar constando que: **a)** a averbação feita sob nº 7 foi realizada no dia 25/09/2018; e, **b)** a venda constante do ato anterior, foi objeto de registro sob nº 9, e não como constou.- (Ricardo Rodrigues de Andrade, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi).-

R.11:- **01/11/2018** - **Prenotação nº 435.871 de 25/10/2018**.-
Pelo instrumento particular datado de 25 de outubro de 2018, com caráter de escritura pública, nos termos do artigo 61, e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, e Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a proprietária constante dos Rs. 1 e 9, **ZIDNAH HELENE DEBIEUX**, viúva, já qualificada, **transmitiu por venda** feita a **RAFAEL DOS SANTOS LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, RG. nº 49.526.896-3-SSP/SP, CPF. nº 419.079.198-99, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.254, **o imóvel objeto desta matrícula**, pelo preço de R$ 700.000,00,

Continua na ficha 03

satisfeito da seguinte forma: R$ 266.561,44, com recursos próprios e R$ 433.438,56, com recursos da alienação fiduciária adiante mencionada.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

R.12:- **01/11/2018** - **Prenotação nº 435.871 de 25/10/2018**.-

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.11, o proprietário constante do mesmo, **RAFAEL DOS SANTOS LIMA**, solteiro, maior, já qualificado, **alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R$ 740.000,00, para efeito do previsto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 9.514/97, transferindo sua propriedade resolúvel a **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede nesta Capital, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ. nº 60.701.190/0001-04, para garantia da importância de R$ 473.858,56 (sendo R$ 433.438,56, destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel e R$ 40.420,00, destinado ao pagamento de despesas), pagável por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 25 de novembro de 2018, e demais cláusulas e condições constantes do título digitalizado em 25 de outubro de 2018. Conforme declaração apresentada nesta Serventia, trata-se de 1ª aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH.- (Flávio Firmino Silva, Escrevente habilitado - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Av.13:- **22/09/2026** - **Prenotação nº 550.021 de 04/12/2025**.-

Procedo esta averbação "ex-officio", por força do disposto no art. 440-AQ, § 1º, letra "a", do Provimento nº 149/2023 do CNJ, para ficar constando que o Código de Endereçamento Postal – CEP do imóvel objeto desta matrícula é **02402-300**. (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000097350826A

Av.14:- **22/09/2026** - **Prenotação nº 550.021 de 04/12/2025**.-

Pelo requerimento datado de 04 de dezembro de 2.025, subscrito pelo credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S/A.,** instruído com a intimação feita ao fiduciante, **RAFAEL DOS SANTOS LIMA**, solteiro, maior, já qualificado, e da certidão de decurso de prazo sem purgação de mora, devidamente arquivados junto ao processo de intimação nº 3.518, prenotado sob nº 550.021 em 04 de dezembro de 2.025 nesta Serventia, e nos termos do requerimento datado de 03 de agosto de 2.026, procede-se nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal n.º 9.514/97, modificada pela Lei 10.931/04, a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel objeto desta matrícula**, em

Continua no verso.

57.893

MATRÍCULA	FICHA	CNM
57.893	03 verso	113282.2.0057893-85

nome do credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S/A.** Dá-se ao presente para efeitos fiscais o valor de R$ 775.328,00.- (Caroline de Souza Caleguer Machado, Escrevente Habilitada - Mário Aparecido de Lima Bassi, Escrevente autorizado).-

Selo Digital: 1132823310000000973509268

GEORGE TAKEDA, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, CERTIFICA, nos termos do art. 19, §§ 9º e 11, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, incluídos pelo art. 11 da Lei nº 14.382, de 27/06/2022, que a presente é cópia reprográficadigital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a **situação jurídica atualizada**do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de <DataAtualMenosDoisDiasUteis>, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA**no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, <DataAtualExtenso>. Assinado digitalmente.

André Shodi Hirai
Oficial Substituto

```
Oficial..: R$ 45,88
Estado...: R$ 13,04
IPESP....: R$  8,92
Reg.Civil: R$  2,41
Trib.Just: R$  3,15
ISSQN....: R$  0,94
MP.......: R$  2,20

TOTAL....: R$ 76,54
```

Pedido n.º *1.360.254*, de 04/09/2026.
Matrícula: 57893

Recibo provisório de serviço: 0000001360254
https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx