CNM: 120741.2.0107734-44

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
107.734	01

Itap. da Serra, **14 de Junho de 2005**

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Antonio Despezzio, no Bairro do Despézzio, em zona urbana do distrito e município de São Lourenço da Serra, Comarca de Itapecerica da Serra; com a seguinte descrição: Tem início no ponto denominado 16, junto a Rua Antonio Despezzio; daí segue confrontando com a referida rua, em linha com desenvolvimento na extensão de 100,84ms. até o ponto 16-A; daí deflete à direita e passa a confrontar com Daniel Despezzio, onde acham-se construídos os prédios nºs.07 e 55 da Rua Antonio Despezzio, com rumo 15°49'24"SW e distância de 126,78ms. até encontrar um ponto. Daí deflete à direita e passa a confrontar com Silvio Despezio, onde acha-se construído o prédio nº.3.003 da Rodovia Régis Bittencourt, com o rumo 66°53'48"NW e distância de 141,31ms. atingindo o ponto 14-A. daí deflete à direita e segue em linha com desenvolvimento pelo córrego na extensão de 32,18ms. confrontando com Chusuke Sato, até o ponto 15; passa a confrontar com Sebastião Braz de Souza pelo córrego em linha com desenvolvimento na extensão de 52,00ms. até o ponto 16, início desta descrição, localizado a uma distância de mais ou menos 213,46ms. do ponto 01 da área maior, ponto esse situado na confluência da Rodovia Régis Bittencourt com a Rua Antonio Despezzio, e do lado esquerdo de quem da confluência vai em direção ao imóvel pela Rua Antonio Despezzio, encerrando uma área total de 12.000,00ms.2.- CADASTRO nº.221432301000100000.-

PROPRIETÁRIOS: DANIEL DESPEZZIO, do comércio, RG.5.868.827-sp e CPF.497.473.048-72, assistido por sua mulher ODETE RODRIGUES DESPEZZIO, do lar, RG.15.155.107-sp e CPF.038.990.338-84, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, residentes na Rua Antonio Despézio, nº.07, Bairro Despézzio, em São Lourenço da Serra; DIONÍZIA DESPEZIO DE SOUZA, do lar, RG.15.155.106-6-sp, assistida por seu marido RUBENS OLIVEIRA DE SOUZA, pedreiro, RG.9.727.454-sp, ambos brasileiros, portadores do CPF.042.238.508-57, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, residentes na Rua Bela Vista, nº.15, Bairro Despézzio, em

(VIDE VERSO)

OBSERVAÇÕES:

a) Os imóveis localizados no município de TABOÃO DA SERRA que integraram a circunscrição deste Registro de Imóveis de 27/12/1964 a 22/11/2009, integram atualmente a Comarca de Taboão da Serra; anteriormente integraram a 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Circunscrições da Capital; e, b) Os imóveis localizados no município de EMBU DAS ARTES que integraram a circunscrição deste registro de Imóveis de 27/12/1964 a 30/11/2009, integram atualmente a Comarca de Embu das Artes; anteriormente integraram a 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Circunscrições da Capital e Circunscrição Imobiliária de Cotia.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itapecerica da Serra - SP

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP: 06850-100 - Tel.: (11) 4666-7490 - (11) 4666-2144
e-mail: registrodaserra@gmail.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

120741 AA 0505168 0726

CNM: 120741.2.0107734-44

matrícula 107.734 | ficha 01 verso

São Lourenço da Serra; SILVIO DESPEZIO, do comércio, RG.6.166.789-sp e CPF.498.106.348-20, assistido por sua mulher SONIA REGINA SZABO DE ARAUJO DESPEZIO, auxiliar de enfermagem, RG.10.260.721-7-sp e CPF.178.119.988-40, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, residentes na Rodovia Régis Bittencourt - BR-116, kM.303, Bairro Despézzio, em São Lourenço da Serra; e PEDRO DESPEZZIO, do comércio, RG.13.854.593-sp, e sua mulher MARIA ELENA MACIEL DESPEZZIO, do lar, RG.15.155.088-sp, ambos brasileiros, portadores do CPF.873.376.818-87, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei nº.6.515/77, residentes na Rua Nova Resende, nº.08, Jardim Virginia, em Itapecerica da Serra.

REGISTRO ANTERIOR: Registros nºs.03/91.258 e 04/91.258 deste Registro de Imóveis, feitos em 23 de janeiro de 1998.

JOSÉ CARLOS ADRIANO
escrevente

R.01/107.734 em 14 de junho de 2005 - DIVISÃO -
Pela escritura de 13 de junho de 2005 do Tabelião de Notas de São Lourenço da Serra, feita no Livro nº.055, páginas 108 à 113, o imóvel retro matriculado foi atribuído por divisão para DIONÍZIA DESPÉZIO DE SOUZA assistida por seu marido RUBENS OLIVEIRA DE SOUZA, pelo valor de R$.34.680,64.- Eu, registrei. Emolumentos R$.312,87 - Guia nº.111/2005 - Protocolo nº.206.307 -

---

AV.02/107.734 em 05 de setembro de 2014 –
Conforme escritura datada de 07 de abril de 2014 do Tabelião de Notas de São Lourenço da Serra, livro 085, páginas 318 a 321, e recibo de imposto do ano 2014 expedido pela Municipalidade de São Lourenço da Serra, o imóvel esta cadastrado atualmente sob o nº 22143230101500000. Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente -

" CONTINUA NA FICHA Nº 02"

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

CNJ nº.: 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CNM: 120741.2.0107734-44
REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula **107.734** | ficha **02**

Itap. da Serra **05 de setembro de 2014**

averbei. Guia 167/2014 – Protocolo nº 272.270 – em 06 de agosto de 2014 –

AV.03/107.734 em 05 de setembro de 2014 –
Conforme escritura referida na averbação nº 02/107.734 retro, e certidão de óbito expedida pelo Registro Civil, em 02 de setembro de 2014, matricula nº 122135 01 55 2011 4 00062 063 0022990-97, verifica-se que ocorreu o falecimento de RÛBENS OLIVEIRA DE SOUZA, em 18 de março de 2011. Eu, averbei. Guia 167/2014 Protocolo nº 272.270 – em 06 de agosto de 2014 –

R.04/107.734 em 05 de setembro de 2014 – VENDA E COMPRA
Pela escritura referida na averbação nº 02/107.734 retro, DIONIZIA DESPÉZIO DE SOUZA, vendeu o imóvel retro matriculado para FÁBIO SILVA DE PAIVA, brasileiro, administrador de empresas, RG.44.996.862-5-sp e CPF.227.675.728-09, casado com THALITA ALVES MOURE DE PAIVA, brasileira, turismóloga, RG.56.815.907-x-sp e CPF.105.980.257-07, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Calixto Garcia, 147, Jardim Ester, São Paulo, pelo valor de R$.100.000,00. Eu, registrei. Guia 167/2014 – Protocolo nº 272.270 – em 06 de agosto de 2014 –

AV.05/107.734 em 29 de dezembro de 2014
Conforme requerimento feito por Fabio Silva de Paiva e por Thalita Alves Moure de Paiva em 15 de setembro de 2014, Alvará de Habite-se nº.310/95 datado de 24 de outubro de 1995, Alvará de Habite-se nº.2899/2014 datado de 01 de agosto de 2014, Declaração D.O.M.A. nº.009/2014 datada de 04 de dezembro de 2014, todos expedidos pela Municipalidade de São Lourenço da Serra, e plantas aprovadas pela referida municipalidade (processos nºs.689/95 e 3135/2014), verifica-se que no imóvel retro matriculado foram regularizadas várias

(CONTINUA NO VERSO)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itapecerica da Serra - SP

120741 AA 0505169 0726

CNJ nº.: 12.074-1

CNM: 120741.2.0107734-44

matrícula 107.734 | ficha 02 verso

construções, quais sejam: residência 1 com a área construída de 48,00ms.2.; residência 2 com a área construída de 48,00ms.2., escritório com a área construída de 21,90ms.2. as quais totalizam a área construída de 117,90ms.2.; casa com a área construída de 175,26ms.2. e quiosque com a área construída de 28,85ms.2. os quais totalizam a área construída de 204,11ms.2., sendo que as mesmas receberam o nº.285 da Rua Antonio Despezzio, com a área total construída de 322,01ms.2., sendo que fica arquivada neste Registro de Imóveis, na pasta nº.049 sob o nº.9.681, a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº.270312014-88888531, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, em 15 de dezembro de 2014, referente a área total construída de 322,01ms.2.- Eu, José Carlos Adriano, escrevente, averbei. Guia nº.245/2014 – Protocolo nº.273.942 – Valor Base R$.376.506,97 – Em 17 de dezembro de 2014.

R.06/107.734 em 08 de julho de 2015 – VENDA E COMPRA
Pelo instrumento particular datado de 24 de junho de 2015, FABIO SILVA DE PAIVA e sua mulher THALITA ALVES MOURE DE PAIVA, venderam o imóvel retro matriculado para FRANCISCO DAS CHAGAS PEREIRA OLIVEIRA, brasileiro, microempresário, RG.393851849-sp e CPF.664.972.993-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, e sua mulher MARIA APARECIDA TOPAN OLIVEIRA, brasileira, gerente, RG.257895309-sp e CPF.250.122.208-38, residentes e domiciliados na Rua Santa Rita de Cassia, 127, Km 18, Osasco, São Paulo, e MARINETE SILVA OLIVEIRA, brasileira, solteira, nascida em 28 de outubro de 1970, vendedora, RG.38428713-x-sp e CPF.482.872.373-00, residente e domiciliada na Rua São Manoel, 26, Cs 1, Osasco, São Paulo, pelo valor de R$.700.000,00.Eu, Diomar da Cruz Santana, escrevente registrei. Guia 125/2015 Protocolo nº 275.921 – em 29 de junho de 2015 –

"CONTINUA NA FICHA Nº 03"

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

CNS nº.: 12.074-1
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CNM: 120741.2.0107734-44

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha
107.734	03

Itap. da Serra, **08 de julho de 2015**

R.07/107.734 em 08 de julho de 2015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo instrumento particular referido no registro nº 06/107.734, FRANCISCO DAS CHAGAS PEREIRA OLIVEIRA sua mulher MARIA APARECIDA TOPAN OLIVEIRA, e MARINETE SILVA OLIVEIRA, deram o imóvel retro matriculado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lote nº 3 e 4, Brasília – DF, CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, num valor de R$.700.000,00 para garantia da divida no valor de R$.350.000,00 que será paga em 420 meses, com taxa anual de juros nominal de 9,0638% e efetiva de 9,4500%, com prestação inicial num valor de R$.3.587,64 sendo que na opção pelo devedor, na data da assinatura do instrumento, pelos débitos dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente, mantida em Caixa ou em folha de pagamento, os juros anuais serão reduzidos, para a taxa nominal de 8.9257% ao ano e efetiva de 9.3001% ao ano, sendo que o prazo de carência de trinta dias (30), para efeito de intimação do devedor fiduciante parágrafo 2º, Art. 26 da lei nº 9.514/97); e que para efeito de leilão (Art. 27 da Lei nº 9.514/97), o imóvel retro matriculado foi avaliado por R$.700.000,00. Eu, registrei. Guia 125/2015 – protocolo nº 275.921 - em 29 de junho de 2015 -

---

AV.08/107.734 em 08 de julho de 2015-
Nos termos do artigo 18º, parágrafo 5º da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº.1.4444.0884142-0 série 0615, datada de 24 de junho de 2015, no valor de R$.350.000,00 na data base de 24 de junho de 2015, tendo como instituição custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, credora da Alienação Fiduciária objeto do registro nº 07/107.734 retro. Eu, averbei. Guia 125/2015 – Protocolo nº 275.921 – em 29 de junho de 2015 -

Continua no verso

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itapecerica da Serra - SP

120741 AA 0505170 0726

CNS nº.: 12.074-1

CNM:120741.2.0107734-44

matrícula 107.734 | ficha 3 verso

AV.09/107.734 em 27 de Agosto de 2026
Fica CANCELADA a averbação nº 08 retro, referente a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0884142-0 - Série: 0615, nos termos do requerimento datado de 15 de janeiro de 2026, apresentado por protocolo online IN00938277C, pelo qual a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, já qualificada, autoriza o presente cancelamento, em virtude de que não foi objeto de transferência a terceiros e da consolidação adiante. - Eu, Nathalia Mari Kubo Ratte, escrevente averbei. - Guia 162/2026 - Protocolo nº 311.619 - em 11 de Abril de 2023 - Selo Digital: 1207413310A0000025982026A -

---

AV.10/107.734 em 27 de Agosto de 2026 - CONSOLIDAÇÃO
Conforme requerimento formulado pela Caixa Econômica Federal, notificações, Guia de Recolhimento do ITBI e demais documentos apresentados, tendo em vista que os fiduciantes devedores: FRANCISCO DAS CHAGAS PEREIRA OLIVEIRA, e sua mulher MARIA APARECIDA TOPAN OLIVEIRA; e, MARINETE SILVA OLIVEIRA, já qualificados, foram notificados e as diligências resultaram infrutíferas, tendo sido expedido Edital de Intimação para os referidos devedores, datado de 26 de maio de 2025, publicado no Diário Registral em 27, 28 e 29 de maio de 2025, os quais deixaram de purgar a mora, fica desta forma consolidada a propriedade plena do imóvel constante desta matrícula, para a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo que a credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Valor atribuído para consolidação de R$.773.075,63. - Eu, escrevente averbei. - Guia nº 162/2026 - Protocolo nº 311.619 - em 11 de Abril de 2023 - Selo Digital: 1207413310A0000025981926T -

---

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

311619 28/08/2026 11:05:47 7

CNS nº .: 12.074-1

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula | ficha

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra,

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de **7** página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula **107734**, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de **28/08/2026,** sendo que foi(ram) protocolado(s) e prenotado(s) sob nº(s) **311619 em 11/04/2023**, válido(s) por 30 dias, título(s) que tem por objeto o imóvel desta matrícula. Protocolo: **311619** Guia: **163/2026.**	Emolumentos . . . . . :	40,91
	Estado . . . . . :	11,63
	Sec. Fazenda . . . . . :	7,96
	Registro Civil . . . . . :	2,15
	Trib. Justiça . . . . . :	2,81
	Ministério Público . . . . . :	1,96
	Imposto Municipal . . . . . :	0,82
	TOTAL . . . . . :	68,24
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**	
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	**Valdecir Bernardo Castiglioni** **Oficial**	
Itapecerica da Serra, 28/08/2026		

Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra – SP

Observação:

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacira; - o município Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e, - o município Juquitiba e distrito dos Barnabés, desde 27 de dezembro de 1964 e integraram os municípios de: Taboão da Serra até 22/11/2009 e Embu das Artes até 30/11/2009.

SELO DIGITAL

1207413C30A0000025982126O

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

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'