



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

CNM 120568.2.0038616-50

de

matrícula
= 38.616 =

ficha
= 001 =

Avaré, 27 de Julho de 1989

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 07 DA QUADRA "FH" do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA - GLEBA I, situado no município de Arandú, desta comarca de Avaré, medindo 20,00 m de frente para a rua 90; 40,00 m no fundo confrontando com os lotes 16 e 17; 33,00 m do lado direito confrontando com o lote 08; 25,00 m do lado esquerdo confrontando com o lote 06; encerrando a área de 766,00 m².

CONTRIBUINTE:-

PROPRIETÁRIA:- KICAZÊ-AGROPECUÁRIA E COMERCIAL LTDA, com sede na Capital deste Estado, à Avenida Brigadeiro Luis Antonio nº 4.556, CGC. sob nº 50.666.486/0001-70.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 01 na matrícula 7.325, deste Cartório.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO:-

Carlos Edgard Correa Junior
CARLOS EDGARD CORREIA JUNIOR

R-01/38.616 - Avaré, 27.07.89. Pela Escritura de 08.06.89 (Lº 1.378, Fls. 70 vº) do 16º Tabelionato de Notas da Capital deste Estado, a firma KICAZÊ-AGROPECUÁRIA E COMERCIAL LTDA, já qualificada e representada por MO-MENTVM-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Capital deste Estado, à Rua dos Gusmões nº 639, CGC. nº 47.686.955/0001-00, e esta representada por SHEYLA ZAYAT JARDIM, RG. 14.684.243 e CPF. 104.766.468-20 VENDEU o imóvel desta matrícula ao ANGELO PEDRO DE SOUSA, brasileiro, mestre de obras, RG. sob nº 5.873.941, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei nº 6515/77 com ARGENTINA CANDIDA DE SOUSA, brasileira, do lar, RG. 13.702.129-X, CPF. comum 209.887.028-00, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, à rua Francisco Crete nº 05; pelo valor de NCz\$ 0,08. Protocolado e microfilmado sob nº 73.413.

O OFICIAL EM EXERCÍCIO:-

Carlos Edgard Correa Junior
CARLOS EDGARD CORREIA JUNIOR

Av-02/38.616 - Em 10 de fevereiro de 2016. REGISTRO ANTERIOR.

Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, averbo e retifico que o imóvel tem origem no R-01 de 20.08.1979 e o loteamento objeto do R-02 de 11.10.1979, ambos da matrícula nº 7.325, deste Ofício.

A Escrevente Autorizada: *Hilde Cristina Moltzheim Sanches* (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVNH-9UAY7-MAT59-MFVDX>

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



Valide aqui
este documento

matrícula

= 38.616 =

ficha

= 001 =
verso

CNM 120568.2.0038616-50

Av-03/38.616 - Em 10 de fevereiro de 2016. SUPRIMENTO DE ASSINATURA.

Autorizado por despacho de 18.06.2004, do MM. Juiz Corregedor Permanente desta Comarca, proferido nos Autos nº 61/2004, supri a falta de rubrica nesta ficha de matrícula.

A Escrevente Autorizada: [Assinatura] (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

Av-04/38.616 - Em 10 de fevereiro de 2016. DENOMINAÇÃO DE RUA.

Pelo Decreto Municipal nº 1236/99 de 12.08.1999, verifica-se que a Rua 90 passou a denominar RUA SÃO PAULO.

A Escrevente Autorizada: [Assinatura] (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

Av-05/38.616 - Em 10 de fevereiro de 2016. CADASTRO.

Pela escritura de 29.12.2015 do 12º Tabelião de Notas de São Paulo-SP (Livro 3418, fls. 309/311), e certidão municipal nº 25/2016, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado junto à municipalidade de Arandu-SP sob número 034509. Protocolado sob nº 218.508 em 03.02.2016.

A Escrevente Autorizada: [Assinatura] (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

R-06/38.616 - Em 10 de fevereiro de 2016. VENDA E COMPRA.

Pela escritura mencionada na Av-05, os proprietários ANGELO PEDRO DE SOUSA, RG nº 5.873.941-5-SSP/SP, pedreiro, e sua mulher ARGENTINA CANDIDA DE SOUSA, CPF nº 415.350.198-08, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Andréas Bartay 5, Mandaqui, qualificados no R-01, VENDERAM o imóvel desta matrícula a MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 47.686.555/0001-00, com sede em São Paulo-SP, na Rua Padre João Manuel nº 755, 7º andar, pelo preço de R\$ 6.000,00. Base de cálculo: R\$ 6.334,82. Protocolado sob nº 218.508 em 03 de fevereiro de 2016.

A Escrevente Autorizada: [Assinatura] (Hilde Cristina Moltzheim Sanches).

R-07/38.616 - (VENDA E COMPRA) - Em 08 de novembro de 2022.

Por Escritura Pública de Venda e Compra datada de 30 de setembro de 2022, do Tabelião de Notas de Arandu-SP, Comarca de Avaré-SP, livro 72, fls. 168/179, a proprietária MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula a VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, CNPJ nº 06.237.833/0001-57, com sede na Rua Carlos Zaim, nº 103, Itu Novo, Centro, Itu-SP, pelo valor de R\$ 21.765,24. A venda é feita em cumprimento ao instrumento particular de compromisso compra e venda celebrado em 07/01/2018, não levado a registro. Consta do título declaração da vendedora de que o imóvel

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVNH-9UAY7-MAT59-MFVDX>

Documentos oficiais pelo
registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE AVARÉ - SP

CNS 12056-8

MATRÍCULA

38.616

CNM 120568.2.0038616-50

FICHA

02

objeto desta se encontra lançado no seu ativo circulante, não constando e nunca tendo constado de seu ativo permanente, razão pela qual está dispensada de apresentar CND da Previdência, e CND da Secretaria da Receita Federal, nos termos da Lei nº 8.212/91, suas alterações, e da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751/2014. Base de cálculo: R\$ 181.324,56. Protocolado sob nº 261.019 em 04/11/2022.

Escrevente: AmAcarvalho Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568321OX000199541XD22G

Av-08/38.616 - (CONSTRUÇÃO) - Em 08 de novembro de 2022.

Por Requerimento de Averbação de Construção datado de 14 de outubro de 2022, certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição nº 60.027.83635/78-001, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil em 03/11/2022, arquivada neste Ofício na pasta nº 001/2022 sob nº de ordem 197, alvará de construção nº 11/2018 de 07/05/2018, alvará de habite-se nº 14/2022 de 21/06/2022 e certidão nº 358/2022 de 12/09/2022, todos expedidos pela municipalidade de Arandu-SP, verifica-se que no imóvel desta matrícula foi **EDIFICADO UM PRÉDIO** emplacado sob nº 880 da Rua SÃO PAULO, com 273,49 m² de área construída mais uma piscina com 52,85 m² de área construída, totalizando 326,34 m² de área construída. Base de cálculo: R\$ 659.454,82 (Tabela Secon/SindusCon-SP). Protocolado sob nº 261.020 em 04/11/2022.

Escrevente: AmAcarvalho Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568331LK000199545UU22T

R-09/38.616 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Em 11 de julho de 2023.

Por Instrumento Particular de 19 de dezembro de 2022, nos termos da Lei nº 9.514/97, 1ª rerratificação datada de 14/06/2023, e 2ª rerratificação datada de 17/05/2023, a proprietária **VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, **TRANSFERIU** a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, CNPJ nº 67.915.785/0001-01, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 400, 14º andar, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, com o escopo de garantia da importância de R\$ 1.330.000,00, que será paga através de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data do instrumento, com a possibilidade de vencimento antecipado,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVNXH-9UAY7-MAT59-MFVDX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

38.616

MATRÍCULA

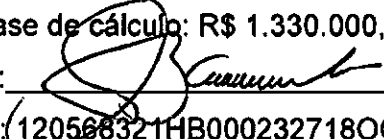
CNM 120568.2.0038616-50

FICHA

02

verso

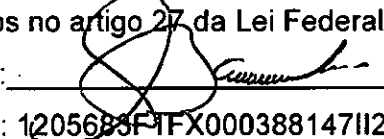
sendo os encargos correspondendo à taxa básica selic acrescida da taxa de juros pré-fixada de 1,45% ao mês e encargos moratórios correspondentes a multa de 2% sobre o valor da parcela se o atraso for de até 5 dias; e de 10% na hipótese de atraso superior a 5 dias, juros moratórios de 1% ao mês e juros remuneratórios de 1,45% ao mês, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Base de cálculo: R\$ 1.330.000,00. Protocolado sob nº 265.098 em 20/06/2023.

Escrevente:  Gislene Zanlucky.

Selo Digital: 120568321HB00023271800234

Av-10/38.616 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA) - Em 26 de março de 2026.

Por Intimação de Alienação Fiduciária de 20 de janeiro de 2026, requerimento de 16/03/2026, certidão expedida por este Ofício em 05/03/2026, guia de ITBI e demais documentos apresentados, procede-se a esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face da devedora fiduciante VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A, já qualificada, pelo valor de R\$ 1.330.000,00. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Protocolado sob nº 285.194 em 22/01/2026.

Escrevente:  Gislene Zanlucky.

Selo Digital: 12056831FX00038814711262

Av-11/38.616 - (LEILÕES NEGATIVOS) - Em 29 de junho de 2026.

Por Requerimento datado de 11 de junho de 2026, procede-se a presente averbação para constar que a REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A, já qualificada, realizou os **leilões públicos** disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 25/05/2026 às 15:00 horas e o segundo em 01/06/2026 às 15:00 horas, ambos somente online através do site do leiloeiro oficial: www.satoleiloes.com.br, conduzidos pela Leiloeira Oficial Tatiana Hisa Sato - JUCESP nº 817, sem que tenha havido licitantes, conforme Autos de Praças Negativas apresentados. Protocolado sob nº 288.382 em 15/06/2026.

Escrevente:  Antonio Marcos de Araujo Carvalho.

Selo Digital: 120568331GE000403581JS266

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVNH-9UAY7-MAT59-MFVDX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE AVARÉ / SP

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica e atualizada da matrícula nº **38616**, extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo.

Avaré, 29 de junho de 2026
Antonio Marcos de Araujo Carvalho - Escrevente
(assinado digitalmente)

Os imóveis do município de Itai pertenceram a esta comarca de Avaré de 20.09.1928 a 25.11.2009, depois passaram à comarca de Itai, tendo antes pertencido à comarca de Faxina (atual Itapeva).

Desta Certidão:	
EMOLUMENTOS	R\$: 45,88
AO ESTADO	R\$: 13,04
À SEFAZ	R\$: 8,92
AO SINOREG	R\$: 2,41
AO TRIBUNAL	R\$: 3,15
AO M.P	R\$: 2,20
ISS	R\$: 1,38
TOTAL	R\$: 76,98



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso acima, ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br/> e informe o Selo: [120568391XM000403580AB26X] [120568331GE000403581JS266] [1205683C3LH000403582BI26Y]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XVNBH-9UAY7-MAT59-MFVDX>