Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash cc1a6b49-3575-4c40-bd4d-935cb2c0738f

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE URÂNIA - SP
Avenida Barão do Rio Branco, 468 - Centro - CEP: 15.760-013
Fone: (17) 3634-3300 / (17) 99623-7131
Ana Lígia Livonesi - Oficiala

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **2108** ficha **1**

Oficial de Registro de Imóveis de Urânia

IMÓVEL: LOTE 01 DA QUADRA 03 DO LOTEAMENTO VICENTE FILIÉ, localizado na Rua Oswaldo Shiguetoshi Oba, esquina com a Rua José Antônio Rios, na cidade e comarca de URANIA, medindo, de forma regular, 16,00 metros de frente para a Rua Oswaldo Shiguetoshi Oba, 16,00 metros de um lado, confrontando com a Rua José Antônio Rios, 16,00 metros nos fundos, confrontando com os lotes 21 e 22, e 16,00 metros do outro lado, confrontando com o lote 02, perfazendo a área total de 256,00 metros quadrados.

MATRÍCULA DE ORIGEM nº 1996 (R.1/LOTEAMENTO).

Prenotação nº 8018, em 21 de maio de 2012.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE URÂNIA, inscrito no CNJ sob o nº 46.611.117/0001-02, com sua administração na Avenida Brasil nº 390, nesta cidade. Urânia, 22 de maio de 2012. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi.

Av. 1 – Prenotação nº 8352, em 28 de junho de 2012.

CADASTRO – À vista do instrumento particular mencionado no R.2, faço constar que o imóvel objeto desta matricula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Urânia sob nº 003060. Urânia, 28 de junho de 2012. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi.

R. 2 – Prenotação nº 8352, em 28 de junho de 2012.

DOAÇÃO – Pelo instrumento particular de doação (art. 541, c. c. o art. 108, ambos do CC), datado de 31 de maio de 2012, o proprietário Município de Urânia, já qualificado, representado por seu Prefeito, Francisco Airton Saracuza, titular do RG nº 6.065.322 SSP/SP e do CPF nº 614.649.538-72, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Avenida Brasil nº 2755, nesta cidade, este autorizado pela Lei Municipal nº 007/2012, DOOU o imóvel objeto desta matricula, ao qual foi atribuído o valor de R$ 795,33 (setecentos e noventa e cinco reais e trinta e três centavos), a: 1) VALDIR JAMASCO DOS SANTOS, titular do RG nº 32.584.302-8 SSP/SP e do CPF nº 214.551.918-17, brasileiro, solteiro, azulejista; e 2) ANDREIA RODRIGUES GARCIA, titular do RG nº 29.807.178 SSP/SP e do CPF nº 223.453.678-22, brasileira, solteira, vendedora, ambos residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Shiguetoshi Oba nº 4444, nesta cidade. Valor venal: R$795,33. ITCMD: Isento. Foram apresentadas perante este RI: a) CND – Contribuições Previdenciárias nº 002752012-21021030, emitida em 16/01/2012 e válida até 14/07/2012; e b) Certidão Conjunta Positiva com Efeito de Negativa – Tributos Federais e Dívida Ativa da União emitida às 21:02:22 do dia 10/04/2012, válida até 07/10/2012 (Código de Controle:2538.49F3.8FDC.ABE6). Urânia, 28 de junho de 2012. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi.

R. 3 – Prenotação nº 9746, em 06 de agosto de 2013.

VENDA E COMPRA – Pela escritura pública do Tabelião de Notas de Urânia/SP, lavrada às fls. 75/76 do livro 68, em 05 de agosto de 2013, o condômino Valdir Jamasco dos Santos, já qualificado, VENDEU metade ideal (1/2) do imóvel objeto desta matrícula a ANDREIA RODRIGUES GARCIA, titular do RG nº 29.807.178 SSP/SP e do CPF nº 223.453.678-22,

CONTINUA NO VERSO

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILA MATOS CECILIANO - 03/10/2025 08:26

matrícula 2108 | ficha 1 verso

brasileira, solteira, revendedora, residente e domiciliada na Rua Osvaldo Shiguetoshi Oba nº 4444, nesta cidade, pelo preço de R$30.000,00 (trinta mil reais). Valor venal proporcional: R$397,66. A compradora passa a ter a propriedade integral do imóvel. ITBI recolhido: guia nº 1280 da PM de Urânia/SP. Urânia, 06 de agosto de 2013. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi.

Av. 4 – Prenotação nº 9796, em 23 de agosto de 2013.

CONSTRUÇÃO – Pelo requerimento de 21 de agosto de 2013 e documentos que o instruem, arquivados nesta serventia, a proprietária Andreia Rodrigues Garcia, já qualificada, autorizou esta averbação para constar que, no imóvel desta matrícula, foi edificado um prédio residencial, de alvenaria, que recebeu o **número 4430 da RUA OSWALDO SHIGUETOSHI OBA**, com 176,80 metros quadrados de área construída, conforme Carta de Habitação nº 58/2013, de 12 de agosto de 2013, e Certidão nº 85/2013, de 12 de agosto de 2013, ambas expedidas pela Municipalidade de Urânia, estando a obra regular perante o INSS, consoante CND nº 000472013-21021598, emitida em 20/08/2013 e válida até 16/02/2014. Valor atribuído à construção: R$90.000,00. Urânia, 23 de agosto de 2013. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi.

R. 5 – Prenotação nº 9950, em 07 de outubro de 2013.

VENDA E COMPRA - Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel e financiamento com garantia de alienação fiduciária nº 070503230000160 – SFH, com caráter de escritura pública, datado de 27 de setembro de 2013, arquivado em classificador próprio, a proprietária Andreia Rodrigues Garcia, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula a VALDIR JAMASCO DOS SANTOS, titular do RG nº 32.584.302-8 SSP/SP e do CPF nº 214.551.918-17, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, residente e domiciliado na Rua Piauí nº 2350, nesta cidade, pelo preço de R$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). Valor Venal: R$ 795,33. ITBI recolhido: guia nº 1340 da PM de Urânia/SP. Urânia, 07 de outubro de 2013. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi.

R. 6 – Prenotação nº 9950, em 07 de outubro de 2013.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento que deu origem ao R.5, o proprietário Valdir Jamasco dos Santos, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, por sua Agência de Urânia, com o escopo de garantia do mútuo do valor de R$100.000,00 (cem mil reais), que deverá ser pago em 300 parcelas mensais, com juros à taxa nominal de 9,20% ao ano e efetiva de 9,60% ao ano, sendo o valor total do encargo mensal, na data do contrato, de R$1.161,08, com vencimento da primeira prestação para o dia 27/10/2013, sujeitando-se ainda os contratantes às demais cláusulas e condições estipuladas no contrato. Com a presente constituição da propriedade fiduciária, fica desdobrada a posse do imóvel, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto. Para efeito de venda em leilão público, foi atribuído ao imóvel desta matrícula o valor de

CONTINUA NA FICHA 02

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash cc1a6b49-3575-4c40-bd4d-935cb2c0738f

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILA MATOS CECILIANO - 03/10/2025 08:26

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash cc1a6b49-3575-4c40-bd4d-935cb2c0738f

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILA MATOS CECILIANO - 03/10/2025 08:26

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis de Urânia

matrícula 2108 | ficha 2

R$150.000,00 e, para os fins do artigo 26, § 2º, da Lei 9.514/97, fixado o prazo de carência de 30 dias. Urânia, 07 de outubro de 2013. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi.

Av. 7 – Prenotação nº 17248, em 26 de outubro de 2021.

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – À vista da autorização, contida no instrumento particular firmado em 14 de outubro de 2021, pelo credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, fica CANCELADO a propriedade fiduciária constituída no R.6, em virtude de quitação da dívida. Urânia, 26 de outubro de 2021. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi. (selo digital: 1463163310000000002294321Q)

R. 8 – Prenotação nº 19246, em 16 de novembro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Cédula de Crédito Bancário nº 10185234102, emitida em São Paulo, aos 08 de novembro de 2023, arquivada em classificador próprio, o proprietário Valdir Jamasco dos Santos, já qualificado, na qualidade de emitente e devedor fiduciante, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula ao ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, com o escopo de garantia do mútuo do valor de R$348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais), sendo: R$336.284,37 o valor liberado e R$11.715,63, o do IOF, pagáveis na praça de Fernandópolis/SP (Agência 0235), em 240 prestações mensais, com juros à taxa efetiva anual de 20,8000%, mensal de 1,5871%, e taxa nominal anual de 19,0461%, mensal de 1,5871%, sendo o valor estimado da prestação mensal, na data do contrato, de R$5.652,48, vencendo a primeira 30 dias após a data de liberação dos recursos, fixada a data máxima de vencimento da operação em 08/02/2044, sujeitando-se ainda o emitente às demais cláusulas e condições estipuladas na cédula e, em caso de inadimplência, aos encargos nela mencionados. Com a presente constituição da propriedade fiduciária, fica desdobrada a posse do imóvel, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto. Para efeito de venda em leilão público, foi atribuído ao imóvel desta matrícula o valor de R$600.000,00, e, para os fins do artigo 26, § 2º, da Lei 9.514/97, fixado o prazo de carência de 30 dias, contando a partir do início do atraso no pagamento. Urânia, 16 de novembro de 2023. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi (selo digital: 1463163210000000003779323G)

Av. 9 – Prenotação nº 19818, em 14 de junho de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – À vista do requerimento de 24 de outubro de 2024, firmado pelo fiduciário/credor ITAÚ UNIBANCO S/A e instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI) sobre o valor de R$600.000,00 (seiscentos mil reais), atribuído para efeitos fiscais ao imóvel, conforme guia nº 3970, expedida pela Prefeitura Municipal de Urânia, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário/credor ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado (R.8, supra), uma vez que, devidamente intimado, o fiduciante/devedor VALDIR JAMASCO DOS SANTOS, acima qualificado (R.5, supra), deixou decorrer o prazo legal sem purgação da mora (Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 7º), consoante certidão lançada no procedimento próprio (Prenotação nº 19818). Emitida a DOI. Consolidada a propriedade, cumpre ao fiduciário observar o que dispõe a lei de regência. Urânia,

CONTINUA NO VERSO

Avenida Barão do Rio Branco, 468 - Centro - CEP: 15.760-013
Fone: (17) 3634-3300 / (17) 99623-7131
Ana Lígia Livonesi - Oficiala

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash cc1a6b49-3575-4c40-bd4d-935cb2c0738f

matrícula 2108 | ficha 2 verso

25 de novembro de 2024. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi.
(selo digital: 1463163310000000004524824H)

Av. 10 – Prenotação nº 20607, em 19 de fevereiro de 2025.

LEILÕES NEGATIVOS E QUITAÇÃO – À vista do requerimento de 18 de fevereiro de 2025, firmado pelo fiduciário/credor ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado (R. 8, supra), representado por sua procuradora Fabíola Cecato Mancini Scaliante Cardoso, titular do RG nº 32608772-2 e do CPF nº 223.490.878-75, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 235.378, nos termos da procuração pública do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, lavrada a fls. 325/327 do livro 11608, aos 26/03/2024, e instruído com os documentos pertinentes, faço constar o seguinte: a) que os leilões públicos, cujos editais foram publicados na Folha de São Paulo nos dias 10, 11 e 12/01/2025, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial Eduardo Consentino, matriculado na JUCESP sob o nº 616, com sede na Avenida Fagundes Filho nº 145, Edifício Austin, Vila Monte Alegre, em São Paulo/SP, foram realizados o primeiro aos 21 de janeiro de 2025, e o segundo aos 31 de janeiro de 2025, sem ofertas de lances; b) que, segundo declaração do fiduciário/credor, o fiduciante/devedor foi comunicado no endereço indicado no contrato das datas, horários e locais dos leilões; c) que a credora deu, mediante termo próprio datado de 06 de fevereiro de 2025, ao devedor VALDIR JAMASCO DOS SANTOS, acima qualificado (R.5, supra), quitação da dívida garantida pelo imóvel objeto desta matrícula; e d) que, em decorrência, fica encerrado o regime jurídico previsto na Lei nº 9.514/1979. Urânia, 24 de fevereiro de 2025. A Oficiala, _____ - Ana Lígia Livonesi. (selo digital: 1463163310000000004701825K)

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$	0,88
Ao Min.Púb...:	R$	2,12
Total.....:	R$	73,72

CERTIFICO que a presente certidão extraída em inteiro teor da matrícula nº.: 2108, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até esta data. Certifico que esta Serventia foi instalada em 25 de novembro de 2009, abrangendo os Municípios de Urânia, Santa Salete e Aspásia. Urânia-SP, 03 de outubro de 2025. Escrevente.

Documento assinado digitalmente

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1463163C30000000051610258

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .:.onr

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILA MATOS CECILIANO - 03/10/2025 08:26