

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.
CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo,
consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00329987 Pag.: 001/007

Certidão na última página

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula -501- ficha -1-

CNM: 112524.2.0000501-77
2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. C.27 de fevereiro de 1976

IMÓVEL :- Um terreno designado como sendo o Lote nº 264, do Jardim Vista Alegre, medindo 11,50 metros de frente para a Rua Dois, 41,70 metros da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com um parque, 51,20 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 265, tendo nos fundos a largura de 22,50 metros onde confronta com o lote nº 245, com a área de 748,30 metros quadrados.-

PROPRIETÁRIO :- VALENTIM DE VIRGILIIS, Rg.592.086, CIC. 018.821.988, brasileiro, desquitado, proprietário, domiciliado na Capital.-

REGISTRO ANTERIOR :- Transcrição nº 2.374 deste Registro Imobiliário.-

REGISTRADO POR

(Sergio Ercolin - Escr. Autorizado)

R.1/501 :- em 27 de fevereiro de 1.976.-

TÍTULO
poteca.-

:- Venda e Compra, com Pacto Adjeto de Hipoteca.-

TRANSMITENTE
ma qualificado.-

:- VALENTIM DE VIRGILIIS, desquitado, acima qualificado.-

ADQUIRENTE

:- Dr. JARBAS FERRARO TUPINAMBÁ, Rg.2.271.787, CIC.063.306.908, brasileiro, desquitado, arquiteto, domiciliado na Capital.-

FORMA DO TÍTULO

:- Escritura de 21 de fevereiro de 1.975, do 22º Cartório de Notas da Capital, L.nº 1.250, Fls. nº 218.-

VALOR

:- R\$45.000,00

CONDIÇÕES

:- Não constam

REGISTRADO POR

(Sergio Ercolin - Escr. Autorizado)

R.2/501

:- em 27 de fevereiro de 1.976.-

ÔNUS

:- Hipoteca

DEVEDOR

:- Dr. JARBAS FERRARO TUPINAMBÁ, desquitado, acima qualificado.-

CNM: 112524.2.0000501-77

matrícula	ficha
-501-	-1-
	verso

CREDOR :- VALENTIM DE VIRGILIIS, desquitado, re-
tro qualificado.-

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de 21 de fevereiro de 1.975,
do 22º Cartório de Notas da Capital, L.nº1.250, Fls.nº218.-

VALOR :- @ \$287.379,00 (Garantida ainda pelos -
imóveis objetos das matrículas nºs 498, 499, 500, 502 e 503 des-
te Registro).-

PRAZO :- Em 53 prestações mensais, sem juros, -
sendo 3 de @ \$3.663,00, 10 de @ \$3.996,00, 10 de @ \$4.662,00,-
10 de @ \$5.328,00, 10 de @ \$6.327,00 e 10 de @ \$7.326,00, ven-
cendo-se a primeira delas em 05 de março de 1.975, e as de-
mais em igual dia dos meses subsequentes,, até final pagamen-
to.-

JUROS :- Não há.-

REGISTRADO POR


(Sergio Ercolin - Escr.Autorizado)

Av.3/501 :- Em 01 de fevereiro de 1.980.

:- Certifico que a Hipoteca, objeto do R.
2 retro, "FICA CANCELADA" a vista do -
Instrumento particular de quitação de toda a dívida, passa-
do em São Paulo, datado de 21 de setembro de 1.979.

REGISTRADO POR


Sergio Ercolin-Escr.Autº.-

Av.4/501

:- Em 17 de fevereiro de 2009.-

:- Por Formal de Partilha expedido em 19 de
outubro de 2.006, pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara da Família e das Sucessões do
Foro Regional XI - Pinheiros, Comarca da Capital do Estado de São Paulo, extraído
dos Autos de Arrolamento, Ref. Proc. nº. 583.11.2005.002482-0/000000-000, ordem
nº. 283/2005, assinado pela Exma. Sra. Dra. DANIELA MARIA CILENTO
MORSELLO, MMa. Juíza de Direito da referida Vara, aditado em 16 de agosto de
2.007, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no Cadastro Imobiliário
Municipal sob nº. 520.104.012.000.-

AVERBADO POR


Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

(Vide Ficha 2).-

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 112524.2.0000501-77

Matrícula	Ficha
- 501 -	-2-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 17 de fevereiro de 2.009.-

Av.5/501

:- Em 17 de fevereiro de 2009.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.4 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que o proprietário:- **JARBAS FERRARO TUPINAMBÁ**, é portador do CPF. 063.306.908-63, conforme cópia do referido documento, devidamente microfilmada neste Registro Imobiliário.-

AVERBADO POR

:-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.6/501

:- Em 17 de fevereiro de 2009.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.4 desta matrícula, e Certidão de Óbito nº. 42/056, feita às Fls. 072V, do Lº. C-094, no Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º. Subdistrito - Butantã, Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em data de 27/12/2004, ocorreu o falecimento de **JARBAS FERRARO TUPINAMBÁ**.-

AVERBADO POR

:-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

R.7/501

:- Em 17 de fevereiro de 2009.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.4 desta matrícula, o imóvel no valor de R\$7.088,18 "**FOI PARTILHADO**" às herdeiras:- **CELENE TUPINAMBÁ SANTOS**, do comércio, RG. 24.948.038-4-SSP-SP, CPF. 188.343.438-67, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 13/11/1993, com **MARIO EUGENIO SANTOS**, encarregado operacional, RG. 21.522.743-8-SSP-SP, CPF. 159.170.978-44, residentes e domiciliados na Avenida Marechal Floriano Peixoto, 99, apto. 74, Gonzaga, em Santos - SP; **MARIA DE LOURDES FERRARO TUPINAMBÁ**, brasileira, solteira, nascida aos 18/02/1980, do comércio, RG. 32.878.316-X-SSP-SP, CPF. 280.808.598-25, residente e domiciliada na Avenida Marechal Floriano Peixoto, 99, apto. 74, Gonzaga, em Santos - SP; e **VERA LYDIA SAKIAMA**, brasileira, divorciada, analista de negócios, RG. 4.203.106-SSP-SP, CPF. 618.762.598-68, residente e domiciliada na Rua Marinha, 1075, apto. 11, Jaguaré, em São Paulo - SP, uma parte ideal correspondente a 33,333% do imóvel à cada uma.-

REGISTRADO POR

:-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.8/501

:- Em 08 de agosto de 2013.-

:- Por escritura de 01 de agosto de 2013, lavrada no 1º. Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo,

(Vide Verso).-

CNM: 112524.2.0000501-77

Matrícula

- 501 -

Ficha

-2-

verso

Livro 562, Páginas 155/157, e Decreto nº 4.949, da Prefeitura Municipal, a Rua Dois, é a atual "RUA JOSEPHINA VALERIO CAPITANIO".-

AVERBADO POR

:-
Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado

R.9/501

:- Em 08 de agosto de 2013.-

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.8 desta matrícula, as proprietárias:- **CELENE TUPINAMBÁ SANTOS** assistida de seu marido **MARIO EUGENIO SANTOS**; **MARIA DE LOURDES FERRARO TUPINAMBÁ**, solteira; e **VERA LYDIA SAKIAMA**, divorciada, todos já qualificados, "**VENDERAM**" o imóvel à **WAGNER PULGA FAHL**, brasileiro, comerciante, RG. 7.861.886-SSP-SP., CPF. 028.563.768-19, casado sob o regime da separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 4.731 livro 03 registro auxiliar, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, com **ROSANGELA OLIVEIRA FAHL**, brasileira, do lar, RG. 15.915.895-3-SSP-SP., CPF. 075.798.118-63, residentes e domiciliados na Rua Francisco Mattei, 285, Jardim Vista Alegre, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo - SP, pelo preço ajustado de R\$10.000,00, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:-
Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado

Av.10/501

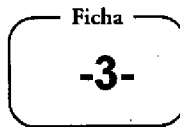
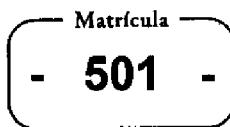
:- Em 14 de março de 2014.-

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 11 de março de 2014, e da Declaração DVI/ÁREAS NÃO CONTÍGUAS/48/00014/14, Processo SMA 102.008/07, expedida pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei 118 de 29.06.73, alterada pela Lei 13.542 de 08.05.2009, para efeito do artigo 59 da Lei Estadual 13.579 de 13.07.2009, e do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça nº. 06 de 23.06.77, "**VINCULA-SE**" a área objeto desta matrícula, bem como a área objeto da matrícula 3.409 deste Registro Imobiliário, de propriedade de **WAGNER PULGA FAHL e s/mr. ROSANGELA OLIVEIRA FAHL**, com área total de terreno de 827,32 metros quadrados e 748,30 metros quadrados, totalizando 1.575,62 metros quadrados, localizados na Rua Francisco Mattei, lote 48, Jardim Vista Alegre, e Rua Josephina Valério Capitanio, lote 64, Jardim Vista Alegre, em São Bernardo do Campo, respectivamente, ao projeto de regularização de edificação para uso residencial, com área total construída de 391,13 metros quadrados. A área do terreno objeto desta Matrícula, fica vinculada para o fim exclusivo de compensação e proteção ambiental; não será admitida a desvinculação ou outra qualquer forma de utilização dos terrenos ora vinculados, salvo mediante autorização expressa da Secretaria do Meio Ambiente. De acordo com os parágrafos 1º e 2º do artigo 1º e parágrafo único do artigo 9º da Lei Estadual 13.579/09, e parágrafo único do artigo 1º do Decreto Estadual 55.342/10, ao imóveis descritos estão inseridos no Compartimento Ambiental Corpo Central II em Área

(Vide Ficha 3).-

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 112524.2.0000501-77



2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.
CNS Nº 11.252-4
S. B. do Campo, 14 de março de 2014.-

de Ocupação Dirigida – AOD, na subárea denominada Subárea de Ocupação de Baixa Densidade – SBD, onde incidem as restrições estabelecidas nos artigos 10,14, 25, 27 parágrafo 2º do artigo 40, parágrafo 7º do artigo 59 e artigo 92 da Lei Estadual 13.579/09, e artigos 9º, 21 e 24 do Decreto Estadual 55.342/10. -

AVERBADO POR

Belª. Jaqueline Ribeiro Monteiro – Escrevente Autorizada.-

R.11/501

- Em 24 de outubro de 2017.-

VENDA E COMPRA

- Por escritura de 13 de outubro de 2017, lavrada no 1º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 605, Páginas 312/314, os proprietários:- **WAGNER PULGA FAHL** e s/mr. **ROSANGELA OLIVEIRA FAHL**, residentes e domiciliados na Rua Tom Jobim, nº 400, Jardim D'Icarai, em Salto – SP., já qualificados, "**VENDERAM**" o imóvel à **MARCOS ALVES CAVALCANTI**, brasileiro, inspetor de qualidade aposentado, RG. 21.976.063-9-SSP-SP., CPF. 131.492.438-90, e s/mr. **RAQUEL MARIA MUNHOZ CAVALCANTI**, brasileira, do lar, RG. 35.335.051-5-SSP-SP., CPF. 215.969.468-14, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco Mattei, nº 285, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo – SP., pelo preço ajustado de R\$10.000,00, com as demais condições constantes do título.-

(Prenotação n.º 252125 de 17/10/2017)

REGISTRADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano – Escrevente Autorizada.-

R.12/501

- Em 04 de junho de 2021.-

VENDA E COMPRA

- Por instrumento particular passado em São Paulo, datado de 26 de fevereiro de 2021, re-ratificado por outro instrumento particular passado em São Paulo, datado de 26 de março de 2021, e ainda re-ratificado por outro instrumento particular passado em São Paulo, datado de 12 de maio de 2021, os proprietários:- **RAQUEL MARIA MUNHOZ CAVALCANTI**, brasileira, empresária, RG. 35.335.051-5-SSP-SP., CPF. 215.969.468-14, e seu marido **MARCOS ALVES CAVALCANTI**, brasileiro, empresário, RG. 21.976.063-9-SSP-SP., CPF. 131.492.438-90, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Duarte da Costa, nº 864, São Paulo II, em Cotia – SP., "**VENDERAM**" o imóvel à **KARINE CAVALCANTI GALINDO**, brasileira, sócia, RG. 47250806-SSP-SP., CPF. 394.686.188-11, e seu marido **WESLEY GALINDO DOS SANTOS**, brasileiro, empresário, RG. 46607771-SSP-SP., CPF. 354.527.388-19, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Quinze de Agosto, nº 80, centro, em São Bernardo do Campo – SP., e **FELIPE MUNHOZ CAVALCANTI**, brasileiro, sócio, RG. 37454658-SSP-SP., CPF.

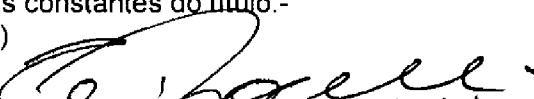
(Vide Verso).-

CNM: 112524.2.0000501-77

Matrícula	Ficha
- 501 -	-3-
	verso

447.199.668-10, e s/mr. **THAIS RODRIGUES CAVALCANTI**, brasileira, empresária, RG. 505073171-SSP-SP., CPF. 451.662.728-03, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco Mattei, nº 285, Balneária, em São Bernardo do Campo – SP., pelo preço ajustado de R\$10.000,00, com as demais condições constantes do título.-
(Prenotação n.º 282984 de 25/05/2021)

REGISTRADO POR

:- 
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

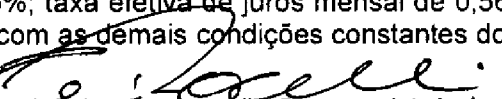
R.13/501

:- Em 04 de junho de 2021.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

:- Pelo mesmo instrumento mencionado no R.12 desta matrícula, **KARINE CAVALCANTI GALINDO** e seu marido **WESLEY GALINDO DOS SANTOS**, e **FELIPE MUNHOZ CAVALCANTI** e s/mr. **THAIS RODRIGUES CAVALCANTI**, já qualificados, "**ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**" o imóvel ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, sito na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, CNPJ. 90.400.888/0001-42, NIRE 35300332067, para garantia da dívida no valor de R\$1.128.000,00 (garantindo ainda o valor do imóvel objeto da Matrícula 3.409 deste Registro Imobiliário), financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, pagáveis no prazo de 420 meses, à Taxa de Juros sem Bonificação: taxa efetiva de juros anual de 10,0000%; taxa nominal de juros anual de 9,5690%; taxa efetiva de juros mensal de 0,7974% e taxa nominal de juros mensal de 0,7974%; e Taxa de Juros Bonificada: taxa efetiva de juros anual de 6,9900%; taxa nominal de juros anual de 6,7756%; taxa efetiva de juros mensal de 0,5646% e taxa nominal de juros mensal de 0,5646%, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:- 
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.14/501

:- Em 19 de agosto de 2025.-

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE

:- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário:- **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, tendo em vista que, a seu requerimento passado em Ribeirão Preto, datado de 29 de julho de 2024, sendo que foi procedida a intimação do fiduciante, protocolizado sob nº 326024, e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, Parágrafo 1º da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1.997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do Parágrafo 7º do citado artigo. Este registro é feito à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do imposto de transmissão "inter-vivos", Guia Internet nº. 144250004549, emitida em 21/07/2025, autenticada em 24/07/2025. Sendo que sobre a

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 IMSEC...: R\$ 0,90
Ao FEDMP...: R\$ 2,12
Total.....: R\$ 73,74
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:22:42 horas do dia 21/08/2025. Certidão assinada digitalmente.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 329987

DRC Elizete



00050121082025

2ºRI 00329987 Pag.: 007/007

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-501-

Ficha

-4-

CNM: 112524.2.0000501-77

2º Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.P.

CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 19 de agosto de 2025.-

propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do Artigo 27 da Lei 9.514/97, ou seja, o proprietário somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. (Prenotação n.º 329987 de 30/07/2025)

AVERBADO POR

Bel. Carlos Alberto Gaia-Oficial Substituto

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do parágrafo 1º da lei nº.6015 de 31/12/1973, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula, foi emitida 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. Nada Mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Elizete Brandão de Oliveira Soares - Escrevente Autorizada



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

1125243C3329987001000125F