289.136 23/06/2025 08:29:27

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TUPÃ - (SP).
Tupã, 02 de abril de 2004.

Oficial

Matrícula	Ficha
40.458	1

IMÓVEL:- UM PRÉDIO RESIDENCIAL, tipo TI 13 A-V2, de alvenaria, coberta de telhas, medindo 39,57 m2. de construção, contendo: 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, sito à Rua Benjamin Vieira, sob n. 560 (lado par), e seu respectivo lote de terreno urbano, sob n. 7 (sete), da quadra "N", situado no CONJUNTO HABITACIONAL TUPÃ D, também denominado CONJUNTO HABITACIONAL ANTONIO PEREIRA GASPAR, nesta cidade, município e Comarca de Tupã-SP., medindo e confrontando: 9,90 metros, confrontando com a Rua acima mencionada; na lateral direita, mede 19,95 metros, confrontando com o lote n. 06; na lateral esquerda, mede 19,95 metros, confrontando com o lote n. 08; e, finalmente, nos fundos, mede 9,90 metros, confrontando com o lote n. 12, encerrando uma área de 197,45 metros quadrados, distando 21,13 metros à esquerda a partir da divisa do lote 7 com o lote 6, até o início da curva de confluência da Rua Benjamin Vieira com a Rua Michel Gantus .-

PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO -C.D.H.U., sociedade de economia mista, com sede na Capital deste Estado, na Av. 9 de Julho, n. 4.939, e inscrita no CNPJ n. 47.865.597/0001-09.-

REGISTRO ANTERIOR: AV. 5/M.31.887 de 28 de janeiro de 1.998.- (Conjunto Habitacional).-

O ESCR. AUTº. , Raul Luiz Pereira.-

R.1/M.40.458.- Data: 3 de novembro de 2004.

Por instrumento particular de 05 de abril de 2004, com caráter de escritura pública, na forma do § 5°, do artigo 61, da Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, acrescido pelo artigo 1° da Lei Federal nº 5.049, de 29 de junho de 1966, a proprietária COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO-CDHU, retro qualificada, vendeu, o imóvel, pelo valor de R$ 8.930,25 (oito mil, novecentos e trinta reais e vinte e cinco centavos), à MARIA SANTINA TURATI, brasileira, atendente de enfermagem, separada, RG. nº 5.155.439, CPF/MF. nº 078.960.578-32, residente e domiciliado nesta cidade de Tupã-SP, na Benjamin Vieira, nº 560.-

O Substº do Oficial, , Laerte Franco Arruda Junior.-

R.2/M.40.458.- Data: 3 de novembro de 2004.

Pelo mesmo instrumento mencionado no R.1, a proprietária, MARIA SANTINA TURATI, já qualificada, deu em primeira, única e especial hipoteca o imóvel desta matrícula, ao BANCO NOSSA CAIXA S.A., com sede na capital deste Estado, na Rua XV de Novembro nº 111, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 43.073.394/0001-10, para garantia da dívida do valor de R$ 2.896,30 (dois mil, oitocentos e noventa e seis reais e trinta centavos) que será paga em 72 meses, vencendo-se a primeira prestação

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AR442-C3A9Y-QP2W7-2GK5Y.

Matrícula 40.458 | Ficha 1

em 05/05/2004, encargo mensal total (A+J) R$ 48,00, Sistema de Amortização TP, com taxa de juros nominal anual 6,0000%, efetiva anual 6,1678%, nominal mensal 0,5000%, e demais cláusulas e condições constantes do instrumento, do qual uma via aqui fica arquivada.-

O Subst° do Oficial, , Laerte Franco Arruda Junior.-

AV.3/M.40.458.- Data: 30 de novembro de 2010.-

Fica CANCELADA a hipoteca registrada sob n° 2, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO NOSSA CAIXA S/A, a devedora, nos termos do instrumento particular datado de 26 de abril de 2010, que aqui fica arquivado.-

O Escr. Aut°., ,(José Carlos Jassi).-

CADASTRO
AV.4/M.40.458. Data: 19 de Abril de 2022.
Protocolo n° 267.835. Data: 01 de Abril de 2022.

Conforme Certidão de Valor Venal emitida pela Prefeitura da Tupã, aos 01 de abril de 2022, verifica-se que, o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na referida municipalidade sob n° 02264400.

O Escr. Aut°., ,Douglas Felipe Ramos Sodré.
Selo Digital: 1200483310A00000297416229

AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO
AV.5/M.40.458. Data: 19 de Abril de 2022.
Protocolo n° 267.835. Data: 01 de Abril de 2022.

Pela escritura pública de Inventário, Renúncia e Adjudicação, lavrada aos 04 de março de 2022 (livro n° 45, págs. 183/187), pelo Tabelião de Notas do Distrito de Parnaso, deste Município Comarca de Tupã, e tendo o Tabelião atestado e dado fé por meio da certidão de casamento (livro B-01, folhas 072, termo 62), expedida pela serventia supra, verifica-se que o estado civil de MARIA SANTINA TURATTI é do de viúva, em virtude do falecimento de Permínio Paulo da Silva, ocorrido aos 03 de fevereiro de 1997, com quem fora casada aos 18/12/1976, e separada judicialmente aos 22/03/1989, faz prova com os elementos constantes da referida escritura pública.

O Escr. Aut°., ,Douglas Felipe Ramos Sodré.
Selo Digital: 1200483310A00000297417227

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AR442-C3A9Y-QP2W7-2GK5Y.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tupã - S.P.

CNS 12.004-8

Matrícula 40.458 | Ficha 2

ÓBITO
AV.6/M.40.458. Data: 19 de Abril de 2022.
Protocolo nº 267.835. Data: 01 de Abril de 2022.

Pela mesma Escritura Pública mencionada na AV.5, e tendo o tabelião atestado e dado fé por meio da exibição da certidão de óbito, é feita a presente averbação para constar o falecimento MARIA SANTINA TURATTI, ocorrido em 06 de agosto de 2020, conforme comprova a certidão de óbito (termo nº 26.171, livro nº 50-C, fls. 58), expedida pelo Oficial de Registro Civil desta cidade de Tupã, em 06 de agosto de 2020.

O Escr. Autº., ,Douglas Felipe Ramos Sodré.
Selo Digital: 1200483310A00000297418225

ADJUDICAÇÃO
R.7/M.26.066. Data: 19 de Abril de 2022.
Protocolo nº 267.813. Data: 31 de Março de 2022.

Pela Escritura Pública, objeto da AV.5, dos bens deixados pelo falecimento de MARIA SANTINA TURATTI, ocorrido em 06 de agosto de 2020, verifica-se que, o imóvel desta matrícula, avaliado em R$ 68.550,00, com valor venal exercício de 2022 no valor de R$ 40.169,27, foi adjudicado ao herdeiro filho: **MICHEL SANDER DA SILVA**, brasileiro, policial militar, RG n.º 28.107.810-SSP/SP, CPF n.º 292.633.938-00, casado com MARILENE DE ARRUDA PEREIRA, brasileira, administradora, RG n.º 33.077.268-SSP/SP, CPF n.º 223.358.428-70, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.º 6.515, de 26/12/1977, residentes e domiciliados nesta cidade de Tupã, na Rua Alcidez Muniz, n.º 230, Parque Residencial Casari. Constou do título que o Imposto sobre Transmissão "Causa Mortis" e Doação (ITCMD) encontra-se isento, conforme declaração nº 73886825.

O Escr. Autº., ,Douglas Felipe Ramos Sodré.
Selo Digital: 1200483210A00000297419225

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AR442-C3A9Y-QP2W7-2GK5Y.

Matrícula 40.458 | Ficha 2 Verso

AVERBAÇÃO DE OFÍCIO
AV.8/M.40.458. Data: 26 de Outubro de 2022.
Protocolo nº 271.806. Data: 26 de Outubro de 2022.

Nos termos do art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/1973, é feita a presente averbação para constar que, relativamente ao registro nº 07, desta matrícula, o protocolo correto é o 267.835, datado de 01 de abril de 2022, bem como a matrícula é a 40.458, e não como constou, que fica assim, retificado.

O Escr. Autº., ,Douglas Felipe Ramos Sodré.
Selo Digital: 1200483J40A00000307592220

AMPLIAÇÃO
AV.9/M.40.458. Data: 01 de Dezembro de 2022.
Protocolo nº 272.339. Data: 28 de Novembro de 2022.

Pelo requerimento datado de 28 de novembro de 2022, do proprietário MICHEL SANDER DA SILVA, já qualificado, da certidão de conclusão de obras n. 3.186/2021, e da Carta de HABITE-SE nº 52, expedido pela municipalidade de Tupã, aos 06 de maio de 2021, e a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, aferição nº 90.013.02399/68-001, emitida aos 25 de novembro de 2022, é feita esta averbação da ampliação de 98,34 metros quadrados, do prédio residencial com 39,57 metros quadrados, situado sob o nº 560 da RUA BENJAMIN VIEIRA, perfazendo um total construído de 137,91 metros quadrados. Sinduscon: R$ 274.053,91.

A Escr. Autª., ,Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483310A00000310030220

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
R.10/M.40.458. Data: 22 de Dezembro de 2022.
Protocolo nº 270.139. Data: 19 de Dezembro de 2022.

Pela Cédula de Crédito Bancário emitida nos termos da Lei nº 10.931/04, com força de escritura pública conforme artigo 38 da Lei nº 9.514/97 - Empréstimo com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras avenças nº 10179812202, emitida na cidade de São Paulo, Capital, aos 09 de dezembro de 2022, pelo proprietário MICHEL SANDER DA SILVA casado com MARILENE DE ARRUDA PEREIRA, já qualificados, o imóvel desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, com alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017, ao ITAÚ UNIBANCO S.A, CNPJ n.º 60.701.190/0001-04, com sede na

(continua na ficha nº 3)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AR442-C3A9Y-QP2W7-2GK5Y.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tupã - S.P.

CNS 12.004-8

Matrícula 40.458 | Ficha 3

cidade de São Paulo, Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.° 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia da dívida de R$ 144.373,99 (cento e quarenta e quatro mil trezentos e setenta e três reais e noventa e nove centavos), sendo o valor do empréstimo R$ 140.000,00, valor da tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: R$ 0,00, e valor do IOF: R$ 4.373,99; condições do empréstimo: taxa efetiva anual de juros 19,4000%, taxa nominal anual de juros 17,8625%, taxa efetiva mensal de juros 1,4885%, taxa nominal mensal de juros 1,4885%, prazo de amortização de 48 meses; sistema de amortização: SAC; Data de vencimento da primeira prestação: 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente; data máxima de vencimento da operação: 09 de março de 2027; dia de vencimento das prestações: o mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes; modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; Custo Efetivo Total (CET) anual: 21.7500%, Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros: 1.6500%, Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R$ 1.495,43, constituída por: R$ 670,00 Análise documental; R$ 583,80 análise técnica do imóvel, R$ 97,33 Sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel, R$ 144,31 Impostos (PIS, COFIS, ISS); Valor Estimado da prestação mensal na data da assinatura do contrato: R$ 5.156,86; valor da cota de amortização do empréstimo: R$ 3.007,79, valor dos juros remuneratórios: R$ 2.149,07; valor estimado do imposto sobre operações financeiras (IOF) R$ 4.373,99. Valor de avaliação para venda em público leilão: R$ 256.000,00, (duzentos e cinquenta e seis mil reais). Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias. As demais cláusulas e condições constam da cédula.

A Escr. Autª., , Maxsuela T. C. dos Santos Alves.
Selo Digital: 1200483210A00000311423221

CONSOLIDAÇÃO
AV.11/M.40.458. Data: 23 de Junho de 2025.
Protocolo nº 289.136. Data: 16 de Janeiro de 2025.

Pelo Requerimento, datado de 16 de janeiro de 2025, instruído com a intimação e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos" (ITBI), n. 14466646, recolhido no valor de R$ 7.680,00, foi autorizada a presente averbação de consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ n.° 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, fica consignado que a referida consolidação ocorreu dentro do prazo de 120 dias.

O Escr. Autº., , Flavio Luis Constantino.
Selo Digital: 1200483310A00000377958250

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AR442-C3A9Y-QP2W7-2GK5Y.

Matrícula 40.458 | Ficha 3 Verso

CERTIDÃO	CUSTAS
O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tupã, Estado de São Paulo, inscrito sob o CNPJ nº 51.507.101/0001-94, **CERTIFICA** que a presente certidão da matrícula n.º **40458**, foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **CERTIFICA MAIS E FINALMENTE**, que não há com referência ao imóvel, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, além do que consta em dita matrícula. **Fica ressalvado que a situação jurídica do imóvel retrata até o último dia útil anterior à data de expedição.** Todo o referido é verdade e dá fé.	Emolumentos . . . . . : 44,20 Estado . . . . . : 12,56 Sec. Fazenda . . . . . : 8,60 Registro Civil . . . . . : 2,33 Trib. Justiça . . . . . : 3,03 Ministério Público . . . . . : 2,12 Imposto Municipal . . . . . : 2,21 TOTAL . . . . . : 75,05
PRAZO DE VALIDADE	**Conferência feita por:**
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) **RICARDO MARTINS FERREIRA** **Escrevente Autorizado**
Tupã, 23/06/2025	

SELO DIGITAL

1200483C30A0000037429825H

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: www.selodigital.tjsp.jus.br

(continua na ficha nº _____)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AR442-C3A9Y-QP2W7-2GK5Y.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ricardo Martins Ferreira (CPF ***.640.048-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4 e informe o código NEQKZ-XBPPY-BERKN-RDAB4.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: AR442-C3A9Y-QP2W7-2GK5Y

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Flavio Luis Constantino (CPF ***.787.188-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/AR442-C3A9Y-QP2W7-2GK5Y

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AR442-C3A9Y-QP2W7-2GK5Y.