



Validate this document here

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013173-11

REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**
LIVRO 28M Bel. Ladislau Astuziano Filho - Escrevente
 SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO

MA P 183
ANO 1982.

MATRÍCULA nº13.173. (Treze mil, cento e setenta e três). São João da Boa Vista, 08 de março de 1982.

IMÓVEL: UM TERRENO representado pelo lote nº14 (quatorze), da quadra "A", do loteamento denominado Jardim Perpétuo Socorro, em zona urbana desta cidade, lote esse em aberto e sem benfeitorias, com a área total de 300,00 m2., medindo 12,00 ms. (doze metros) de frente, igual dimensão nos fundos, por 25,00 ms. (vinte e cinco metros) de cada um dos lados, da frente aos fundos, confrontando na frente com a rua Quatro, no fundo com o lote nº13, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº16, e do lado esquerdo, na mesma posição, com o lote nº12. Dito imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal local sob nº04.0044.0281. Proprietários: **ALIONAR GABRIEL DA SILVA**, engenheiro, agrônomo, portador da CIRE nº3.326.933-SP e sua mulher d. Dulce Guilhem Gabriel da Silva, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº6.819.263-SP, brasileiros, casados entre si, inscritos no CPF sob nº427.736.108-06, residentes e domiciliados na cidade de Brasília-DF. Título Aquisitivo: Reg. nº50.717, do livro 3-BC, deste Cartório. O Escrevente Autorizado: (Edelson Geremias Pinto).

R.1/ M-13.173.

São João da Boa Vista, 08 de março de 1982. Transmitentes: **Alionar Gabriel da Silva**, e sua mulher d. Dulce Guilhem Gabriel da Silva, acima qualificados. **ADQUIRENTE: CONSTRUTORA CONSTRUMAG LIMITADA**, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº43.278.555/0001-02, com Inscrição Estadual nº639.022.367, representada neste ato por seu sócio-gerente Sr. Osvaldo Pio Magalhães, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado nesta cidade, RG nº2.809.358-SP e CPF nº042.446.168-91. Título: Escritura pública de venda e compra, lavrada em data de 24 de fevereiro de 1982, das notas do escrivão Antonio Silva Oliveira, do 1º Ofício local, (livro 312 fls. 103). Valor Cr\$460.000,00. (Quatrocentos e sessenta mil cruzeiros). O Escrevente Autorizado: (Edelson Geremias Pinto).

R.2/ M-13.173.

São João da Boa Vista, 26 de outubro de 1982. Transmitente: **Construtora Construmag Limitada**, acima qualificada, representada neste ato por José Carlos Pio de Magalhães, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, RG nº4.190.188-SP e CIC nº199.727.258-04. **ADQUIRENTE: AFFONSO FINAZZI FILHO**, brasileiro, comerciante, casado com d. Denise Rizzo Finazzi, sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, a rua Ana de Oliveira, nº27, RG nº6.384.715-SP e CIC nº014.778.118-34. Título: Escritura pública de venda e compra, lavrada em data de 22 de outubro de 1982, das notas do escrivão Antonio Silva Oliveira, do 1º Ofício local, (livro 317 fls. 085). Valor Cr\$2.750.000,00. (Dois milhões, setecentos e cinquenta mil cruzeiros). OBS: Consta do título que no imóvel supra, encontra-se um prédio em fase de construção, o qual faz parte da venda. Consta ainda que a vendedora apresentou o --

EXGATADO

1
2
3
4
5

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH3Y-6GE3S-RF3T4-6QQAJ>

Página: 0001/0009



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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar





Validate this document here

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013173-11

REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E BENS**
LIVRO 2-BM Bel. Ladislau Astutiano Gilho - Setentuitário **ANO 1982.**
 SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

Certificação de Quitação de nº444.849, expedido pela agência local do IAPAS. Título Aquisitivo: Reg. nº01. O Escrevente Autorizado: (Edelson Geremias Pinto). tnf.

AV.3/ M-13.173. São João da Boa Vista, 10 de julho de 1.986. Conforme Decreto nº107, de 1º de Novembro de 1.972, do Executivo Municipal local, consoante cópia arquivada em Cartório, é feita a presente averbação, para constar que a RUA QUATRO do Jardim Perpétuo Socorro, denomina-se RUA BRUNO BALESTRIN. O Esc. Auto. (José Antonio Mourão). tnf.

Av.4/ M-13.173. São João da Boa Vista, 10 de julho de 1986. Conforme requerimento datado de 08 do corrente, assinado por Affonso Finazzi Filho, que me foi apresentado e fica microfilmado em Cartório sob nº59.013, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que, no terreno retro, de acordo com a planta aprovada sob nº0978/82, em 15 de março de 1982, foi edificado um prédio residencial de dois pavimentos, situado à RUA BRUNO BALESTRIN nº79, no Jardim Perpétuo Socorro, possuindo o pavimento inferior um salão, desenha, um dormitório, um W.C., uma sala e uma cozinha, com 63,16 m2., e o pavimento térreo consta de um abrigo, terraço, sala de estar, hall, sala de t.v., copa, três dormitórios, dois banheiros, lavabo, cozinha e área de serviço, com 176,00 m2., encerrando a área total edificada de 239,16 m2., constando que em data de 09 de maio de 1984, foi concedido ao citado prédio o Auto de Vistoria e Habite-se, tudo nos termos da certidão fornecida pela Prefeitura Municipal local, em 09 de maio de 1984. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito de nº393.943, série A, expedida pela agência local do IAPAS, em 30 de janeiro de 1986, referente a 239,16 m2., de construção. Valor venal do imóvel: Cz\$29.399,25. O Escrevente Autorizado: (Edelson Geremias Pinto). tnf.

R.5/ M-13.173. São João da Boa Vista, 25 de maio de 1988. Transmitentes: Affonso Finazzi Filho, comerciante, RG nº6.384.715-SSP-SP e CPF nº014.778.118-34, e sua mulher Denize Rizzo Finazzi, do lar, RG nº10.389.070-SSP-SP e CPF nº014.778.118-34, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei número 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Ana de Oliveira nº27. ADQUIRENTE: PARTICIPAÇÕES SANTO ANTONIO LTDA., sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, à rua Bruno Balestrin nº79, constituída por documento particular de 19 de maio de 1988, microfilmado neste Cartório sob nº11.088, em 23 de maio de 1988, inscrita no CGC/ME sob nº54.681.705/0001-40, representada neste ato pelos sócios Affonso Finazzi Filho e Denize Rizzo Finazzi, acima qualificados. Título: Escritura pública de entrega e conferência de bens para integralização de Capital Social, lavrada em 25 de maio de 1988, das notas do 1º tabelião local, Bel. José Carlos Capra, (livro 388 fis. 83). Valor Cz\$2.000.000,00, (dois milhões de cruzados). Valor venal do imóvel: Cz\$802.795,06. Título Aquisitivo: Reg. nº02. O Escrevente Autorizado: (Edelson Geremias Pinto). tnf.

AV.6/ M-13.173.- São João da Boa Vista, 05 de novembro de 2.012.-

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH3Y-6GE3S-RF3T4-6QQAJ>

1
2
3
4
5



Validate this document here

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013173-11

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA

MATRÍCULA **M-13.173** FICHA **02**

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 05 de novembro de 2.012

==Continuação da Matrícula nº 13.173 do Livro 2 de Registro Geral ==

Conforme requerimento datado de 30 de outubro de 2.012, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 203051, procede-se a presente para constar, que nos termos da Cláusula II da Alteração e Consolidação do Contrato Social, da firma Participações Santo Antonio Ltda., devidamente registrada, no Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica local, em 20 de junho de 2.007, sob nº 2676 Livro A9PJ, às margens do Registro 11.088, em 23/05/1988, a mesma teve sua denominação social alterada, para **PARTICIPACOES SANTO ANTONIO S/S LTDA.**, com sede social instalada à Praça Coronel José Pires, nº 33, Centro nesta cidade, figuram como sócios, João Finazzi, brasileiro, casado, empresário aposentado, portador da RG nº 11.564.331-SSP/SP e CPF nº 079.469.698-80, e Regina Bernadete Ferreira Finazzi, brasileira, casada, empresaria, portadora do RG nº 10.953.530-SSP/SP e CPF nº 016.310.918-40, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Praça Cel. José Pires, nº 33, Centro - O Escrevente, *rodrygo* (Roberto Ferreira Rodrigues).-vpj - Protocolo nº 203051-30/10/2012.

R.7/ M-13.173.- São João da Boa Vista, 05 de novembro de 2.012.-

Transmitentes: **Participações Santo Antonio S/S, Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de sociedade empresária limitada, estabelecida nesta cidade, na Praça Cel. José Pires, nº 33, Centro, inscrita no CPJ/MF sob nº 54.681.705/0001-40, tendo seu contrato constitutivo registrado sob nº 11.088, em 23/05/1988, junto ao Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas desta comarca, bem como suas alterações (05), sendo a última, datada de 20/06/2007, (consolidação), neste ato nos termos da cláusula sexta, do contrato de 5ª alteração (consolidação), representada por seus sócios administradores, Regina Bernadete Ferreira Finazzi, brasileira, casada, empresária, portadora da RG nº 10.953.530-SSP/SP e CPF nº 016.310.918-40, e João Finazzi, brasileiro, casado, empresário, portador da RG nº 11.564.331-SSP/SP e CPF nº 079.469.698-80, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, na Praça Cel. José Pires, nº 33.- ADQUIRENTE: **ALEXANDRE SILVEIRA FINAZZI**, brasileiro, atleta profissional, portador da RG nº 22.260.654-SSP/SP e inscrito no CPF nº 180.753.078-79, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **Roseni Xavier Martins Finazzi**, brasileira, do lar, portadora da RG nº 3.891.492-SSP/GG e CPF nº 890.417.801-06, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Bruno Balestrim nº 79, Perpétuo Socorro.- TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 24 de outubro de 2.012, das notas do 2º Serviço Notarial local (livro nº 519, páginas, 249/251).- VALOR R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).- Consta do título, que foram apresentados, Certidão Negativa de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal, via internet código de controle nº 25F50.875E.D48F.D874, expedida em 08/10/2012, validade até 06/04/2012, e Certidão Negativa de Débitos do INSS, expedida via internet sob nº 000752012-21040705, em 24/09/2012, valida até 23/03/2013, e Certidão de Regularidade do FGTS-CRF expedida via internet código de controle nº 2012102409365126824534, em 24/10/2012, com validade até 23/11/2012.- Valor real estimado: R\$ 342.896,87.- O

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH3Y-6GE3S-RF3T4-6QQAJ>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validate this document here

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013173-11

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S.I.B.VISTA

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

MATRÍCULA

FICHA

M-13.173

10950

Escrevente, Roberto Ferreira Rodrigues (Roberto Ferreira Rodrigues) - vpj: -
Protocolo nº 203051-30/16/2012.-

ALIENACAO FIDUCIARIA:

R.8/ M-13.173. São João da Boa Vista, 11 de Abril de 2.016.
CREDORES: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Paulista n. 1.374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF n. 62.237.367/0001-80, com seu estatuto social consolidado, anexo à Ata da Assembleia Geral Ordinária Extraordinária, realizada em 30/04/2013, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n. 348.998/13-2, em sessão de 10/09/2013, (NIRE 35300129288), neste ato representada por seus bastantes representantes e procuradores, Daniele da Silva Leite, brasileira, solteira, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG. n. 11155099-2-IPP/RJ, inscrita no CPF n. 087.791.937-22, e Sueli Sueko Niga, brasileira, administradora de empresas, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG. n. 15.440.308-8-SSP/SP, e inscrita no CPF n. 075.150.628-19, conforme procuração, lavrada em data de 03/06/2015, livro n. 0667, fls. 009, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Substituto de Capela do Socorro, Comarca de São Paulo-SP, autenticada em data de 15 de Março de 2.016, naquela Serventia. **DEVEDORES: ALEXANDRE SILVEIRA FINAZZI**, brasileiro, autônomo, e sua esposa **ROSENI XAVIER MARTINS FINAZZI**, brasileira, do lar, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 31/03/2000, na vigência da Lei n. 6.515/77, portadores das Cédulas de Identidade RG. ns. 22.260.654-X-SSP/SP, e RG. n. 3891492-DGPC/GO, inscritos no CPF ns. 180.753.078-79, e 890.417.801-06, respectivamente, residentes e domiciliados em Goiânia/GO, na Rua T 51, s/n, Quadra 71, Lote 16 ao 22, apartamento 101, Bloco Arnomi, Setor Bueno. **Título: ALIENACAO FIDUCIARIA**. Forma do Título: Instrumento Particular de Financiamento com Constituição de Alienação Fiduciária em garantia, emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e outras avenças, assinado na cidade de São Paulo-SP, em data de 23 de Março de 2.016, pelas partes e por duas testemunhas. 3.A) Valor total do Financiamento: R\$239.990,97 (duzentos e trinta e nove mil, novecentos e noventa reais e noventa e sete centavos); 3.A.1) Valor do Financiamento a ser destinado aos Devedores: R\$229.450,00 (duzentos e vinte e nove mil, quatrocentos e cinquenta reais); 3.A.2) Valor do Financiamento destinado ao pagamento das despesas acessórias (devidas a terceiros): R\$2.480,00; 3.A.2.1) Custas Cartorárias: R\$0,00; 3.A.2.2) Tarifa de Avaliação Física do Imóvel: R\$1.600,00; 3.A.2.3) Tarifa de Avaliação Jurídica do Imóvel: R\$580,00; 3.A.2.4) Tarifa de Cadastro: R\$300,00; 3.A.3) Valor do Financiamento destinado ao pagamento do Imposto sobre Operações de Crédito (IOF): R\$8.060,97; 3.c) As tarifas mencionadas nos itens 3.A.2.2, 3.A.2.3 e 3.A.2.4 do Quadro Resumo poderão, a critério dos devedores, ser incluídas no valor do financiamento. A despesa prevista no item 3.A.2.1 do Quadro Resumo também poderá, a critério dos devedores, ser incluída no valor do financiamento, todavia deverá ser paga diretamente pelos devedores, sendo certo que a liberação deste recurso por parte da credora se dará em forma de reembolso aos devedores. **Forma de Pagamento do Financiamento:** 4.A) Prazo: 240 (duzentos e quarenta) meses; 4.B) Número de Parcelas: 240 (duzentas e quarenta) parcelas; 4.C) Data de vencimento da 1ª. parcela mensal: 23/04/2016; 4.C.1) Data de vencimento da última parcela mensal: 23/03/2036; 4.D) Taxa de Juros Efetiva: 15,800000% ao ano; 4.E) Taxa de Juros Nominal: 14,759468% ao ano; 4.F) Sistema de Amortização: Tabela SAC; 4.G) Razão de Decréscimo Mensal: R\$11,89; 4.H) Índice de Reajuste Mensal: IGPM(FGV); 4.I) Valor total da 1ª. parcela mensal: (4.I.1 + 4.I.2 + 4.I.3 + 4.I.4 + 4.I.5): R\$268,71; 4.I.1) Seguro de Morte e Invalidez Permanente à vista: R\$67,44; 4.I.2) Seguro de Danos Físicos ao Imóvel à vista: R\$54,00; 4.I.3) Seguro de Morte e Invalidez

1
2
3
4
5

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH3Y-6GE3S-RF3T4-6QQAJ>

Página: 0004/0009



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013173-11

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S.I.B.VISTA

MATRÍCULA

13.173

FICHA

03

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial
CNS 12.023-8

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 11 de Abril de 2.016

---(Continuação da matrícula n. 13.173 do livro 2 de Registro Geral).---

Permanente ao mês: R\$68,27; 4.I.4) Seguro de Danos Físicos ao Imóvel ao mês: R\$54,00; 4.I.5) Tarifa de Administração Mensal do Contrato: R\$25,00; 4.J) Valor total da 2a. parcela mensal (4.J.1) + 4.J.2 + 4.J.3 + 4.J.4): R\$4.151,57; 4.J.1) Valor da prestação mensal de amortização e juros: R\$4.004,59; 4.J.2) Seguro de Morte e Invalidez Permanente do mês: R\$67,98; 4.J.3) Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do mês: R\$54,00; 4.J.4) Tarifa de Administração Mensal do Contrato: R\$25,00. Valor de Avaliação do imóvel objeto da garantia para fins de leilão previsto na Lei 9.514/97: R\$600.000,00 (seiscentos mil reais). Conforme se verifica do item "6" - Da Garantia de Alienação Fiduciária: Como garantia do integral pagamento do principal, juros, atualização monetária, juros moratórios, multas, custas, honorários advocatícios, taxa de ocupação e quaisquer outras obrigações que venham a acrescer à dívida nos termos deste contrato, os Devedores neste ato, alienam fiduciariamente à Credora o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n. 9.514/97, conforme as disposições a seguir: 6.1: Por força do estabelecido nesta cláusula os Devedores cedem e transferem à credora, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-se para si a posse direta na forma da lei, e obrigam-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. 6.2: A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel desta matrícula, e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e permanecerá vigente pelo tempo necessário ao integral pagamento do saldo devedor reajustado e dos demais encargos, e até que os devedores cumpram integralmente todas as demais obrigações relativas ao contrato, valendo como prova de extinção da garantia ora estipulada somente o termo de quitação fornecido pela Credora aos Devedores, resolvendo-se a propriedade fiduciária do imóvel, nos termos do artigo 25 e parágrafos da Lei 9.514/97. 6.3: Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária ora celebrado estará constituída a propriedade fiduciária em nome da credora, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores possuidores diretos e a credora possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Foram apresentadas as Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, expedidas pela Justiça do Trabalho, em nome de: ALEXANDRE SILVEIRA FINAZZI, CPF n. 180.753.078-79, Certidão n. 34570043/2016, Validade: 08/10/2016, e ROSENI XAVIER MATINS FINAZZI, CPF n. 890.417.801-06, Certidão n. 34570703/2016, Validade: 08/10/2016, certidões emitidas com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei n. 12.440, de 7 de Julho de 2011, e na Resolução Administrativa n. 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho de 24 de Agosto de 2.011. Em cumprimento ao disposto no Provimento CG. n. 13/2012, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, foram realizadas consultas na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, nesta data, onde verificou-se não existir nenhum registro de indisponibilidade de bens para os números dos contribuintes de pessoas físicas (CPF) dos outorgantes alienantes, tendo sido gerado naquele ato, os CODIGOS DE CONSULTAS (hash) seguintes: aed7.c537.e36f.63a9.81ab.5162.0764.cbe9.4ac5.f780, e 030.e9222.dd00.a5ca.b660.1bcf.1139.5b7f.7952.d48f. As demais condições decorrentes da própria natureza do negócio, constam do título. O Escrevente (Virgílio Palermo Junior). 223-470-04/04/16.

1
2
3
4
5

AV.9/ M-13.173. São João da Boa Vista, 11 de Abril de 2.016.
Cédula de Crédito Imobiliário, Série: 2016 - Número 10189940; Crédito e Valor da Emissão: o que decorre, do presente instrumento para a

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH3Y-6GE3S-RF3T4-6QQAJ>



Validate this document here

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013173-11

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S.J.B.VISTA

MATRÍCULA
13.173

FICHA
03
VERSO

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

Credora, equivalente ao valor descrito no item 3.A, do Quadro Resumo: R\$239.990,97, totalizando 100,00% do crédito (integral); Emissora da CCI: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA; Devedores da CCI: Alexandre Silveira Finazzi, e sua esposa Roseni Xavier Martins Finazzi
Instituição Custodiante: BANCO PAN S/A, CNPJ n. 59.285.411/0001-13, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista n. 1374, 12º andar, Bela Vista; Identificação do Imóvel: Rua Bruno Balestrin n. 79 - Lote 14, Quadra "A", Perpétuo Socorro, São João da Boa Vista-SP; Garantia Real: Alienação Fiduciária em garantia, instituída sobre o imóvel desta matrícula, constituída em favor da credora, nos termos da cláusula "6" deste instrumento; Forma e Condição: A CCI representa a integralidade do Crédito Imobiliário, emitida sob a forma integral e escritural nos termos do § 4º do artigo 18 e do inciso VII do artigo 19 da Lei 10.931/04; Local e Data de Emissão: A CCI é emitida neste ato nos termos do presente contrato, conforme disposições contidas na cláusula 10 abaixo; Negociação: A CCI será registrada para negociação na CETIP S.A. - Mercados Organizados, ou qualquer outra câmara detentora de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que tenha a ser contratada pela credora para negociação de CCIs. Forma de Pagamento, Prazo, atualização monetária, Sistema de Amortização, local de pagamento: São as condições indicadas no item "4" deste Quadro Resumo. Prazo: conforme item "4" deste Quadro Resumo; Data de Vencimentos: Dia 23 de cada mês; Forma de Reajuste: mensal e acumulativa; Encargos Moratórios: Previstos na cláusula 5.1 deste instrumento. Multas: Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), conforme previsto na cláusula 5.1 e 5.2 do presente contrato; 10: DA EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Os Devedores declaram ter plena ciência de que este contrato constitui o lastro para emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, que é emitida, neste ato, pela Credora, nos termos da Lei 10.931/04. Para os fins previstos no inciso IX do artigo 19 da Lei 10.931/04, o local e a data de emissão da CCI são aqueles declinados ao final, na assinatura deste instrumento. 10.2: A Credora, na qualidade de única titular do Crédito Imobiliário decorrente deste Contrato, pelo presente instrumento e nos termos das cláusulas a seguir consignadas, emite a CCI Integral e Escritural, que é parte integrante e indissociável deste instrumento. 10.3: A CCI representativa do crédito imobiliário decorrente deste contrato conta com as seguintes características descritas no item 7 do Quadro Resumo; 10.4: A CCI será custodiada na Instituição Custodiante. Os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Registro e Custódia de Cédula de Crédito Imobiliário, serão automaticamente assumidos pelo titular das CCI's por ocasião de sua aquisição/negociação; 10.5: A negociação e alienação da CCI, pela Credora aos Investidores somente será feita por sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil; 10.6: A cessão do crédito imobiliário mediante a negociação da CCI abrange todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à Credora na forma deste Contrato, incluindo a alienação fiduciária em garantia; 10.6.1: A cessão da CCI será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro de liquidação financeira indicar o titular da CCI, quando for o caso, em razão da dispensa de averbação no Registro de Imóveis competente, conforme disposto § 2º do artigo 22 da Lei 10.931/04; 10.7: São de responsabilidade exclusiva da Credora todas as despesas relativas ao registro e custódia da CCI na Instituição Custodiante, e aquelas referentes à averbação da emissão da CCI no competente Registro de Imóveis, na matrícula do imóvel objeto do Crédito Imobiliário, observado que a emissão da CCI e o registro da presente alienação fiduciária, por serem solicitados simultaneamente, deverão ser considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos, nos termos do § 6º do artigo 18 da Lei 10.931, de 02 de

1
2
3
4
5

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH3Y-6GE3S-RF3T4-6QQAJ>



Validate this document here

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013173-11

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S.J.B.VISTA

MATRÍCULA

13.173

FICHA

04

Del. Ladislau Asturiano Filho - Oficial
CNS 12.023-B

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 11 de Abril de 2.016

---(Continuação da matrícula n. 13.173 do livro 2 de Registro Geral).---

Agosto de 2.004. 10.8: A quitação do crédito representado pela CCI emitida por este instrumento e consequente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo Investidor, que na ocasião será o Credor do Crédito e detentor da CCI, e deverá ser entregue aos Devedores, juntamente com uma declaração firmada pela entidade integrante do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil atestando quem é o Investidor e atual credor da CCI. 10.9: Fica reservado à Credora o direito de ceder ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, representados pela CCI ora emitida independentemente de aviso ou concordância dos Devedores, subsistindo todas as cláusulas desta escritura em favor do cessionário. As demais condições decorrentes da própria natureza do negócio, constam do título.==.==.==. O Escrevente, *(Virgílio Palermo Junior)*.223.470-04/04/16.

AV.10/ M-13.173. São João da Boa Vista, 20 de Abril de 2.016. Procede-se a presente averbação, a fim de ficar constando, o número do cadastro municipal do imóvel desta matrícula como sendo: Cadastro Municipal n. 0004.0044.0281.0001. O Escrevente, *(José Antonio Mourão)*

CESSÃO DE CREDITOS:

AV.11/ M-13.173. São João da Boa Vista, 12 de Agosto de 2.022. Conforme requerimento datado de 22 de Julho de 2.022, assinado eletronicamente por Natalia Meneguit de Carvalho, que me foi apresentado e fica microfilmado nesta Serventia, sob n. 257.760, e feita a presente averbação, a fim de ficar constando, que pela Escritura Pública de Cessão de Créditos, de Direitos e outras avenças, lavrada em data de 03 de Junho de 2.022, no 4º Ofício de Notas, Protesto de Títulos, Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Brasília - Distrito Federal, (livro: 0578, fls. 192), o BANCO PAN S.A. já qualificado, na qualidade de Instituição Custodiante, CEDEU seus créditos da Alienação Fiduciária, (R.8), e Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), (AV.9), à TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A. pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME n. 36.699.663/0001-93, com endereço na Rua Conselheiro Crispiniano, 105, CJ 43, Sala 15, bairro Centro, na cidade de São Paulo/SP, registrado na JUCESP sob o NIRE 3530055069-2, representado neste ato por Natália Meneguit de Carvalho, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG. n. 21.491.492-1 DIC/RJ, inscrita no CPF n. 102.537.947-06, inscrita na OAB/RJ n. 155.473 e OAB/SP n. 319.548, com endereço profissional na Avenida Maria Teresa n. 260, Sala 209, Bloco 2, no município do Rio de Janeiro/RJ, conforme substabelecimento de procuração, lavrado em data de 22 de Junho de 2.022, no 6º Tabelião de Notas da comarca de Campinas/SP, livro n. 517, página 143, a qual assinou eletronicamente, cuja assinatura foi confirmada, cujos documentos encontram-se microfilmados nesta serventia. Consta que a cessionária Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S.A. adquiriu o crédito pelo valor de R\$250.523,83. (Documentos enviados via ARISF).==.==.==. O Escrevente, *(Jair Aparecido Filho)*.257.760-26/07/22.==.==.==

- 1 **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - R.8 e AV.11**
- 2 **Av.12/M-13.173.** São João da Boa Vista, 25 de julho de 2025.
- 3 Conforme requerimento datado de 07 de julho de 2025, assinado
- 4 digitalmente por ANDERSON DOUGLAS E SILVA, OAB/SP n° 394.700, que me foi
- 5 apresentado via ONR e que fica digitalizado nesta Serventia sob n°

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH3Y-6GE3S-RF3T4-6QQAJ>



Validate this document here

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0013173-11

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA

Bel. Ladislau Asturiano Filho : Oficial

MATRÍCULA	FICHA
M-13.173	04 VERSO

269.106, procede-se à presente para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel desta matrícula à credora fiduciária: **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS VIII S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 36.699.663/0001-93, NIRE 3530055069-2, devidamente qualificada e representada no título, referente à Alienação Fiduciária com Emissão de CCI objeto do R.8 e Av.11, retro, com fulcro no art. 26, parágrafo 7º da Lei nº 9.514/97. Foi apresentada a guia e comprovante de recolhimento do ITEL. Valor do Título: R\$600.000,00 (seiscentos mil reais). Valor venal R\$360.206,54. O Escrevente, (Orlando Carpinedo Ferreira). Protocolo 269.106, de 25/07/2024. Selo Digital nº 120238331000000026219325P.==.==.==.==.==.==.==.==.==.==.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.8)

Av.13/M-13.173. São João da Boa Vista, 29 de janeiro de 2026. Conforme requerimento e Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida datado de 30 de dezembro de 2025, pela Credora: Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S.A, que fica digitalizado nesta Serventia sob nº 277.929, procede-se à presente para constar que fica devidamente **CANCELADA** a Alienação Fiduciária constante do R.8, retro. O Escrevente, (Orlando Carpinedo Ferreira). Protocolo 277.929.- 02/01/2026. Selo Digital nº 120238331000000028774826X.==.==.==.==.==.==.==.==.==.==.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO - CCI (Av.9 e Av.11)

Av.14/M-13.173. São João da Boa Vista, 29 de janeiro de 2026. Conforme requerimento e Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida datado de 30 de dezembro de 2025, pela Credora: Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros VIII S.A, que fica digitalizado nesta Serventia sob nº 277.929, procede-se à presente para constar que fica devidamente **CANCELADA** a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI constante da Av.9 e Av.11, retro. O Escrevente, (Orlando Carpinedo Ferreira). Protocolo 277.929.- 02/01/2026. Selo Digital nº 120238331000000028775126A.==.==.==.==.==.==.==.==.==.==.

AVERBAÇÃO DE LEILÃO NEGATIVO

Av.15/M-13.173. São João da Boa Vista, 29 de janeiro de 2026. Conforme requerimento datado de 30 de dezembro de 2025, assinado pela parte interessada, que me foi apresentado e fica digitalizado nesta Serventia sob nº 277.929, procede-se à presente para constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em favor da credora fiduciária, este foi levado à **LEILÃO**, em conformidade com o Art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, **não havendo licitantes**, de acordo com o Auto Negativo de Primeiro Leilão (Lote 003), datado de 10 de novembro de 2025, e o Auto Negativo de Segundo Leilão (Lote 003), datado de 12 de novembro de 2025, assinados eletronicamente pela Leiloeira Oficial, Dora Plat. JUCESP nº 744, caracterizando o **LEILÃO NEGATIVO**. - O Escrevente, (Orlando Carpinedo Ferreira). Protocolo 277.929.- 02/01/2026. Selo Digital nº 1202383310000000287752266.==.==.==.==.==.==.==.==.==.==.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH3Y-6GE3S-RF3T4-6QQAJ>



Validate this document here

artifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA Nº **13173** com referência aos atos protocolados até o dia imediatamente anterior, sendo extraída nos termos do art.19, §1.º da Lei n.º6.015, de 31/12/1973, NADA MAIS CONSTANDO COM RELAÇÃO AO IMÓVEL DA MATRÍCULA CERTIFICADA, inclusive citações em ações reais e (ou) pessoais reipersecutórias. Certifico mais, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **-A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE DE TRINTA (30) DIAS PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS (Proc. 000.02.004824-6 da CGJSP)**. São João da Boa Vista/SP, 10 de fevereiro de 2026. **CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE COM CERTIFICADO ICP-BRASIL.** 09:56:06

Elton Mazzali Pinto
Escrevente

Ao Oficial....: R\$ 45,88
Ao Estado....: R\$ 13,04
Ao IPESP.....: R\$ 8,92
Ao Reg. Civil: R\$ 2,41
Ao Trib.Just.: R\$ 3,15
Ao Município.: R\$ 1,38
Ao Min.Púb...: R\$ 2,20
Total.....: R\$ 76,98
CUSTAS DEVIDAS AO ESTADO
E IPESP PAGAS POR VERBA.
<>

Certidão de ato praticado protocolo nº: 277929

Controle:



453349

Página: 0009/0009



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1202383C3000000028775326M

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2AH3Y-6GE3S-RF3T4-6QQAJ>