



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

**Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial**

## Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0012266-10

REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº


12.266

= Ficha 01 =


**IMÓVEL:** Um terreno constituído pelo Lote 29 da Quadra E do Loteamento denominado "Residencial Parque San Marino", situado no Bairro do Cachoeira Abaixo, deste município e comarca, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Turim, na extensão de 5,00m; nos fundos confrontando com o lote 43, na extensão de 5,00m; do lado direito confrontando com o lote 28, na extensão de 25,00m e do lado esquerdo confrontando com o lote 30, na extensão de 25,00m, encerrando a área de 125,00m<sup>2</sup>. Este lote, nos fundos, está onerado por Faixa Non Aedificandi, com 3,00m de largura. Contribuinte nº 35.15.270.029.00.000.

**PROPRIETÁRIA:** COOPERATIVA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE PIRACAIA-COHAMP, inscrita no CGC nº 00.860.290/0001-43, estabelecida na Rua Sebastião Antonio da Silva, nº 02, nesta cidade de Piracaia-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 5177, R.08 de 15 de maio de 1.998, deste Cartório.

O Oficial,  (Henrique Rogério Dal Molin)

R.01/12.266 - Piracaia, 06 de dezembro de 2002.  
Pela Escritura de Compra e Venda, datada de 23 de janeiro de 2002, lavrada no Tabelião de Notas Local, (Lº572, Fls.044), a proprietária acima qualificada, representada por Artemio Fiorellini, RG nº 1.978.426/SSP-SP e CPF nº 127.569.388-15 e Norberto Lapelegrini, RG nº 5.210.177 e CPF nº 186.869.078-49, VENDEU O IMÓVEL pelo valor de R\$ 6.645,600 a NEUZA CARDOSO DE MORAIS, RG nº 27.307.083-6/SSP-SP e CPF nº 278.277.228-73, brasileira, do lar, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com JOSÉ CARLOS DE MORAIS, RG nº 21.489.110/SSP-SP e CPF nº 113.328.648-80, brasileiro, operador de máquinas, residente e domiciliada no Bairro Cachoeira Abaixo, neste município de Piracaia-SP. A vendedora apresentou a CND expedida pelo INSS em 22 de janeiro de 2002, sob nº 001502002-21626030 e deixou de apresentar a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais da S.R.F, declarando sob as penas da lei, que o imóvel objeto da presente, não faz parte de seu ativo permanente. Os adquirentes têm plenos conhecimentos das normas, restrições e diretrizes urbanísticas do Loteamento, os quais, por si e seus sucessores, comprometem-se a respeitá-las e cumpri-las. Protocolo nº 33.405, Livro 1-12.

O Oficial,  (Henrique Rogério Dal Molin).

AV.2/12.266 - Piracaia, 30 de junho de 2023.

**CONSTRUÇÃO** - Pelo Requerimento datado de 30 de maio de 2023, da proprietária NEUZA CARDOSO DE MORAIS, já qualificada, consta que no imóvel objeto da presente, foi edificado um prédio residencial com área construída de 108,65m<sup>2</sup>, situado na RUA TURIM, que recebeu o nº 290, conforme provam, HABITE-SE nº 49/2023 do proc. 43/DPO/2012, datado de 24 de maio de 2023, Termo de Numeração nº 070/2023 datado de 23 de maio de 2023, Certidão datada de 17 de maio de 2023, Certidão de Valor Venal referente ao exercício de 2023, planta aprovada e expedidos pela Prefeitura Municipal de Piracaia/SP, e Certidão Negativa de Débitos sob nº E5D2.9E2A.13E8.0406, expedida em 30 de maio de 2023, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Foi atribuída à obra, tão somente para efeitos fiscais o valor de R\$ 100.000,00. Protocolo nº 79.418 de 31/05/2023, Livro 1-I. **SELO**

= CONTINUA NO VERSO =



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

**Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial**

**Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP**

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0012266-10

REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 12.266

= Ficha 01/v.=

**DIGITAL: 1208323310000000095896232.**

O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.3/12266 - Piracaia, 08 de agosto de 2023.

**QUALIFICAÇÃO** - Pelo Instrumento Particular referido no R.03, consta que **JOSE CARLOS DE MORAIS**, é portador do RG nº 21.489.110-0/SSP/SP, conforme declarado no instrumento. Protocolo nº 79.897 de 21/07/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL: 120832331000000009924623F**  
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.4/12266 - Piracaia, 08 de agosto de 2023.

**VENDA E COMPRA** - Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010382882 com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, datado de 17 de julho de 2023, as partes adiante mencionadas contratam a presente operação de Venda e Compra, Financiamento e Alienação Fiduciária de Imóvel, **NEUZA CARDOSO DE MORAIS** e seu marido **JOSE CARLOS DE MORAIS**, já qualificados, **VENDERAM O IMÓVEL** pelo valor de R\$ 355.000,00 a **ANDRÉIA EUFRÁSIO CARVALHO JORGE**, RG nº 36.343.121-4/SSP-SP e CPF/MF nº 348.800.748-02, brasileira, autônoma, e seu marido **VALDEMAR SOUZA CARVALHO**, RG nº 2.558.376-2/SSP/SP e CPF/MF nº 275.582.728-90, brasileiro, autônomo, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6515/77, residentes e domiciliados na Avenida Jerônimo de Camargo, nº 15997, Atibaia-SP. Os compradores, bem como, seus sucessores deverão respeitar e cumprir as normas e restrições urbanísticas do loteamento, conforme mencionado no R.01 da presente. Protocolo nº 79.897 de 21/07/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL: 120832321000000009924823D**  
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.5/12266 - Piracaia, 08 de agosto de 2023.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Instrumento Particular referido no registro anterior, **ANDRÉIA EUFRÁSIO CARVALHO JORGE**, e seu marido **VALDEMAR SOUZA CARVALHO**, já qualificados, **DERAM O IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2235 e 2041, São Paulo-SP, neste ato representado, na forma do seu Estatuto Social e Procuração lavrada na data de 16/01/2023, às fls. 11, livro nº 11.428 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, por Ana Paula Shimazaki (gerente de atendimento - 585128) e Uelinton Santos (gerente geral - 685329). Valor Total da Venda e Compra do Imóvel: R\$ 355.000,00; Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra: A) Com recursos próprios: R\$ 88.750,00; B) Com recursos do FGTS: R\$ 0,00; C) Recursos do Financiamento: R\$ 266.250,00; Valores a financiar para o pagamento: a) Do preço da venda R\$ 266.250,00, b) De despesa acessória (avaliação de garantia) R\$ 0,00, c) Dos custos cartorários e ITBI R\$ 17.750,00, Valor Total do Financiamento: R\$ 284.000,00; Condições do Financiamento: A) Taxa de Juros sem Bonificação: (i) Taxa Efetiva de Juros anual: 11,8900%; Taxa Nominal de Juros anual: 11,2874%; (ii) Taxa Efetiva de Juros mensal: 0,9406%; Taxa Nominal de Juros mensal: 0,9406%; B) Taxa de Juros Bonificada: (i) Taxa Efetiva de Juros anual: 11,7500%; Taxa Nominal de Juros

= CONTINUA NA FICHA Nº 02/f.=



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIÁ - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

## Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

CNM: 120832.2.0012266-10

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 12.266

= Ficha 02 =

anual: 11,1610%; (ii) Taxa Efetiva de Juros mensal: 0,9301%; Taxa Nominal de Juros mensal: 0,9301%; C) Prazo de Amortização: 420 meses; D) Atualização: Mensal; E) Data de Vencimento da Primeira Prestação: 17/08/2023; F) Custo Efetivo Total - CET (anual) 12,65%; G) Sistema de Amorização: SAC; H) Data de Vencimento do Financiamento: 17/07/2058; I) Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00. Valor Total do Encargo Mensal: R\$ 3.477,00; Enquadramento da Operação: Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN; Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$ 421.000,00; Prazo de Carência para intimação de pagamento: 30 dias contados da data do vencimento do engargo não pago. Consta ainda no instrumento que: Os compradores e seus cônjuges ou companheiros, qualquer que seja o regime de bens, constituem-se reciprocamente procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, até a solução da dívida, para o fim específico de receberem citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, todos com poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais; e demais condições do Instrumento. Protocolo nº 79.897 de 21/07/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL: 12083232100000009924923B**  
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.06/12.266 - Piracaia, 10 de setembro de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO** - Pelo Requerimento datado de 21 de agosto de 2025, do fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificada, neste ato representado por sua procuradora Maria Lucila Melaragno Monteiro, OAB/SP nº 77.227 e CPF/MF nº 037.805.138-54, nos termos da Certidão expedida em 06 maio de 2025, de substabelecimento de procuração datada de 19 de novembro de 2024, lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, (Livro 11717, Págs. 053/054), instruído com as notificações feitas aos fiduciários **ANDRÉIA EUFRÁSIO CARVALHO JORGE** e **VALDEMAR SOUZA CARVALHO**, já qualificados, conforme notificações registradas nesta serventia no Cartório de Títulos e Documentos sob nºs 7442, 7444, 7443 e 7445, em 24 de junho de 2025; e mediante o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI), nos termos do § 7º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, procede-se esta averbação para **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, já qualificado, pelo valor de R\$ 421.000,00. Protocolo nº 85.655 de 23/05/2025, Livro 1-K. **SELO DIGITAL:120832331000000014187525F.**  
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

**Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial**

**CERTIFICO** e dou fé, 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 nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como, comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. **CNM: 120832.2.0012266-10. %. PIRACAIA-SP, 16 de setembro de 2025.** Escrevente Autorizada. **Documento assinado digitalmente. SELO DIGITAL Nº 1208323C300000014187625T.**

## PRAZO DE VALIDADE

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 VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

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\$	1,77
Ao Min.Púb...:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	74,61

Certidão de ato praticado protocolo nº: 85655

Controle:



98375

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

**1208323C300000014187625T**



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KRKD6-PSUTF-WBYYY-HK2S3

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

Ellen Nascimento Miquilino (CPF 493.854.778-38)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KRKD6-PSUTF-WBYYY-HK2S3>

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>