



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

CNM: 120857.2.00 03530.64

MATRICULA N.º 3530	REGISTRO GERAL Livro N.º 2		MATRICULA N.º 3530 F. 01	
	CRUZEIRO		CRUZEIRO	
	OFICIAL NELSON DIAS DE BARROS			
	Distrito..... CRUZEIRO		Urbano C.P.M. 04.011.011	
	Município..... CRUZEIRO		Rural INCRA.....	
	Localização..... RUA TRÊS - RETIRO DA MANTIQUEIRA.....			
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CRUZEIRO - ESTADO DE SÃO PAULO	IMÓVEL: Lote de terreno sob nº. 09 da quadra "C" do Retiro da Mantiqueira, nesta cidade, na Rua Três, medindo 12,00 metros de frente e largura, por 25,00 metros de fundos ou comprimento, com a área total de 300,00 metros quadrados, divisando pela frente com a referida rua Três; de um lado com o lote nº. 08; de outro lado com o lote nº. 10 e nos fundos com o lote nº. 20. PROPRIETÁRIA:- COMISSÁRIA E AGRO-PECUÁRIA CICLA S.A. firma estabelecida nesta cidade - CGC nº. 47.426.804/001. TÍTULO AQUISITIVO:- 3-I/11.320. Cruzeiro, 27 de setembro de 1979. A oficial maior <u>Morisa Palma de Barros</u> (Morisa Palma de Barros).			

	R-1/M - 3.530 Cruzeiro, 27 de setembro de 1979			
	VENDEDORA:- COMISSÁRIA E AGRO-PECUÁRIA CICLA S.A., firma estabelecida nesta cidade - CGC nº. 47.426.804/001. COMPRADORES:- MARIA APARECIDA DA SILVA, brasileira, solteira, maior, de 1ar, CIC nº. 929.558.608-59, residente nesta cidade; e JOÃO BOSCO DA SILVA RAMOS, brasileiro, menor impúbere, CIC nº. 929.558.608-59 (dependente), neste ato representado por sua mãe, ONIRA CANDIDO DA SILVA, brasileira, viúva, de 1ar, todos residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Três, nº. 69 - 1º. Retiro da Mantiqueira. TÍTULO:- Compra e venda. FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública de compra e venda, datada de 27 de julho de 1978, lavrada pelo 2º. Cartório de Notas desta Comarca, no livro nº. 103, às fls. 90 VALOR:- Cr\$700,00. A oficial maior, <u>Morisa Palma de Barros</u> (Morisa Palma de Barros).			
	290,00 58,00 43,00 174			

R-2/M-3.530 - Cruzeiro, 07 de janeiro de 1980				
Transmitentes:- MARIA APARECIDA DA SILVA e JOÃO BOSCO DA SILVA RAMOS, supra qualificados. Adquirente:- BENEDITO GUIMARÃES CAMARA, brasileiro, construtor, casado com Maria Eliza Guimarães Camara, sob o regime da comunhão de bens, portador do CIC 132.727.798-53, residente nesta cidade. Título:- Compra e venda. Forma do título:- Escritura pública de compra e venda de 19 de dezembro de 1979, lavrada pelo 2º Cartório de Notas da comarca, no livro 111, fls. 30. Valor:- Cr.\$ 200.000,00. Oficial, <u>Nelson Dias de Barros</u> (Nelson Dias de Barros).				

AV3/M-3530 Cruzeiro, 14 de abril de 1981				
Atendendo ao que foi requerido e conforme consta da certidão datada de 09 de abril de 1981, expedida pela Prefeitura Municipal local, fica averbado a edificação no imóvel objeto da presente matrícula de uma casa residencial, a qual recebeu o número 79, com frente para a rua Prof. Veni				
(Continuar no verso)				

Pag.: 001/005

Certidão na última página



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

Matrícula 3.530

Ficha 01 - Verso

CNS: 12.085-7

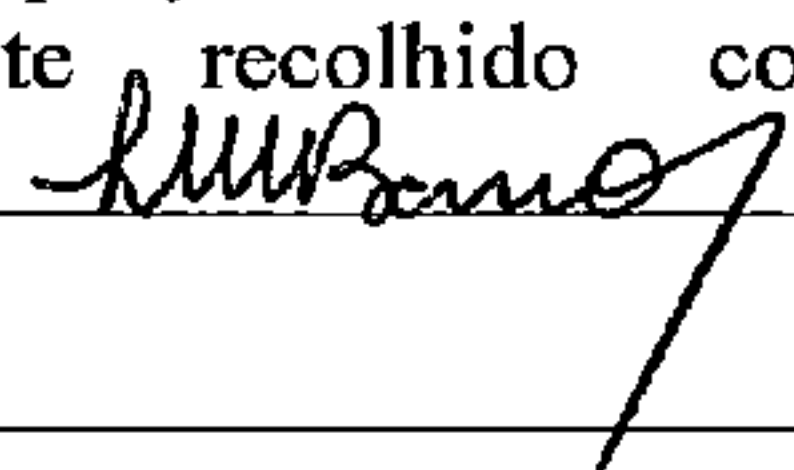
CNM: 120857.2.0003530.64

Venício Palazzo, antiga rua Tres, com a inscrição cadastral atual número --
01.3.132.0168.001, tendo sido apresentado o Certificado de Quitação número--
674230, série "B", expedido pelo IAPAS, Agência local. O escrevente, _____
(Nilton Helio Peres Campelo).

Emol.	Cr\$ 320,00
Est.	Cr\$ 60,00
Prov.	Cr\$ 50,00
Guta	60

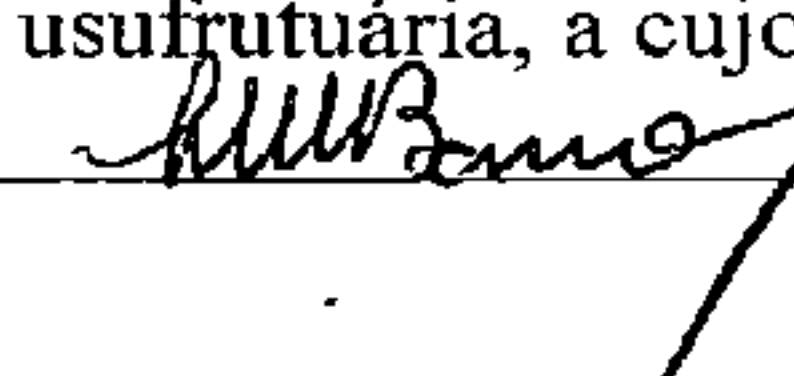
R-4/M-3.530

Cruzeiro, 12 de dezembro de 2007.

Conforme Formal de Partilha datado de 12 de setembro de 2007, expedido pelo Cartório do 1ª Vara Judicial desta Comarca, extraído dos Autos Arrolamento n.º 861/02, dos bens deixados por falecimento de **BENEDITO GUIMARÃES CAMARA**, devidamente assinado pelo MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial desta Comarca, Drª. Maria Isabella Carvalhal Esposito, a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 17.186,82 (Valor Venal: R\$ 23.116,88), foi dada em pagamento aos herdeiros **JOÃO AUGUSTO GUIMARÃES**, brasileiro, solteiro, construtor, portador do RG/SSP/SP n.º 12.655.828, CPF/MF n.º 019.608.678-73; **SONIA APARECIDA GUIMARÃES**, brasileira, solteira, assistente social, portadora do RG/SSP/SP n.º 10.880.424, CPF/MF n.º 019.170.848-89; **VERA ALICE GUIMARÃES GALVÃO SALGADO**, brasileira, professora, portadora do RG/SSP/SP n.º 11.305.294, CPF/MF n.º 031.657.388-40, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **JOSÉ ANTÔNIO GALVÃO SALGADO**, brasileiro, engenheiro, portador do RG/SSP/SP n.º 12.568, CPF/MF n.º 035.756.958-06; **MARIA ELIZABETE GUIMARÃES TAVARES**, brasileira, professora, portadora do RG/SSP/SP n.º 8.409.474, CPF/MF n.º 042.672.168-35, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **NEWTON TAVARES**, brasileiro, marceneiro, portador do RG/SSP/SP n.º 14.260.021, CPF/MF n.º 029.480.768-38; **JOSÉ EDSON GUIMARÃES**, brasileiro, metalúrgico, portador do RG/SSP/SP n.º 17.859.023, CPF/MF n.º 076.924.058-59, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **SILMARA DA CONCEIÇÃO SILVA GUIMARÃES**, brasileira, do lar, portadora do RG/SSP/SP n.º 23.454.022-9, CPF/MF n.º 310.059.518-10; e **FERNANDO BENEDITO GUIMARÃES**, brasileiro, solteiro, estudante, portador do RG/SSP/SP n.º 17.437.069, CPF/MF n.º 071.181.888-67, todos residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua João Vinícius Palazzo, n.º 79; na proporção de 16,66% (dezesesseis sessenta e seis por cento) para cada um. O "Imposto Causa Mortis" foi devidamente recolhido conforme documento juntado às folhas 67 dos autos. A Substituta do Oficial,  (Leila Maria Rebello Dias de Barros). (Protocolo 1-P/50.111, de 03 de dezembro de 2007).

R-5/M-3.530

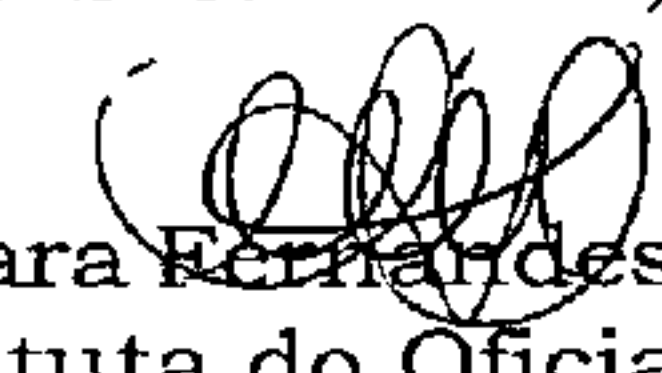
Cruzeiro, 12 de dezembro de 2007.

Nos mesmos termos do Formal de Partilha datado de 12 de setembro de 2007, expedido pelo Cartório do 1ª Vara Judicial desta Comarca, extraído dos Autos Arrolamento n.º 861/02, dos bens deixados por falecimento de **BENEDITO GUIMARÃES CAMARA**, devidamente assinado pelo MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial desta Comarca, Drª. Maria Isabella Carvalhal Esposito, a viúva meeira **MARIA ELISA GUIMARÃES CAMARA**, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG/SSP/SP n.º 8.976.294, CPF/MF n.º 044.946.058-40, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Professor João Vinícius Palazzo, n.º 79, reservou para si o usufruto vitalício sobre o imóvel objeto desta matrícula, consolidando-se no imóvel em favor dos nu-proprietários após a morte ou renúncia da usufrutuária, a cujo usufruto foi atribuído o valor de R\$ 8.593,41 (Valor Venal: R\$ 11.558,44). A Substituta do Oficial,  (Leila Maria Rebello Dias de Barros). (Protocolo 1-P/50.111, de 03 de dezembro de 2007).

AV.06/3.530 – Em 20 de março de 2019.

Ref. Prenotação n.º 74.499, de 14 de março de 2019.

CANCELAMENTO DE USUFRUTO: Por requerimento emitido aos 14 de março de 2019, instruído com certidão de assento de óbito de matrícula 115550.01.55.2019.4.00063.090.0023581.07, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de Cruzeiro (SP), faço a presente averbação para constar que a usufrutuária **MARIA ELISA GUIMARÃES CAMARA**, já qualificada, **faleceu** aos 19/02/2019, em Cruzeiro (SP).


Bruna Maria Lara Fernandes Viana da Silva
Substituta do Oficial § 5º

Selo Digital: 12085733100000AV6M3530197

(Continua na ficha Nº 02)

Pag.: 002/005

Certidão na última página



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

**DA COMARCA DE CRUZEIRO
ESTADO DE SÃO PAULO**

matrícula
3.530

ficha
02

16 de abril de 2020

CNM: 120857.2.0003530-64

AV.07/3.530 – Em 16 de abril de 2020.
Ref. Prenotação nº 77.375, de 02 de abril de 2020.

QUALIFICAÇÃO/CASAMENTO: Por Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 20 de março de 2020, às páginas 140/145 do livro 356 do 1º Tabelião de Notas de Cruzeiro (SP), procedo à presente averbação para constar que o proprietário JOÃO AUGUSTO GUIMARÃES, já qualificado, **casou-se**, pelo regime da **comunhão parcial de bens**, após a vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **ANA RITA LIMA MEIRELLES GUIMARÃES**, RG: 13.718.889-4 SSP/SP, CPF/MF 054.946.438-75.

Fabiana de Paula Ribeiro Vieira
Escrevente

Selo Digital: 12085733100000AV7M353020N

AV.08/3.530 – Em 16 de abril de 2020.
Ref. Prenotação nº 77.375, de 02 de abril de 2020.

QUALIFICAÇÃO/CASAMENTO: Por Escritura Pública de Venda e Compra aludida na AV.07 desta matrícula, procedo à presente averbação para constar que o proprietário FERNANDO BENEDITO GUIMARÃES, já qualificado, **casou-se**, pelo regime da **comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **SILVANA CATÃO DE PAULA**, RG: 4.133.857 SSP/MG, CPF/MF 665.214.756-49.

Fabiana de Paula Ribeiro Vieira
Escrevente

Selo Digital: 12085733100000AV8M353020M

R.09/3.530 – Em 16 de abril de 2020.
Ref. Prenotação nº 77.375, de 02 de abril de 2020.

VENDA E COMPRA: Por Escritura Pública de Venda e Compra, aludida no AV.07 desta matrícula, os proprietários: 1) JOÃO AUGUSTO GUIMARÃES, com anuência de seu cônjuge, (proprietário de 16,66%); 2) SONIA APARECIDA GUIMARÃES, (proprietária de 16,66%); 3) VERA ALICE GUIMARÃES GALVÃO SALGADO, com anuência de seu cônjuge, (proprietária de 16,66%); 4) MARIA ELIZABETE GUIMARÃES TAVARES, com anuência de seu cônjuge, (proprietária de 16,66%); 5) JOSÉ EDSON GUIMARÃES, com anuência de seu cônjuge, (proprietária de 16,66%); e, 6) FERNANDO BENEDITO GUIMARÃES, com anuência de seu cônjuge, (proprietária de 16,66%), todos já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 271.000,00 (duzentos e setenta e um mil reais), a **GIOVANNA MENDES CHICARINO**, RG: 56.773.661-1 SSP/SP, CPF/MF 373.298.188-60, brasileira, empresária, solteira, residente e domiciliada em Cruzeiro (SP), na Rua Engenheiro Antonio Penido, nº 720, no Centro.

Fabiana de Paula Ribeiro Vieira
Escrevente

Selo Digital: 120857321000000R9M3530205

R.10 – Em 29 de setembro de 2023.
Ref. Prenotação nº 86.208, de 22 de setembro de 2023.

VENDA E COMPRA: Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada, em 19 de setembro de 2023, às páginas 377/379 do Livro 391 do 1º Tabelião de Notas de Cruzeiro (SP), a proprietária GIOVANNA MENDES CHICARINO, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), a **R2 INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ: 45.351.170/0001-59, NIRE (JUCESP): 35238618641, com sede em Cruzeiro (SP), na Rua Lourenço da Silva Costa, nº 50, Residencial Vista Verde.

Henrique Menezes de Góes Decanini
Oficial de Registro

Selo Digital: 12085732100000R10M353023Y

Continua no Verso

CNS 12.085-7

Pag.: 003/005
Certidão na última página



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

matrícula
3.530

ficha
02

verso

CNM: 120857.2.0003530-64

R.11 – Em 26 de outubro de 2023.

Ref. Prenotação nº 86.390, de 23 de outubro de 2023.

VENDA E COMPRA: Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública, Venda e Compra de Imóvel – Financiamento e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº 0010399535 no âmbito do **SFH** – Sistema Financeiro da Habitação, emitido em São Paulo (SP), em 23 de outubro de 2023, a proprietária R2 INCORPORADORA LTDA., já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **PAULO FELIPE MACHADO**, RG: 44.666.937-4 SSP/SP, CPF: 333.849.518-83, brasileiro, médico, solteiro, residente e domiciliado em Lavrinhas (SP), na Rua das Caviúnas, nº 70, Caviúnas; pelo valor de **R\$ 1.800.000,00** (um milhão e oitocentos mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 360.400,00 foram pagos através de recursos próprios; e, R\$ 1.439.600,00, através dos recursos do financiamento imobiliário concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A., qualificado no R.12 desta matrícula.

Henrique Menezes de Góes Decanini
Oficial de Registro

Selo Digital: 12085732100000R11M353023X

R.12 – Em 26 de outubro de 2023.

Ref. Prenotação nº 86.390, de 23 de outubro de 2023.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Pelo Instrumento Particular nº 0010399535 aludido no R.11 desta matrícula, o proprietário PAULO FELIPE MACHADO, já qualificado, na qualidade de devedor-fiduciante, transmitiu a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do imóvel objeto desta matrícula ao credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235 e 2.041, em São Paulo (SP), CNPJ: 90.400.888/0001-42; para garantir a dívida de **R\$ 1.439.600,00** (um milhão, quatrocentos e trinta e nove mil e seiscentos reais), pagável em **420** prestações mensais, calculadas em conformidade com o sistema de amortização **SAC**, à taxa efetiva de juros anual de 12,4900% e taxa nominal de juros anual de 11,8273%; e, à taxa efetiva de juros bonificada anual de 11,9900% e taxa nominal de juros bonificada anual de 11,3775%. O valor total do encargo mensal na data do contrato é de R\$ 17.544,27, com vencimento da primeira prestação em 23/11/2023 e da última em 23/10/2058. Para efeito de venda em público leilão o imóvel foi avaliado em R\$ 1.880.000,00, corrigível na forma do contrato. Prazo de carência para o procedimento registral de intimação: 30 (trinta) dias. Composição de renda para fins de cobertura securitária: Paulo Felipe Machado: 100,00%. As partes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título.

Henrique Menezes de Góes Decanini
Oficial de Registro

Selo Digital: 12085732100000R12M353023W

Continua na Ficha: **03**

Pag.: 004/005

Certidão na última página



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE CRUZEIRO - SP

Rua Dom Bosco, nº 368, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-250

Telefone: (12) 3145-6689 / e-mail: registrodeimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
3.530

ficha
03

23 de maio de 2024

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

**DA COMARCA DE CRUZEIRO
ESTADO DE SÃO PAULO**

CNM: 120857.2.0003530-64

AV.13 – Em 23 de maio de 2024.

Prenotação: 87.292 (Procedimento de Intimação), de 01 de março de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Nos termos do requerimento do Banco Santander (Brasil) S.A., exarado em São Paulo (SP) em 14 de maio de 2024; instruído com a guia de ITBI devidamente recolhida; e, com fulcro no procedimento de intimação fiduciária arquivado em pasta própria desta serventia registral; procedo esta averbação para constar que, tendo em vista a intimação do devedor-fiduciante, PAULO FELIPE MACHADO, já qualificado no R.11 desta matrícula, efetivada em 13 de março de 2024; e, o subsequente transcurso do prazo legal sem purgação da mora, na forma disciplinada pelo artigo 26, §§ 1º e 3º, da Lei Federal nº 9.514/97; **fica CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, credor-fiduciário já qualificado no R.12 desta matrícula. Por fim, consigna-se que esta averbação observou o prazo prescrito no parágrafo primeiro do artigo 26-A da Lei Federal nº 9.514/97.

Henrique Menezes de Góes Decanini
Oficial de Registro

Selo Digital: 1208573310000AV13M3530243



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

1208573C3003530C104522242



Pag: 005/005

CNS 12.085-7

00353023052024

Ao Oficial.: R\$ 42,22
Ao Estado.: R\$ *12,00
Ao IPESP...: R\$ *8,21
Ao Reg.Civil R\$ *2,22
Ao Trib.Just R\$ *2,90
Ao Iss.....: R\$ *1,27
Ao FEDMP...: R\$ *2,03
Total.....: R\$ 70,85

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº.: 3530, não recaindo sobre o imóvel quaisquer ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias, além daqueles expressamente lançados na referida matrícula, retratando a situação do registro até o ultimo dia anterior à data de sua expedição. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/1973 Cruzeiro (SP), 23 de maio de 2024. EU, _____, HENRIQUE MENEZES DE GÓES DECANINI - OFICIAL.
Protocolo: 87292.