



Valide aqui
este documento

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0024151-57

REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

LIVRO 2-DQ

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Serventuário
SÃO JOÃO DA BOA VISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

161
ANO 1.987

MATRÍCULA nº24.151. (Vinte e quatro mil, cento e cinquenta e um). São João da Boa Vista, 16 de Setembro de 1.987.

IMÓVEL:- Um lote de terreno sob nº05 (cinco), da quadra "M", da planta do loteamento denominado "Parque Colinas da Mantiqueira", zona urbana desta cidade, lote esse em aberto e sem benfeitorias, com a área de 360,00m², medindo 12,00ms.(doze metros) de frente para a Rua três, por 12,00ms.(doze metros) nos fundos, confrontando com o lote 29, 30,00ms.(trinta metros) do lado direito de quem da rua três olha para o terreno, confrontando com o lote 04, por 30,00ms.(trinta metros) do lado esquerdo confrontando com o lote 06, encontrando-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal local sob nº21.0038.0040.---
PROPRIETÁRIA:- EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS RECREIO S/C LTDA, sociedade civil por cotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade, à Praça da Catedral nº98, inscrita no CGC/MF sob nº51.924.---983/0001-93. Título Aquisitivo:- R.1/ M-18.355 do livro 2-CM, deste Cartório. O Escrevente Autorizado, *(José Antonio Mourão)*, tnf.

R.1/ M-24.151. São João da Boa Vista, 16 de Setembro de 1.987.
Transmitente:- Empreendimentos Imobiliários Recreio s/c Ltda, acima-qualificada, representada neste ato, neste digo, ato por seus procuradores Dr. João Batista Ciaco Neto, economista, Rg nº1.982.058-SP, e CPF nº014.792.618-15, e Dr. José Batista Teixeira, advogado, Rg nº1.906.842-SP, e CPF nº033.056.438-20, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Melvin Jones 145 e Rua Prudente de Moraes nº40, respectivamente. **ADQUIRENTE:-** HAYDE DOS SANTOS TEIXEIRA, brasileira, solteira, maior, funcionária pública federal, portadora da Cédula de Identidade RG nº3.877.773-SP e inscrita no CPF sob nº377.369.068-15, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua D. Pedro II, nº152. **TÍTULO:-** Escritura Pública de venda e compra, lavrada em data de 03 de Setembro de 1.987, das notas do Tabelião Bél. Antonio Silva Oliveira do 1º Cartório de notas local (livro 380, fls. 065). VALOR Cz\$6.000,00(seis mil cruzados). (Valor Venal Cz\$6.629,04). Consta do título que declara a vendedora na forma representada que exerce a atividade de comercialização de imóveis e que deixa de apresentar a C.N.D. prevista no Dec. Lei nº1.958/82, tendo em vista a declaração que ora faz, sob as penas da lei, que o imóvel acima descrito não pertence ao seu ativo permanente. O Escrevente Autorizado, *(José Antonio Mourão)*, tnf.

R.2/ M-24.151. São João da Boa Vista, 23 de Dezembro de 1.988. -
Transmitente:- Hayde dos Santos Teixeira, brasileira, solteira, maior funcionária pública federal, portadora do RG nº3.877.773-SP, e inscrita no CPF sob nº377.369.068-15, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua D. Pedro II, nº152. **ADQUIRENTE:-** VLAMIR FLORIANO, brasileiro-gerente de vendas, portador do Rg. nº13.903.653-SP, e inscrito no CPF sob nº077.433.958-63, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº6.515/77, com Carmem Lúcia Dell'Agli Floriano, comerciante, Rg nº17.204.498-SP, e CPF nº107.864.488-81, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Rodrigues Alves nº457, no Bairro

DIGITADO



Valide aqui
este documento

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0024151-57

REGISTRO GERAL CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

LIVRO 2-DQ

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Serventuário
SÃO JOÃO DA BOA VISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

ANO 1.988

no Bairro Santiago Penha.- TÍTULO:- Escritura Pública de venda e compra lavrada em data de 22 de Dezembro de 1.988, das notas do Tabelião Bél.- Jayme Antonio Peretti do 2º Cartório de notas local, (livro 281, fls. - 071). VALOR Cz\$190.000,00(cent mil cruzados). Valor Venal do imóvel Cz\$ - \$-43.092,00. Consta do título que deverá o comprador ou quem porventura o suceder, a cumprir o disposto na cláusula quarta, parágrafo segundo - e cláusula 9ª e seus parágrafos do contrato padrão do citado loteamento Título Aquisitivo:- R.1. O Escrevente Autorizado, *(José Antonio Mourão)* tnf.

Av.3/ M-24.151.- São João da Boa Vista, 28 de abril de 2.008.- Conforme Lei n. 646 de 31 de Agosto de 1.988, expedida pela Prefeitura Municipal local, consoante cópia arquivada nesta Serventia sob n. 180, a Rua Trás do Parque Colinas da Mantiqueira, passou a denominar-se **RUA ADOLFO JOSÉ BERNARDO**. O Escrevente, *(Roberto Ferreira Rodrigues)* app.-

Av.4/ M-24.151. São João da Boa Vista, 28 de abril de 2.008.- Conforme requerimento datado de 17 de abril de 2.008, assinado por Vlamir Floriano, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 169953, procede-se a presente para constar, que de acordo com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal local, em 05 de agosto de 1.991, sob nº3763/91, foi edificado no terreno desta Matrícula, um prédio residencial situado à **Rua Adolfo José Bernardo nº 218**, Parque Colinas da Mantiqueira, constando de quatro pavimentos, possuindo o pavimento inferior: abrigo, churrasqueira, banheiro, dormitório para empregada, escada, terraço, e lavanderia; o pavimento térreo constando de: dois terraços; duas salas de estar, sala de jantar, lavabo, sala de som e tv, hall, escada, copa e cozinhas; o pavimento superior constando de dois terraços, hall, escada, dois dormitórios, banheiro e suíte, com closet, e o sótão, constando de terraço, hall, e saleta, encerrando-se a área construída de 412,50 m² (quatrocentos e doze metros e cinquenta centímetros quadrados), nos termos da Certidão de Edificação, e Habite-se, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 19 de maio de 2.006.- Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos, Relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 17 de abril de 2.008, sob nº 013722008-21040040, referente a área construída de 42,50 m². Valor R\$ 307.254,75 (Tabela/Sinduscon-2008).- O Escrevente, *(Roberto Ferreira Rodrigues)* app.- Protocolo nº 169953.-

R.5/ M-24.151. São João da Boa Vista, 24 de Outubro de 2.008. Transmitedores: **Vlamir Floriano**, RG nº 13.903.653-SSP-SP, CPF nº 077.433.958-63, e sua esposa, **Carmen Lucia Dell'Agli Floriano**, empresária, RG nº 17.204.498-SSP-SP, CPF nº 107.864.488-81, brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Travessa Sobradinho, nº 300, Chácara de Recreio Alvorada, em Araçatuba-SP; neste ato representados por Henrique Danta Aparecido Pierini, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AXYH4-J6RAH-MC2JW-6M8DQ>



Valide aqui
este documento

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0024151-57

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

FICHA

M-24.151.-

02

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 24 de outubro de 2.008.

==Continuação da Matrícula nº 24.151 do Livro 2 de Registro Geral==

5.604.209-SSP-SP, CPF nº 610.983.378-91, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Júlio de Freitas, nº 506, Vila Conceição, nos termos da procuração lavrada nas notas do 3º Tabelião de Araputuba-SP, (livro 465, fls. 145), em 15/10/2008, a qual foi apresentada em forma de primeiro traslado, ficando arquivada no 2º Tabelião de Notas Local, sob nº 090/2008. ADQUIRENTES: PLINIO BRUNO AIUB, brasileiro, médico veterinário, portador da CIRG nº 14.356.227-7-SSP-SP, inscrito no CPF/MF nº 093.764.348-38, e sua esposa, LUCI ANA TENARI AIUB, brasileira, assessora de marketing, portadora da CIRG nº 21.206.209-SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº 248.905.948-33, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Ministro Santiago Dantas, nº 267, Jardim Priscila. TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em data de 17 de outubro de 2.008, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, (livro 462, fls. 345/347).- VALOR R\$200.000,00 (duzentos mil reais). Valor Venal R\$105.038,48. O Escrivante, (Jair Aparecido Filho).egp. Protocolo 173.239.

VENDA E COMPRA:

R.6/ M-24.151.

São João da Boa Vista, 27 de Julho de 2.022. Pelo **Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel**, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras avenças - Instrumento Particular com força de Escritura Pública - Art. 61 e parágrafos da Lei n. 4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei n. 9.514/97, (**Contrato n. 10175475608**), assinado na cidade de São Paulo/SP, em data de 28 de Junho de 2.022, pelas partes e por duas testemunhas, **os proprietários Plinio Bruno Aiub**, e sua mulher **Luci Ana Tenari Aiub**, portadores das cédulas de identidade RG. ns. 14.356.227-7-SSP/SP, e RG. n. 21.206.209-8-SSP/SP, e inscritos nos CPF ns. 093.764.348-38 e 248.905.948-33, respectivamente, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula ao comprador: **EDER DE CASTRO OLIVEIRA GAMA**, brasileiro, divorciado, não mantendo união estável, empresário, portador da cédula de identidade RG. n. 33.096.896-8-SSP/SP, e inscrito no CPF n. 284.779.508-14, residente e domiciliado em Jaboticabal/SP, na Rua Coronel Odilon Ortiz, n. 870, casa, Nova Jaboticabal, **pelo valor de R\$1.100.000,00** (um milhão e cem mil reais). Forma de pagamento do preço de venda do imóvel: Recursos Próprios: R\$165.000,00; Recursos do FGTS: R\$0,00; Recursos do Financiamento: R\$935.000,00. Foi apresentada a Guia de Recolhimento do ITBI, no valor de R\$22.001,45, devidamente quitada. Valor Venal: R\$860.306,93. Foi(m) apresentada(s) a(s) Certidão(ões) Negativa(s) de Débitos Trabalhistas, expedida(s) pela Justiça do Trabalho, em nome de: **PLINIO BRUNO AIUB**, CPF n. 093.764.348-38, Certidão n. 23325144/2022, Validade: 18/01/2023, e **LUCI ANA TENARI AIUBA**, CPF n. 248.905.948-33, Certidão n. 23325070/2022, Validade: 18/01/2023, certidão(ões) emitida(s) 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, foi(m) realizada(s) consulta(s) na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, nesta data, onde verificou-se não existir nenhum registro de indisponibilidade de bens para o(s) número(s) do(s) contribuinte(s) de pessoa física (CPF) ou pessoa jurídica (CNPJ) da(o) outorgante(s) alienante(s), tendo sido gerado

1
2
3
4
5



Valide aqui
este documento

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0024151-57

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

24.151

FICHA

02

VERSO

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

naquele ato, o(s) CODIGO(S) DE CONSULTA(S) (hash) seguinte(s): 74c8.2007.ae9a.dedc.899d.6b76.6b84.987a.8496.a004, e cbe7.e890.fc0f.== 736e.9a5c.c9d6.0654.6f4d.f47f.9a49. As demais condições decorrentes da própria natureza do negócio, constam do título. O Oficial Interino, (José Antonio Mourão).257.724-21/07/22

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

R.7/ M-24.151.

São João da Boa Vista, 27 de Julho de 2.022.
Pelo **Instrumento Particular (Contrato n. 10173475608)**, o **comprador:** **EDER DE CASTRO OLIVEIRA GAMA**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel desta matrícula ao **credor: ITAU UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n. 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ n. 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário, e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado por: André Beranger Vieira, e Wesley da Silva Ramos do Nascimento, conforme procuração arquivada nesta Serventia.
Financiamentos: Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$935.000,00; Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$0,00; **Valor Total do Financiamento (saldo devedor): R\$935.000,00** (novecentos e trinta e cinco mil reais). Condições do Financiamento: Taxa efetiva anual de juros: 9.5000%; Taxa nominal anual de juros: 9.1098%; Taxa efetiva mensal de juros: 0.7591%; Taxa nominal mensal de juros: 0.7591%; IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial: R\$0,00; Prazo de Amortização (número de prestações): 360 meses; Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; Periodicidade de atualização da prestação - Mensal; Data vencimento da primeira prestação: 28/07/2022; Data vencimento da última prestação: 28/06/2052; Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 10.3400%; Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros: 0.8200%; Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$1.044,00, sendo constituída por: R\$700,00 - Análise documental; R\$146,61 - Análise técnica do imóvel; R\$97,33 - Sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel; R\$100,06 - Impostos (PIS, COFINS, ISS). Valor Total da Prestação Mensal nesta data: R\$10.080,23; Valor a ser liberado ao vendedor: R\$935.000,00. Valor a ser liberado ao comprador: R\$0,00. Enquadramento do Financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; Valor da Avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: R\$1.100.000,00. Foi(m) apresentada(s) a(s) Certidão(ões) Negativa(s) de Débitos Trabalhistas, expedida(s) pela Justiça do Trabalho, em nome de: EDER DE CASTRO OLIVEIRA GAMA, CPF n. 284.779.508-14, Certidão n. 23324962/2022, Validade: 18/01/2023, certidão(ões) emitida(s) 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, foi(m) realizada(s) consulta(s) na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, nesta data, onde verificou-se não existir nenhum registro de indisponibilidade de bens para o(s) número(s) do(s) contribuinte(s) de pessoa física (CPF) ou pessoa jurídica (CNPJ) da(o) outorgante(s) alienante(s), tendo sido gerado naquele ato, o(s) CODIGO(S) DE CONSULTA(S) (hash) seguinte(s): 69f6.== f294.868a.b850.35e2.d697.4c39.cb4b.c044.d641. As demais condições decorrentes da própria natureza do negócio, constam do título.==.==.==. O Oficial Interino, (José Antonio Mourão).257.724-21/07/22.==

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Av.8/ M-24.151.

São João da Boa Vista, 22 de agosto de 2025.



Valide aqui
este documento

CÓD. NACIONAL DE MATRÍCULA: 120238.2.0024151-57

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

MATRÍCULA M-24.151	FICHA 03
------------------------------	--------------------

CNS 12 023-8

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 21 de agosto de 2025.

== (Continuação da Matrícula nº 24.151, do Livro 2-Registro Geral) ==

Conforme requerimento datado de 22 de julho de 2025, assinado digitalmente pela parte interessada, que me foi apresentado via ONR e que fica digitalizado nesta Serventia sob nº 271.718, procede-se à presente para constar que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA do imóvel desta Matrícula**, ao credor fiduciário: **ITAI-UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede no município de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, devidamente qualificado e representado no título, referente à Alienação Fiduciária (Contrato nº 10175475608), objeto do R.7 retro, com fulcro no art. 26, parágrafo 7º da Lei nº 9.514/97. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI. Valor do Título: **R\$1.100.000,00** (um milhão e cem mil reais). Valor Venal: **R\$985.533,30**. O Escrevente, —, (Orlando Carpinado Ferreira). Protocolo 271.718.- 19/12/2024. Selo Digital nº 120238331000000026623225R.-.-.-.-.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AXYH4-J6RAH-MC2JW-6M8DQ>

1
2
3
4
5



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA Nº **24151** 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, 29 de agosto de 2025. CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE COM CERTIFICADO ICP-BRASIL. 10:33:18**

Julio Davi Alves dos Santos
Escrevente

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\$ 1,33
Ao Min.Púb.... R\$ 2,12
Total..... R\$ 74,17
CUSTAS DEVIDAS AO ESTADO
E IPESP PAGAS POR VERBA.
◇

Pedido de certidão nº: 88246

Controle:



438226

Página: 0006/0006



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

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

Selo digital:

1202383C30000000267024257

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AXYH4-J6RAH-MC2JW-6M8DQ>