



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0045055-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula

45.055

F

-01-

SCR Pardo,

19 de setembro de 2023

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA COMERCIAL E HABITACIONAL (APART-HOTEL/FLAT) IDENTIFICADA PELO Nº 64 Duplex (composta por no piso inferior de sala/cozinha, espaço reservado para escada, circulação, WC e 2 (dois) dormitórios e no piso superior de espaço reservado para escada, despensa, WC, área serviço e área externa). 6º/7º PAVIMENTOS do CONDOMÍNIO EDILÍCIO denominado "EDIFÍCIO JARDIM AMÉRICA" (implantado no imóvel matriculado sob nº 41.483), localizado na Rua Antônio Carlos da Silva, nº 1.011, no Residencial Jardim América, Município e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, com as confrontações seguintes (sob a perspectiva de quem da unidade autônoma olha para a área comum que lhe dá acesso): **piso inferior:** na frente, com hall de circulação, elevador e unidade autônoma nº 61; no lado direito, com vazio; no lado esquerdo, com a unidade autônoma nº 63 e nos fundos, com vazio; **piso superior:** na frente, com a área reservada para reservatório de água, poço de elevador e unidade autônoma nº 61; no lado direito, com vazio; no lado esquerdo, com a unidade autônoma nº 63 e nos fundos, com vazio. Área privativa coberta: 92,7550m². Área privativa descoberta: 29,9374m². Total da área privativa: 122,6924m². Área comum coberta: 15,3780m². Área comum descoberta: 38,6673m². Total da área comum: 54,0452m². Área total real: 176,7376m². Total da área de projeto aprovado: 108,1330m². Fração ideal do solo sobre a área equivalente: 6,0132885%. Quota do terreno: 55,4906m². As vagas de garagens (consideradas áreas de uso comum) não estão vinculadas às unidades autônomas e são de uso rotativo entre os condôminos, conforme regulamentado na convenção do condomínio.

PROPRIETÁRIA: NOVA RIO PARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (JUCESP-NIRE 3523245948-6, CNPJ/MF nº 41.106.439/0001-80, sediada na Rua Renato Eleutério Diniz, nº 137, Sala 03, Jardim Paulista, em Santa Cruz do Rio Pardo - SP).

REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 41.483 (de 06/07/2021), R.2/41.483 (de 22/03/2022), Av.3/41.483 (de 24/08/2023) e R.4/41.483 (de 19/09/2023), deste Serviço de Registro.

A Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital 1208653110000000175566239.

Av.1/45.055.

PROTOCOLO Nº 186.021, de 24/08/2023.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Faço a presente averbação para constar que a Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO JARDIM AMÉRICA foi registrada sob nº 25.061 no livro 3 (Registro Auxiliar) deste Serviço de Registro. SCR P, 19/09/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital 1208653E1000000017556723H.

Av.2/45.055.

PROTOCOLO Nº 188.154, de 30/01/2024.

INSCRIÇÃO CADASTRAL.

Conforme instrumento particular especificado no registro nº 3 (adiante), faço a presente averbação para constar que, consoante relatório do cadastro físico do imobiliário (exercício 2024), o imóvel está cadastrado na Municipalidade sob nº 28.182. O citado documento foi arquivado digitalmente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. SCR P, 04/03/2024, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Selo digital 1208653310000000192349242.

R.3/45.055.

PROTOCOLO Nº 188.154, de 30/01/2024.

VENDA E COMPRA.

Conforme instrumentos particulares de "venda e compra de imóvel, financiamento e alienação fiduciária de imóvel em garantia", com força de escritura pública (leis nºs 4.380/1964, 5.049/1966, 9.514/1997 e 13.465/2017), e de rratificações (celebrados em São Paulo em 26/01/2024, 19/02/2024 e 27/02/2024, respectivamente, identificados pelo nº 0010415560), verifica-se que a proprietária NOVA RIO PARDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (qualificada na abertura da matrícula) VENDEU o imóvel, pelo valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), a JOSÉ EDUARDO RESENDE ALVES (brasileiro, empresário, CI-RG nº 48394581-SSP-SP, CPF/MF nº 384.230.208-86) e sua esposa MARINA ANTÔNIA MARELLI LOCALI ALVES (brasileira, do lar, CI-RG nº 40.757.654-X-SSP-SP, CPF/MF nº 302.155.998-02), casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Travessa Vereador Carlos Júlio Renóbio, nº 109, Jardim Umuarama, em Santa Cruz do Rio Pardo. **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO:** a) R\$125.000,00 (recursos próprios); b) R\$0,00 (recursos do FGTS); c) R\$375.000,00 (recursos do financiamento). A vendedora foi representada no supracitado instrumento por seu sócio e administrador Ricardo Ferreira Scarpi (brasileiro, casado, advogado, CI-RG nº 32797688-3-SSP-SP, CPF/MF nº 263.057.668-00, com endereço comercial na Rua Renato Eleutério Diniz, nº 137, Sala 3, Jardim Paulista, em Santa Cruz do Rio Pardo), consoante **procuração pública** (arquivada digitalmente sob nº 1.517 na pasta "procurações" desta serventia). ITBI recolhido:

(continua no verso)

matrícula

45.055

F

-01v°-

VERSO

(continuação R.3/45.055)

R\$6.250,00. VALOR VENAL (exercício 2024): R\$29.627,52. **DOI:** Emitida por esta Serventia. **EMOLUMENTOS:** redução de 50% (exclusivamente com relação ao adquirente José Eduardo Resende Alves); Lei nº 6.015/73, art. 290 (na redação dada pela Lei nº 6.941/1981). O contrato, resultado negativo da Consulta à Central de Indisponibilidade e demais documentos foram arquivados digitalmente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. **SCRIP, 04/03/2024, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):**
Selo digital 120865321000000019234624A.

R.4/45.055.

PROTOCOLO Nº 188.154, de 30/01/2024.**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** (Lei nº 9.514, de 20/11/97).

Conforme **instrumento particular** especificado no **registro nº 3** (retro), os proprietários **JOSÉ EDUARDO RESENDE ALVES** e sua esposa **MARINA ANTÔNIA MARELLI LOCALI ALVES** (qualificados no registro nº 3), na condição de devedores fiduciários, **alienaram fiduciariamente o imóvel** (com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos) ao credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A** (CNPJ-MF nº 90.400.888/0001-42, sediado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.235 e 2.041, CEP 04543-011, em São Paulo- SP), como **garantia do pagamento do financiamento** (concedido para aquisição do imóvel) e dos **encargos contratuais** (juros remuneratórios, tarifas, prêmios de seguros, juros moratórios, multas, despesas, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: Valores a financiar para pagamento:** 1) preço da venda: **R\$375.000,00**; 2) despesa acessória com o financiamento – avaliação de garantia: **R\$0,00**; 3) custas cartorárias e imposto de transferência de bens imóveis - ITBI: **R\$25.000,00**; 4) valor total do financiamento: **R\$400.000,00**. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** 1) taxas efetiva de juros anual (**12,4900% ao ano**) e nominal (**11,8273% ao ano**); taxas efetiva de juros mensal (**0,9856%**) e nominal (**0,9856%**); 2) **taxa de juros bonificada:** a) taxas efetiva de juros anual (**12,2900% ao ano**) e nominal (**11,6476% ao ano**); b) taxas efetiva de juros mensal (**0,9706% ao mês**) e nominal (**0,9706% ao mês**); 3) prazo de amortização: **240 meses**; 4) atualização: **mensal**; 5) vencimento da primeira prestação: **26/02/2024**; 6) custo efetivo total – CET (anual): **12,89%**; 7) sistema de amortização: **SAC**; 8) vencimento do financiamento: **26/01/2044**; 9) Imposto de Operações Financeiras-IOF: **R\$0,00**; 10) valor dos componentes do encargo mensal na data do contrato: a) valor da cota de amortização: **R\$1.666,67**; b) juros: **R\$3.882,54**; c) total: **R\$5.549,21**; d) valor do prêmio do seguro mensal obrigatório por morte e invalidez permanente: **R\$83,65**; e) valor do prêmio do seguro mensal obrigatório por danos físicos no imóvel: **R\$25,50**; f) tarifa de serviços administrativos - TSA: **R\$25,00**; 11) valor total do encargo mensal: **R\$5.683,36**; 12) **enquadramento do financiamento:** no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – **SFH**. **ATRASO E FALTA DE PAGAMENTO:** Na insuficiência de saldo disponível ou atraso no pagamento, o valor em atraso será atualizado da seguinte forma: **atualização monetária** - o saldo devedor será atualizado mensalmente nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinárias, mediante aplicação do percentual utilizado para a remuneração básica dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança livre, de pessoas naturais, que, atualmente, é a taxa referencial – TR, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, que tenham data de aniversário na data prevista no instrumento. A atualização do saldo devedor do financiamento será feita antes da incidência dos juros devidos e da amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações, referentes às cotas de amortização mensais. Caso o critério de cálculo de atualização dos depósitos em Caderneta de Poupança seja modificado, será adotado o índice de atualização calculado por meio do novo critério e, no caso de extinção, será adotado o índice que vier a ser fixado em substituição pelo Governo Federal e acrescidos dos **juros remuneratórios** (segundo as taxas constantes no contrato), calculados sobre o valor atualizado das prestações em atraso; **multa moratória de 2%, juros moratórios** (à taxa de 1% ao mês), calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa; **custas de intimação e despesas** com públicos leilões, publicação de edital de anúncio, comissão do leiloeiro, imposto de transmissão e eventuais outras despesas. **PRazo DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO PARA PURGAR A MORA: 30 dias. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** (PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO): **R\$510.000,00** (quinhentos e dez mil reais). Do supracitado instrumento particular (arquivado digitalmente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado), constam outras cláusulas e estipulações. O credor fiduciário foi representado, no supracitado instrumento particular, por Carlos Eduardo Capriglione e Dayane Paschoal de Castro Albanez, consoante procurações e substabelecimentos mencionados no instrumento particular, arquivados digitalmente sob nº **1.543** na pasta de procurações desta serventia. **EMOLUMENTOS:** na forma mencionada no registro anterior. **SCRIP, 04/03/2024, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):**
Selo digital 1208653210000000192347248.

(continua na folha -02-)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM:120865.2.0045055-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula

45.055

F

-02-

SCR Pardo,

18 de março de 2026

Av.5/45.055.

PROTOCOLO Nº 197.409, de 23/12/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

Conforme requerimento formulado em 10/03/2026 pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** e assinado digitalmente por sua procuradora, faço a presente **averbação** (Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 7º) para **consolidar a propriedade do imóvel** em favor do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Vila Nova Conceição, em São Paulo-SP), pelo valor de **R\$559.278,24** (quinhentos e cinquenta e nove mil, duzentos e setenta e oito reais e vinte e quatro centavos), diante da **não-purgação da mora** pelos devedores **JOSÉ EDUARDO RESENDE ALVES** e sua esposa **MARINA ANTÔNIA MARELLI LOCALI ALVES** (mencionados nos registros nºs 3 e 4), **no prazo de 15 dias**, contado da **intimação extrajudicial**, conforme certidão digital emitida nos autos do procedimento autuado sob nº 062/2025 (arquivado neste Serviço de Registro). **ITBI** recolhido: R\$16.778,35. O credor fiduciário foi representado, no supracitado requerimento, por Maria Lucila Melaragno Monteiro, consoante certidões da procuração pública e do subestabelecimento público (arquivadas eletronicamente sob nº 1.816, nesta Serventia, na pasta "procurações"). Os documentos, acima mencionados, foram materializados e arquivados no procedimento autuado sob nº 062/2025. O requerimento e a guia de ITBI foram arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. **VALOR VENAL** (EXERCÍCIO 2026): R\$32.455,16. **DOI**: emitida por esta Serventia. SCR, 18/03/2026, o Oficial de Registro (Edson Silva Trindade):

Selo digital 120865331000000294552264.

CERTIDÃO DIGITAL

Dr. ÉDSON SILVA TRINDADE, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º), do original da **matrícula nº 45055. CERTIFICO** que não existem hipotecas, ônus reais, constrações judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. **Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 18 de março de 2026, às 10:54:00.**

Giâne de Fátima Luiz Rodrigues - Escrevente

Ao Oficial....:	R\$	45,88
Ao Estado....:	R\$	13,04
À Fazenda....:	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município.:	R\$	2,29
Ao Min.Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 197409

Controle:



275182

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:

1208653C3000000029455426G



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LH955-8RA7P-9NZY4-84SVS

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

Giane De Fatima Luiz Rodrigues (CPF 087.001.268-10)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LH955-8RA7P-9NZY4-84SVS>

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

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