



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UV3B6-A7FP8-FK9SM-AGM43>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0021754-43

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matrícula

21.754

ficha

-1-

29 JUL 2013

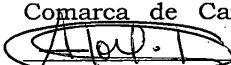
Valinhos

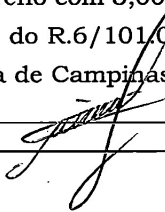
Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.3687.2.0021754-43

Antonio Ilson da Silva Mota
12.3687.2.0021754-43
Oficial Titular

CADASTRO: 38868/00, setor 5492, da Municipalidade de Valinhos.

LOTE DE TERRENO nº "**16**" (DEZESESSEIS), localizado na **QUADRA "B"**, do loteamento denominado **RESIDENCIAL "VILLA LOMBARDA"**, zona urbana desta cidade e Comarca de Valinhos, medindo e confrontando: 18,53m de frente para a rua "3" e mais 14,44m em curva na confluência da a Rua "3" com a Rua "1"; 30,72m à direita (de quem do lote olha para a Rua "3"), confrontando com a Rua "1"; 40,00m à esquerda, confrontando com o lote "17"; e 26,50m no fundo, confrontando com o lote "15", encerrando a área de 1.067,86m². (A presente matrícula foi a requerimento, nos termos do item 44, letra c, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, à vista de certidão de ônus expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, prenotada em 16/07/2013, sob nº 34.711 neste cartório).

PROPRIETÁRIA: **VILLA LOMBARDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta cidade, à Rua Um, lote 83, nº 870, Condomínio Village Sans Souci, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 06.215.110/0001-57. (**Título Aquisitivo:** R.1/101.092, de 02/07/2004. **Loteamento:** R.4/101.092, de 26/10/2004, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP). Valinhos, 29 de julho de 2013. (KCA). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.1/21.754: Nos termos de certidão expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, faço constar que, sobre o imóvel desta matrícula incidem: **a) RESTRIÇÕES DE ORDEM URBANÍSTICA** impostas pela loteadora, que estão devidamente especificadas na Av.5/101.092, do mencionado cartório, destacando-se dentre outras restrições, aquela que, expressamente **proíbe a subdivisão de lotes**, noticiada na Av.5/101.092, datada de 26/10/2004, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP; e **b) SERVIDÃO** administrativa perpétua de passagem de viela sanitária, destinada ao escoamento de águas pluviais e canalização de esgotos sanitários, instituída a favor da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS**, servidão esta atingindo uma faixa de terreno com 3,00m de largura, situada em toda a extensão do fundo do lote, na conformidade do R.6/101.092, datada de 26/10/2004, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. Valinhos, 29 de julho de 2013. (KCA). A Substituta do Oficial:  (Cristina Ayumi Nakatsu).

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matricula (CNM/CNJ): 123687.2.0021754-43

matrícula
21.754

ficha
-1-
verso

Av.2/21.754: Na conformidade de elementos existentes no arquivo deste Registro Imobiliário, faço constar que: a) a RUA "03" (TRÊS), do loteamento denominado "VILLA LOMBARDA", recebeu, pela Lei Municipal nº. 4.201, de 23 de outubro de 2007, a denominação de "**VIA BÉRGAMO**"; e b) a RUA "01" (UM), do mesmo loteamento, recebeu, pela mesma Lei, a denominação de "**VIA MILANO**". Valinhos, 27 de novembro de 2014. (MTP). A Substituta do Oficial: Mariana de Toledo Piza Hatia.

R.3/21.754: A proprietária, VILLA LOMBARDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, pelo presente registro, lançado de acordo com a escritura pública lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta Comarca, datada de 11 de novembro de 2014 (livro 485 e fls. 193), prenotada em 12/11/2014 sob nº 42.247, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **ISAAC FEDERMANN FILHO**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.523.162-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 016.265.948-21, residente e domiciliado na cidade de Campinas - SP, à Rua Bernardino de Campos, nº 1039, apto. 151, Centro, pelo preço de R\$230.000,00. A transmitente declarou, na escritura pública, que o imóvel não faz, e nunca fez, parte de seu ativo permanente. Valinhos, 27 de novembro de 2014. (MTP). A Substituta do Oficial: Mariana de Toledo Piza Hatia.

R.4/21.754: O proprietário, ISAAC FEDERMANN FILHO, divorciado, já qualificado, pelo presente registro, lançado de acordo com a escritura pública lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta Comarca, datada de 11 de novembro de 2014 (livro 485 e fls. 199), prenotada em 12/11/2014 sob nº 42.250, **TRANSMITE A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a **REINALDO RAMOS CARDOSO**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 25.427.989-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 248.942.748-25, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **MICHELA PATRICIA NUNES CARDOSO**, brasileira, educadora física, portadora da cédula de identidade RG nº 28.467.110-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 260.342.078-00, residentes e domiciliados na cidade de Campinas - SP, à Rua Donato Pianez, nº 247, Parque das Anhumas, pelo preço de R\$255.000,00, os quais R\$55000,00 foram pagos anteriormente, ficando o saldo de R\$200.000,00, representado por 20 (vinte) cheques no valor de R\$10.000,00 cada uma, os quais serão depositados no dia 10 de cada mês, sucessivamente, sendo o primeiro no dia 10 de janeiro de 2015, tendo as partes convencionado que a compra e venda foi feita com a **cláusula resolutiva expressa**, por força dos artigos 121, 122, 127, 128, 474, 475, combinados ainda com o artigo 1.359, todos do Código Civil Brasileiro, e ainda com base no artigo 167, inciso I, item nº. 29 da

Continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula

21.754

ficha

-2-

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0021754-43

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

Antonioilson da Silva Mota
Oficial Substituto

Lei 6.015/73, ficando autorizado o Oficial do Registro de Imóveis, a averbar o pagamento do preço, mediante a apresentação do termo de quitação fornecido pelo vendedor. Valinhos, 27 de novembro de 2014. (MTP). A Substituta do Oficial: Mariana de Toledo Piza Hatia (Mariana de Toledo Piza Hatia).

Av.5/21.754: Fica **CANCELADA** a cláusula resolutiva expressa objeto do R.4 desta matrícula, à vista de instrumento particular de quitação, assinado pelo credor, Isaac Federmann Filho, divorciado, já qualificado, passado nesta cidade, datado de 16 de novembro de 2016, prenotado em 16/11/2016, sob nº 52.835. Valinhos, 22 de novembro de 2.016. (AML). O Substituto do Oficial: Alexandre Menatto Lacaia (Alexandre Menatto Lacaia).

Prenotação nº 83.713, de 06/10/2021

Av.6: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular passado nesta cidade, datado de 25 de agosto de 2021, e de acordo com o instrumento de "habite-se" nº 423/2021, expedido pela Municipalidade de Valinhos (Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente), e na conformidade da Certidão Negativa de Débitos (CND), emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, faço constar que: **a)** no terreno desta matrícula, foi construído um **prédio residencial** com a área total de 544,54m² (res. pav. inferior com 113,88m²; res. pav. térreo com 363,06m²; pergolados pav. térreo com 38,23m² e piscina com 29,37m²), o qual recebeu o emplacamento **nº "13"** (treze), pela **Via Bérgamo**, e o respectivo "habite-se" em 06 de julho de 2021; e **b)** foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos (CND) Aferição nº 60.021.00070/62-001, emitida em 05 de outubro de 2021, referente à área total construída de 544,54m² do imóvel objeto desta matrícula. Valinhos, 14 de outubro de 2021. (MAM). A Oficiala Substituta: Thais Hosken Melo (Thais Hosken Melo). Selo Digital nº 123687331000000015503721J.

Prenotação nº 84.279, de 27/10/2021.

R.7: Os proprietários, REINALDO RAMOS CARDOSO e seu cônjuge MICHELA PATRICIA NUNES CARDOSO, já qualificados, de acordo com o instrumento particular com eficácia de escritura pública - Financiamento nº 0010273754, passado na cidade de São Paulo - Capital, datado de 25 de outubro de 2021 (Leis nºs. 4.380/1964, 5.049/1966, 9.514/1997 e 13.465/2017 - Artigo 16 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN), e respectivos anexos, pelo presente registro, **TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, a título de VENDA E COMPRA, a: 1) **YURI UTIDA PATRICIO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, coaching, RG. 29448895-9 SSP/SP, CPF. 294.173.428-78; e 2) **THAIS PROENÇA CREMASCO**, brasileira, solteira, maior, advogada, RG. 33.291.493-8 SSP/SP, CPF. 221.439.118-58; que declaram conviver em união estável, sob o regime da separação de bens, conforme escritura pública de união estável lavrada em 08/08/2019, às fls. 51/52, do Livro nº 1687, no 5º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas - SP, ambos residentes e domiciliados na cidade de Campinas - SP, à Rua Sergio Bortolotto, 166, Lot Prq Alecrins, pelo preço de R \$3.650.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$1.351.000,00 pagos diretamente pelos compradores aos vendedores; e R\$2.299.000,00 com recursos do financiamento, figurando como agente financeiro o Banco Santander (Brasil) S/A. Valinhos, 30 de novembro de 2021.

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0021754-43

matrícula

21.754

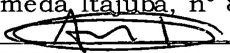
ficha

2

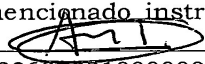
verso

(VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873210000000161927216

Prenotação nº 84.925, de 25/11/2021.

Av.8: De acordo com requerimento constante de instrumento particular passado nesta cidade, datado de 24 de novembro de 2021, faço constar que, os proprietários, YURI UTIDA PATRICIO DA SILVA e THAIS PROENÇA CREMASCO, convivem em união estável, tendo estipulado para as relações patrimoniais, as regras do REGIME DA SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS, nos termos da escritura pública de Declaração de União Estável lavrada nas notas do 5º Tabelionato da Comarca de Campinas -SP, datada de 08 de agosto de 2019 (livro 1687 e páginas 51/52), e o seu respectivo registro no livro E, datado de 24 de novembro de 2021, matrícula 116459 01 55 2021 7 00062 260 0029685 40 (livro E-62, fls. 260, nº 29685), procedido pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito da Comarca de Campinas - SP, REGISTRADOS no LIVRO 3 - REGISTRO AUXILAR deste Oficial de Registro de Imóveis, sob nº 1.082, tendo sido declarado pelos conviventes como atual endereço nesta cidade, à Alameda Itajubá, nº 820, Joapiranga. Valinhos, 30 de novembro de 2021. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873310000000161934219.

Prenotação nº 84.279, de 27/10/2021.

R.9: Nos termos do instrumento particular com eficácia de escritura pública - Financiamento nº 0010273754, passado na cidade de São Paulo - Capital, datado de 25 de outubro de 2021 (Leis nºs. 4.380/1964, 5.049/1966, 9.514/1997 e 13.465/2017 - Artigo 16 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN), e respectivos anexos, os proprietários: 1) YURI UTIDA PATRICIO DA SILVA; e 2) THAIS PROENÇA CREMASCO, ambos já qualificados, pelo presente registro, TRANSFEREM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL objeto desta matrícula, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede em São Paulo - Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.235 e 2.041, com NIRE 35300332067, atribuído em 23/06/2006, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, CNPJ. 90.400.888/0001-42, transferência esta feita a título de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para garantia do pagamento de uma dívida no valor de R \$2.299.000,00, que deverá ser amortizada no prazo de 420 meses, com vencimento da 1ª prestação em 25/11/2021, com as seguintes taxas: A) Taxas de Juros Sem Bonificação: taxa efetiva de juros anual de 10,9900%; taxa nominal de juros anual de 10,4724%; taxa efetiva de juros mensal de 0,8727%; e taxa nominal de juros mensal de 0,8727%; e B) Taxas de Juros Bonificada: taxa efetiva de juros anual de 8,9900%; taxa nominal de juros anual de 8,6395%; taxa efetiva de juros mensal de 0,7200%; e taxa nominal de juros mensal de 0,7200%, devendo o saldo devedor do financiamento ser atualizado nos termos do item "3" do instrumento particular acima mencionado, com todas as demais condições constantes do mencionado instrumento particular. Valinhos, 30 de novembro de 2021. (VAO). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873210000000161929212

CONTINUA NA FICHA 03



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula (CNM/CNJ): 123687.2.0021754-43

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

matrícula

21.754

ficha

3

Valinhos

Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL TITULAR

Prenotação nº 118.360, de 01/04/2026.

Av.10: De acordo com a certidão de valor venal nº 12245/2026, expedida pela Municipalidade de Valinhos (Secretaria da Fazenda), em 08/07/2026, faço constar que, o código de endereçamento postal do imóvel é "13278-605". Valinhos, 16 de julho de 2026. (VAO). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873E1000000043589026G.

Prenotação nº 118.360, de 01/04/2026.

Av.11: Nos termos de requerimento constante de instrumento particular, passado na cidade de Ribeirão Preto/SP, datado de 02/07/2026, acompanhado de demais documentos, faço constar que, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula FICA CONSOLIDADA, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, em favor do credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, à vista do decurso do prazo sem a purgação da mora objeto do contrato registrado no R.9 desta matrícula, por parte dos devedores fiduciários, tendo sido cumpridas a intimação requerida, na conformidade do disposto no item 247.3, Capítulo XX, Tomo II, das referidas Normas de Serviço, em 03/06/2026, às 10:30hs, e conforme certidões expedidas pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Comarca, com emissão eletrônica da respectiva certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, datada de 26/06/2026, por esta serventia, tendo decorrido o prazo previsto no artigo 26 da referida Lei Federal nº 9.514/97, pelo valor de R\$3.678.000,00. Valinhos, 16 de julho de 2026. (VAO). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota (Antonio Ilson da Silva Mota). Selo Digital nº 1236873310000000435891260.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UV3B6-A7FP8-FK9SM-AGM43>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UV3B6-A7FP8-FK9SM-AGM43>

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. O **MUNICÍPIO DE VALINHOS** passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 17 de abril de 2006, tendo pertencido anteriormente à circunscrição do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. **CERTIFICO** e dou fé que apresente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, **mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário**, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICO FINALMENTE**, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais pessoais e persecutórias, integralmente noticiados nesta cópia e retrata a sua situação jurídica, até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, devendo ser armazenado em meio eletrônico e/ou impressa e conservada a impressão; sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV). Dou fé. **VALINHOS-SP, 16 de julho de 2026.**

Vinícius Andreoti de Oliveira - Substituto do Oficial

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\$	2,41
Ao Min. Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	78,01

Certidão de ato praticado protocolo nº: 118360

Controle:



452921

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:

1236873C3000000043589226E