Valide aqui
este documento

COMARCA DE DIADEMA - ESTADO DE SÃO PAULO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CNM:119800.2.0034582-23

MATRÍCULA 34582 | FOLHA - 01 -

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

O OFICIAL: Interino:

DATA: 27.10.1993 .-

IMÓVEL: UM TERRENO situado neste distrito, municipio e comarca, com a área de 402,50 metros quadrados, com frente para a QUARTA TRAVESSA , consistente da metade do lote onze (11) da Quadra cinquenta e tres - (53) do Sítio Eldorado, no Bairro Praia Vermelha, tendo em divisa com a outra metade do lote, 23,00 metros, em divisa com o lote 12 tem - 22,36 metros de frente para a QUARTA TRAVESSA, fazendo frente ao sul' e sudoeste para a QUARTA TRAVESSA, na extensão de 36,00 metros con -- frontando dos outros lados com terrenos de propriedade de Olavo Lacer da de Camargo, sua mulher e outros, distante 20 kilometros, mais ou menos do marco Zero.- Insc. Munic. nº 51.061.014 .- -

PROPRIETÁRIOS: HANS ROTHMANN, casado.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 3.039 do 1º Registro de Imóveis de Santo André-SP.,

==========

DATA: 27.10.1993 .-

Av. 01 - Tendo em vista autorização contida na escritura de 14 de setembro de 1993, do 1º Cartório de Notas desta cidade, livro 217, fls. 353, bem como a Certidão de Casamento referente ao Termo nº 458, fls. 81 verso do livro B-2, expedida em 16 de outubro de 1941, pelo Cartório do Registro Civil da 33a. Zona, Jardim Paulista-SP., procedo a presente para constar que o proprietário é casado com MARGOT ROTHMANN desde 19/10/1937 pelo regime da comunhão de bens.- O Escrevente Habilitado: .(Antonio Santos do Nascimento

Olices Bottfol
Oficial Interino

==========

DATA: 27.10.1993 .-

R. 02 - Pelo mesmo título mencionado na Av.1 supra, os proprietários, HANS ROTHMANN, brasileiro, industrial, RG. nº 435.193-SSP/SP., casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 , com MARGOT ROTHMANN, brasileira, do lar, RG. nº 455.629, inscritos em comum no CPF. nº 173.317.168-16, residentes e domiciliados em São Paulo, à Rua Manoel Antonio Pinto, nº 1200, apto. 71, transmitiram por - venda a ANTONIO VITOR MARINHO DA SILVA, francês, empresário, RNE. nº W. 569214-G, Carteira nº 0878852-SE/DPMAF, inscrito no CPF. nº 112.-

cont. verso

Continua na página 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P63RW-GGFTS-LM22Y-58RN5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

FOLHA
- 01 -
VERSO

CNM:119800.2.0034582-23

CPF. nº 112.046.328-98, solteiro, maior, residente e domiciliado à Av. Gal. Valdomiro Lima, nº 999 - Jabaquara-SP., o imóvel objeto da matrícula, pelo preço de CR$ 100.000,00 - Valor venal corrigido: - - CR$ 348.707,96 .- O Escrevente Habilitado: _____.(Antonio - Santos do Nascimento)..-

Olices Bettiol
Oficial Interino

==========

DATA: 13.10.2000.-
Av. 03 - Tendo em vista o ***Decreto Municipal nº 4.507/94***, procedo a presente ***"ex-officio"*** para constar que a ***4ª TRAVESSA*** atualmente denomina-se *Rua* **MARIO DAVELLI**.- O Esc. Habilitado _____ *(Antonio Santos do Nascimento)*.-

Olices Bettiol
Oficial Interino

DATA: 13.10.2000.-
Av. 04 - Tendo em vista o aviso de imposto referente ao exercicio de ***2000***, procedo a presente para constar que o imovel objeto da matricula, vem sendo lançado pela Prefeitura Municipal local, atraves da inscriçao municipal **nº 51.061.008**.- O Esc. Habilitado _____ *(Antonio Santos do Nascimento)*.-

Olices Bettiol
Oficial Interino

DATA: 13.10.2000.-
R. 05 - Por escritura datada de ***20*** de ***SETEMBRO*** de ***2000***, do ***2º Tabeliao de Notas desta Cidade***, Livro nº 266, Fls. 295/297, os proprietários transmitiram por venda a **JAYR ALVARES CASTELHANO**, brasileiro, divorciado, empresario, RG. nº 1.948.488-SSP/SP., inscrito no CPF. nº 066.582.298-72, residente e domiciliado em Sao Paulo-SP., à Rua Embuaçu, nº 179, Vila Mariana, o imóvel objeto da matricula, pelo preço de R$ 30.000,00.- Valor Venal: R$ 12.752,55. O Escrevente Habilitado: _____ *(Antonio Santos do Nascimento)*.-

Olices Bettiol
Oficial Interino

DATA: 01.10.2001.-
Av. 06 - Por requerimento datado de ***19*** de ***SETEMBRO*** de 2.001, em forma legal; bem como a **"Declaraçao para Vinculaçao"** ***nº 417/01***, expedida em 30/08/2001 pela *Secretaria do Meio Ambiente de Sao Paulo-SP.*, Processo **SMA/100.134/01**, procedo a presente para constar que fica vinculado ao imovel objeto da matricula, um projeto de *residencia unifamiliar* com area total de construçao de **188,36** *mts2*, constante do referido processo que, para as finalidades da legislaçao de proteçao aos mananciais metropolitanos nao sera' admitida qualquer outra forma de utilizaçao e/ou parcelamento da area acima especificada, salvo mediante previa declaraçao expedida pela *Secretaria de Estado do Meio Ambiente*.- O Esc. Habilitado: _____. ***(Antonio Santos do Nascimento)***.-

VANDERLEI CAETANO
Substituto

cont. fls. 02...

Continua na página 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P63RW-GGFTS-LM22Y-58RN5
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM:119800.2.0034582-23

COMARCA DE DIADEMA - ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 34.582 | FOLHA 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL:

AV.07 – Em 21 de julho de 2003.

Ref. prenotação n. 81.310, de 07 de julho de 2003.

CONSTRUÇÃO: Averba-se, nos termos do Requerimento firmado nesta Cidade, em 07 de julho de 2003, que, no terreno objeto desta matrícula, foi construída uma residência, lançada pelo n. 50 da Rua Mario Davelli, com a área total construída de 188,36m², conforme Certificado de Conclusão n. 13074, referente ao processo n. 32025/01, expedido em 17 de fevereiro de 2003, pela Municipalidade de Diadema, tendo sido atribuído à obra o valor de R$ 145.862,21 (cento e quarenta e cinco mil oitocentos e sessenta e dois reais e vinte e um centavos). Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do INSS n. 024362003-21034010, emitida em 09 de junho de 2003. Valor base de cálculo, com base no índice do SINDUSCON: R$ 147.875,79. (Microfilme n. 81.310).

ANTONIO GONÇALVES DE SOUSA
Escrevente

ANDRÉ LUIS MENDES
Substituto

AV.08 – Em 08 de março de 2021.

Ref. prenotação nº 174.992, de 23 de fevereiro de 2021.

Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Financiamento nº 0010196999, Com Eficácia de Escritura Pública, firmado em São Paulo-SP, em 29 de janeiro de 2021, que o proprietário JAYR ALVARES CASTELHANO é portador do RG nº 1.984.488-SSP/SP, conforme cópia autenticada de sua cédula de identidade microfilmada sob nº 67.268, em 13 de junho de 1997.

Selo digital.1198003310174992SMWP7J21U

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.09 – Em 08 de março de 2021.

Ref. prenotação nº 174.992, de 23 de fevereiro de 2021.

CASAMENTO: Averba-se, nos termos do instrumento particular mencionado na averbação anterior, que JAYR ALVARES CASTELHANO, qualificado, casou-se em 17 de maio de 2014, sob o regime da separação de bens, nos termos do art. 1.641, inc. II, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, com **MARIA CECILIA TOMASI**, RG nº 6.282.953-1-SSP/SP, CPF(MF) nº 015.598.608-20, brasileira, empresária, conforme cópia autenticada da certidão do casamento matrícula nº 115055 01 55 2014 2 00194 163 0057658 34, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 21º Subdistrito - Saúde, São Paulo-SP. (Microfilme nº 174.992).

Continua no verso.

Continua na página 04

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P63RW-GGFTS-LM22Y-58RN5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

FOLHA
02
VERSO

CNM:119800.2.0034582-23

Selo digital.11980033101749926 9Y35M21A

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.10 – Em 08 de março de 2021.

Ref. prenotação nº 174.992, de 23 de fevereiro de 2021.

VENDA E COMPRA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.08 supra, o proprietário JAYR ALVARES CASTELHANO, com outorga uxória de MARIA CECILIA TOMASI, qualificados, **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a **MARCOS DE MIRANDA**, RG nº 27.164.788-7-SSP/SP, CPF(MF) nº 178.097.168-08, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na Rua Raimunda Pereira de Alencar da Silva, nº 165, Jardim Varginha, São Paulo-SP. O alienante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº C733.DBBA.78C2.9060, emitida em 24.02.2021, a qual abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212 de 24.07.1991. Valor Venal: R$ 298.471,02. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R$ 312.455,48. (Microfilme nº 174.992).

Selo digital.1198003210174992FLSE2L213

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

R.11 – Em 08 de março de 2021.

Ref. prenotação nº 174.992, de 23 de fevereiro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme instrumento particular mencionado na AV.08 supra, o proprietário MARCOS DE MIRANDA, qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ(MF) nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.235 e 2.041, São Paulo-SP, para garantia de uma dívida no valor total de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo R$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais) destinados ao pagamento do preço da venda e compra, e R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) às despesas acessórias, a ser amortizada em 301 (trezentos e um) meses, pelo Sistema de Amortização - SAC, com as taxas de juros: efetiva de 10,0000% a.a., nominal de 9,5690% a.a., e mensal efetiva e nominal de 0,7974%, sendo que para as 12 (doze) primeiras prestações serão aplicadas as taxas de juros bonificadas: efetiva de 6,9900% a.a., nominal de 6,7756% a.a., e mensal efetiva e nominal de 0,5646%, nos termos da cláusula quinta do título, com prestação mensal inicial no valor total de R$ 3.801,26 (três mil oitocentos e um reais e vinte e seis centavos), vencendo-se a primeira em 28 de fevereiro de 2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que o saldo devedor será atualizado mensalmente, nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante

Continua na ficha 03

Continua na página 05

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P63RW-GGFTS-LM22Y-58RN5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM:119800.2.0034582-23

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Diadema - SP
CNS do CNJ nº 11980-0

matrícula	ficha
34.582	03

Diadema, 08 de março de 2021

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, com data de aniversário no dia da assinatura do instrumento, constando do título outras cláusulas e condições. O devedor fiduciante apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº EECE.1E8F.0A55.882E, emitida em 24.02.2021, a qual abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212 de 24.07.1991. Valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 587.200,00. (Microfilme nº 174.992).

Selo digital.1198003210174992PLU3YX21T

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.12 – Em 21 de agosto de 2026 .

Ref. prenotação nº 218.611, de 08 de maio de 2026

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimentos expedidos eletronicamente, firmados pelo credor fiduciário, em Ribeirão Preto-SP, respectivamente em 07 e 19 de maio e 13 de agosto de 2026, em face do inadimplemento do devedor fiduciante, MARCOS DE MIRANDA, qualificado, que, intimado para pagamento e constituído em mora, deixou transcorrer o prazo legal sem purgá-la, averba-se a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula em favor da **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, qualificado, na forma do §7º, art. 26, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para o qual foi atribuído o valor de R$ 587.200,00. Valor Venal: R$ 381.359,69. Valor Venal base de cálculo do ITBI: R$ 587.200,00. (Microfilme nº 218.611).

Selo digital.1198003310218611DL2KQI26B

Cristiane Ramos da Cruz
Substituta

Continua na página 06

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P63RW-GGFTS-LM22Y-58RN5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
34582

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 19/08/2026, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. 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 24/08/01, devendo para sua validade ser conservado em meio eletrônico, e ter comprovadas sua autoridade e integridade. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R$ 45,88
Ao Estado ..... R$ 13,04
A Cart. Serv. ..... R$ 8,92
Ao Reg. Civil ..... R$ 2,41
Ao Trib. de Jus. ..... R$ 3,15
Ao M.P..... ..... R$ 2,20
TOTAL ..... R$ 76,52

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Certidão expedida às 16:32 horas do dia 21/08/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "c").

Protocolo nº.218.611

Selo Digital: 1198003C30218611PV3QDH26Y

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

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma https://www.registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P63RW-GGFTS-LM22Y-58RN5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar