



Valide aqui este documento

CNM: 119859.2.0003075-85

## REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

177

LIVRO N.º 2 - K -

(177)

MATRÍCULA N.º 3.075 DATA 19 de novembro de 1.982

-IMÓVEL: Um (1) lote de terreno, de formato regular, medindo 260,00 metros quadrados situado a Rua Pernambuco, nesta cidade, distrito de Paz, município de Cafelândia, Estado de São Paulo, no loteamento denominado "Jardim Ouro Fino", identificado como lote nº 14 (quatorze) da Quadra "B", com dez (10) metros de frente para a Rua Pernambuco; igual metragem nos fundos com o lote nº 8; por vinte e seis (26) metros em ambos os lados da frente dos fundos, dividindo com o lote 15 pelo lado direito e com o lote 13 pelo lado esquerdo.

PROPRIETÁRIA: FILIA INCORPORADORA OURO FINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, inscrita no C.C. sob nº 49.888.407/0001-91; situada a Rua Dráusio Marcondes nº 79-7; REGISTRO ANTERIOR: R2/M.1.963, deste Registro. - O Oficial Maior

R1/M.3.075.-Cafelândia, 19 de novembro de 1.982.- Por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada a fls.19 do livro nº 131 em 29 de outubro de 1.982; no 1º Cartório local; JOSÉ VIEIRA LIMA, brasileiro, lavrador, portador do C.T.C. 053.364.128-48 e do Título de Eleitor nº \*\* 861, desta 31ª Zona, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com dona Maria Aparecida Mastromano Lima, residente e domiciliado na Chácara Santa Amélia, neste município e comarca; ADQUIRIU, o imóvel acima descrito e matriculado sob nº 3.075, por compra feita de Incorporadora Ouro Fino Empreendimentos Imobiliários Limitada; Pelo preço certo e ajustado de R\$.54.000,00 (Cinquenta e quatro mil cruzeiros).- O Oficial Maior

AV2/M-3.075.-Cafelândia, 24 de novembro de 2004.-Por Certidão de Construção de 16 de novembro de 2004, expedida pela Prefeitura Municipal de Cafelândia, constou que o Sr. José Vieira Lima, acima qualificado, procedeu a edificação de um prédio residencial, conforme projeto de regularização aprovado em 14/11/2004, no imóvel acima matriculado, situada com frente para a Rua Maria Alves de Oliveira (antiga Rua Pernambuco) nº 239, inscrita e cadastrada sob nº 450880.06.3.0220.01, o qual contém as seguintes acomodações: Uma (01) sala, um (01) BWC, dois (02) dormitórios, dois (02) desp. jo, uma (01) despensa, uma (01) cozinha, uma (01) lavanderia, três (03) halls, uma (01) área de trabalho, uma (01) sala de passar, uma (01) garagem com 30,60m2, e uma (01) varanda com 3,00m2, perfazendo uma área total construída de 144,23m2 de construção, cujo valor venal atual é de R\$11.940,70 (onze mil, novecentos e quarenta reais e setenta centavos).- O Oficial (Carlos Fernando Rocha Soares)

AV3/M-3.075.-Cafelândia, 24 de novembro de 2004.- Por Certidão de Existência e Regularização de 11 de novembro de 2004, expedida pela Prefeitura Municipal de Cafelândia, constou que o imóvel residencial situado a Rua Maria Alves de Oliveira (antiga Rua Pernambuco) nº 239, acima averbado, encontra-se em condições de ser habitado.- O Oficial (Carlos Fernando Rocha Soares)

AV4/M-3.075.-Cafelândia, 24 de novembro de 2004.-Por Certidão Negativa de Débito nº 0306420 04-21021040, expedido pelo INSS, Agência de Lins-SP, em 24/11/2004, constou que não existe débito impeditivo para a averbação da obra de construção civil no imóvel localizado a Rua Maria Alves de Oliveira nº 239, em nome de JOSÉ VIEIRA LIMA.- O Oficial (Carlos Fernando Rocha Soares)

R5/M-3.075.-Cafelândia, 23 de dezembro de 2004.-Por Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mutuo das obrigações e Hipoteca-Carta de Crédito Individual - FGTS com Utilização do FGTS do comprador; de 23 de dezembro de 2004, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966; HERCULES DA SILVA, brasileiro, solteiro, declarado em união estável, maior, capaz, nascido em 11/10/1955, motorista, portador do RG nº 14.668.102/SSP-SP, CPF 056.872.198-54 e OLÍVIA FRANCISCA GOMES, brasileira, solteira, declarada em união estável, maior, capaz, nascida em 09/01/1956, do lar, portadora do RG nº 21.685.454/SSP-SP, CPF 024.249.038-75, residentes e domiciliados a Rua Maria Alves de Oliveira, 274, em Cafelândia-SP; ADQUIRIRAM, o imóvel acima descrito e matriculado sob nº 3075, por compra feita de JOSÉ VIEIRA LIMA (RG 35.522.497-5 e CPF 053.364.128-48) e sua mulher MARIA APARECIDA MASTROMANO LIMA (RG 34.284.596-2/SSP-SP, CPF 269.684.538-78), e

Página: 0001/0007

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KD77-5Y2P3-FL3BF-M4SD6

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital





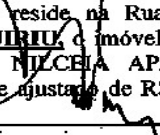


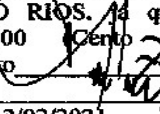
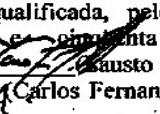
Valide aqui este documento

CNM: 119859.2.C

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE CAFELÂNDIA - SÃO PAULO  
REGISTRO GERAL  
LIVRO 2**

**MATRÍCULA Nº** 3.075 **DATA:** 28 de outubro de 2010.  
**FICHA:** 02  
(vem das fls. 177 do livro 2-K)

**R9/M-3.075.-** Cafelândia, 28 de outubro de 2010.- Por Escritura Pública Venda e Compra, lavrada no Tabelionato de Notas Local, às fls. 345/346, do Livro 152, de 22 de outubro de 2010; **ONDINA ZANINO RIOS**, brasileira, viúva, pensionista, portadora do RG nº 18.682.695/SP e CPF nº 315.878.618-44, e domiciliada nesta cidade de Cafelândia-SP, onde reside na Rua Oswaldo Burgheti, nº 80, Jardim Ernandes Passanezi, **ADQUIRIU** o imóvel descrito e matriculado sob nº 3.075, por compra feita de **NYCEIA APARECIDA CASTILHO DIAS**, já qualificada, pelo preço certo e ajustado de R\$16.700,00 (dezesseis mil e setecentos reais).- O Oficial  (Carlos Fernando Rocha Soares).

**R10/M-3.075.-** Cafelândia, 18 de fevereiro de 2021.- Por Instrumento Particular - Financiamento nº 10155023402, com eficácia de Escritura Pública, Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966; Alienação Fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, em 13 de janeiro de 2021, **LEANDRO ZANINO RIOS**, brasileiro, electricista e sua mulher, **GABRIELY CAROLINE RIBEIRO RIOS**, brasileira, do lar, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 01/10/2016, portadores do RG nº 247583480/SSP/SP e CNH nº 07068164192-DETRAN-SP, inscritos no CPF sob nºs 143.149.518-26 e 482.282.888-32, respectivamente, ambos com email: [lzrios@gmail.com](mailto:lzrios@gmail.com), residentes e domiciliados em Cafelândia-SP, na Rua Maria Alves Oliveira, nº 239, casa, Passanezi; **ADQUIRIRAM**, o imóvel descrito e matriculado sob nº 3.075, por compra feita de **ONDINA ZANINO RIOS**, já qualificada, pelo preço certo e ajustado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).- O Escrevente Substituto  (Augusto Ferreira Filho) fiz, digitar, O Oficial  (Carlos Fernando Rocha Soares) assino. Protocolo 75.496-12/02/2021.

**R11/M-3.075.-** Cafelândia, 18 de fevereiro de 2021.- Por Instrumento Particular - Financiamento nº 10155023402, com eficácia de Escritura Pública, Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966; Alienação Fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, em 13 de janeiro de 2021 **LEANDRO ZANINO RIOS** e **GABRIELY CAROLINE RIBEIRO RIOS** já qualificados, e o **BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KD77-5Y2P3-FL3BF-M4SD6>

Página: 0003/0007

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 119859.2.0

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE CAFELÂNDIA - SÃO PAULO  
REGISTRO GERAL  
LIVRO 2

MATRÍCULA Nº 3.075  
FICHA: 02

DATA: 18/02/2021

no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do sistema Financeiro de Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social por seus representantes legais no final assinados e identificados, doravante denominado ITAÚ, os DEVEDORES dão ao BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A., em ALIENACÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel descrito e matriculado sob nº 3.075; PREÇO DE VENDA E COMPRA DOS IMÓVEIS: casa R\$150.000,00; garagem R\$0,00; total R\$150.000,00; FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA: a) recursos próprios: R\$5.000,00; b) recursos do FGTS: R\$45.000,00; recursos do financiamento: R\$100.000,00; VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO: a) Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$100.000,00; b) valor destinado ao pagamento de despesas: R\$18.670,00 – despesas acessórias ao financiamento: R\$3.420,00 – tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: R\$3.420,00 – custos cartorários e ITBI pagos pelo Comprador (valor estimado): R\$ 15.250,00; c) valor total do financiamento (saldo devedor): R\$118.670,00; CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: a) taxa efetiva anual de juros 6.9000%; a.1) taxa nominal anual de juros 6.6909%; b) taxa efetiva mensal de juros 0.5575%; b.1) taxa nominal de juros 0.5575%; c) IOF (imposto sobre operações financeiras) – Imóvel comercial – R\$ 0,00; d) Prazo de amortização (numero de prestações): 360 meses; e) Sistema de Amortização: SAC – Sistema de Amortização constante; f) Periodicidade de atualização da prestação – mensal; g) data de vencimento da primeira prestação: 08/03/2021; h) data de vencimento da última prestação: 08/02/2051; i) modo de pagamento das prestações mensais: debito na conta corrente; j) custo efetivo total (CET) anual – Taxa de Juros: 9.6600%; k) custo efetivo total (CET) mensal – taxa de juros 0.7700%; l) tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3420,00; VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA: R\$1.103,40; a) valor da amortização do saldo devedor R\$329.63; b) valor dos juros R\$661,67; c) valor do prêmio de seguro – morte e invalidez permanente R\$70,21; d) valor do prêmio de seguro – danos físicos do imóvel R\$16.89; e) tarifa de administração do contrato R\$25,00; VALOR A SER LIBERADO AO VENDEDOR: R\$145.000,00, Banco: 104, Ag: 1857, Conta: 6167-5, Percentual: 100.00%; VALOR A SER LIBERADO AO COMPRADOR: R\$15.250,00, Banco: 341, Ag: 7158, Conta: 33884-3; VALOR LIQUIDO A SER LIBERADO AO INTERVENIENTE

Assinatura do Oficial de Registro  
Cafelândia, 18 de Fevereiro de 2021

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KD77-5Y2P3-FL3BF-M4SD6>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 119859.2.0003075-85

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE CAFELÂNDIA - SÃO PAULO  
REGISTRO GERAL  
LIVRO 2

MATRÍCULA Nº 3075  
FICHA: 03

DATA: 18/02/2021

QUITANTE: R\$ 0,00; SEGURO HABITACIONAL: a) Seguradora: ITAU SEGUROS S.A; b) LEANDRO ZANINO RIOS – 100.00%; c) Custo Efetivo do Seguro Habitacional – CESH: 12.5738%; ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: no âmbito do sistema financeiro da habitação; PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 dias; VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO, ficando fazendo parte integrante do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes do presente contrato.- O Escrevente Substituto [Assinatura] (Fausto Ferreira Filho) fiz, digitar. O Oficial [Assinatura] (Carlos Fernando Rocha Soares) assino. Protocolo 75.496-12/02/2021.

AV12/M-3.075.- Cafelândia, 08 de Março de 2021.- De Ofício, nos termos do art. 213, inciso 1, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, de 01/12/2016, é feita a presente averbação para constar que a data correta do R10 e R11 do Instrumento Particular é 08/02/2021, e não como constou no referido registro.- O Escrevente Substituto [Assinatura] (Fausto Ferreira Filho) fiz, digitar. O Oficial [Assinatura] (Carlos Fernando Rocha Soares) assino. Protocolo 75.560-05/03/2021.

AV13/M-3.075.- Cafelândia, 18 de dezembro de 2024.- CADASTRO MUNICIPAL.- Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de Direitos sobre Imóvel Alienado, lavrada pelo 8º Tabelião de Notas da Capital, às páginas 101/106 do Livro n. 3.900, em 30 de outubro de 2024, é feita a presente averbação para constar que o imóvel encontra-se inscrito e cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 001129.- O Escrevente, [Assinatura] (Vitor Alevato Castro). O Oficial Substituto, [Assinatura] (Igor Rodrigues Folhari). Protocolo 81.866 – 18/11/2024. SELO DIGITAL: 119859331000000008379724H-#####

R14/M-3.075.- Cafelândia, 18 de dezembro de 2024.- DAÇÃO EM PAGAMENTO.- Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de Direitos sobre Imóvel Alienado, lavrada pelo 8º Tabelião de Notas da Capital, às páginas 101/106 do Livro n. 3.900, em 30 de outubro de 2024, onde constou que ITAU UNIBANCO S/A, sociedade anônima fechada, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, torre Olavo Setúbal – Parque Jabaquara, CEP: 04.344-902, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.701.190/0001-04, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35.300.023.978, seu Estatuto Social Consolidado pela Ata Sumária Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 29/04/2022, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob n. 370.321/22-4, em sessão de 22/07/2022, representado por seus procuradores Ana Paula de Figueiredo Zambotti, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da CLRG. n. 29.438.277, inscrita no CPF/MF sob n. 259.928.278-03, e, Marcel Maluf, brasileiro, casado, advogado, portador da CLRG. n. 271707409, inscrito no CPF/MF sob n. 219.860.528-77, com endereço em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Alfredo Egydio – 1º Andar, bairro Parque Jabaquara, nos termos da Procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, em 10/05/2024, Livro n. 11.627, página 019, apresentada na forma de certidão atualizada em 21/10/2024; ADQUIRIRAM o imóvel retro descrito e matriculado sob nº 3.075, por dação em pagamento feita por LEANDRO ZANINO RIOS e sua

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KD77-5Y2P3-FL3BF-M4SD6>



Valide aqui este documento

CNM: 119859.2.0003075-85

**(continuação do R14/M-3.075).**- esposa GABRIELY CAROLINE RIBEIRO RIOS, já qualificados, pelo preço certo e ajustado de R\$ 220.320,00 (duzentos e vinte mil e trezentos e vinte reais).- O Escrevente, Vitor Alevato Castro (Vitor Alevato Castro). O Oficial Substituto, Igor Rodrigues Folhari (Igor Rodrigues Folhari). Protocolo 81.866 - 18/11/2024. **SELO DIGITAL: 11985932100000008379924F.-**////////////////////////////////////-

**AV15/M-3.075.-** Cafelândia, 18 de dezembro de 2024.- **BAIXA DE REGISTRO.-** Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de Direitos sobre Imóvel Alienado, lavrada pelo 8º Tabelião de Notas da Capital, às páginas 101/106 do Livro n. 3.900, em 30 de outubro de 2024, fica **CANCELADO** o **R11/M-3.075.-** O Escrevente, Vitor Alevato Castro (Vitor Alevato Castro). O Oficial Substituto, Igor Rodrigues Folhari (Igor Rodrigues Folhari). Protocolo 81.866 - 18/11/2024. **SELO DIGITAL: 119859331000000083800242.-**////////////////////////////////////-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KD77-5Y2P3-FL3BF-M4SD6>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

**ERTIFICO** que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.:3075, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e que em relação ao imóvel objeto desta matrícula **NADA MAIS CONSTA** com referência a alienações e constituições de ônus reais, pessoais ou reipersecutórias, além do que já foi relatado na presente certidão. Nada mais. A presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a data da expedição. Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 81578-NOTIFICAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA de 26/09/2024.. Cafelândia-SP, 18 de dezembro de 2024. Eu, IGOR RODRIGUES FOLHARI, ESCRIVENTE, Procedi as verificações, conferi e assino digitalmente.

Ao Tabelião...:	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 Município.:	R\$	2,11
Ao Min.Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	71,69

Certidão de ato praticado protocolo nº: 81866

Controle:



139359

Página: 0007/0007



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

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

Selo digital:

1198593C3000000008380124G

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8KD77-5Y2P3-FL3BF-M4SD6>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

