



Valide aqui este documento
Beatriz Ponceano Nunes Buzatto, Oficial do Registro de Imóveis e anexos da
Comarca de Itapira, Estado de São Paulo.

Certifica a pedido verbal da parte interessada, que revendo em o Registro a seu cargo, o livro 2, por fichas de REGISTRO GERAL, dele verificou consta a MATRÍCULA do teor seguinte.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos

Comarca de ITAPIRA - Estado de São Paulo

Matrícula
23697

Folha
01

Em 07 de março de 2.001.

CNM: 124396.2.0023697-19

IMÓVEL: - O lote de terreno sob nº "19" (dezenove), da quadra "Q", localizado no loteamento denominado "PARQUE SANTA BÁRBARA", desta cidade, contendo a área superficial de **592,08 metros quadrados**, com as seguintes medidas perimétricas e confrontações: "tem formato irregular, está situado na esquina da Rua 10 com a Rua 7, medindo: 9,34 metros de frente para a Rua 10; 30,00 metros no lado esquerdo de quem da Rua 10 olha o imóvel, confrontando com o lote nº 20; 23,79 metros no lado direito, confrontando com a Rua 7, 11,99 metros em curva, ainda no lado direito, confrontando com a Rua 10 e a Rua 7; e 23,70 metros nos fundos, confrontando com os lotes nºs 17 e 18". Cadastro Municipal nº 26.022.019.00. **Proprietária-loteadora: PARQUE SANTA BÁRBARA LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede e foro em Itapira, Estado de São Paulo, na Fazenda Santa Bárbara, na Rodovia SP-147, km. 45, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.147.194/0001-03, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº 35216619059, em 10 de novembro de 2.000. **Registro do loteamento nº: 04**, levada a efeito na matrícula nº **23.238**, em data de 07 de março de 2.001. O oficial, (Katsumi Inoue).

Av.1/23697. Em 06 de julho de 2007.

DENOMINAÇÃO VIA PÚBLICA

Procede-se esta averbação, para ficar constando que as ruas 10 e 7, passaram a ter as seguintes denominações: Rua José Ravetta e Rua Antonio Pelizer, conforme se verifica da Lei Municipal n. 3447/2002. O substituto do oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue)

R.2/23697. Em 06 de julho de 2007.

VENDA: 100%

Por escritura pública lavrada em 25 de junho de 2007, no 2º Tabelião de Notas de Itapira, no livro n. 481, fls.285/287, a proprietária Parque Santa Bárbara Ltda, vendeu a DENIS RENATO CORADI DE FREITAS, bancário e sua mulher MARIA CRISTINA MARTINS DE FREITAS, professora, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, com escritura pública de pacto antenupcial registrada sob n. 4694, fls.1 do livro 3, neste Registro, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Juvenal Zago, n. 82, Bairro Santa Cruz, portadores das cédulas de identidade RG ns. 20.775.498-SSP/SP e 22.408.567-7-SSP/SP e CIC ns. 107.334.608-01 e 102.089.748-14, respectivamente, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$37.124,00 (trinta e sete mil cento e vinte quatro reais). O substituto do oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue)

R.3/23697. Em 22 de novembro de 2007.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Natureza do título: Contrato por instrumento particular nº 3.385.969/84, celebrado na praça de Campinas, SP., aos 8 de novembro de 2007, pelas partes e por duas testemunhas. Devedores/fiduciantes: Denis Renato Coradi de Freitas e sua mulher Maria Cristina Martins de

- Continua no verso... -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GR53E-DLCH3-PNVWC-EXXGV>

Matrícula
23697

Folha
01

CNM: 124396.2.0023697-19

Freitas, já devidamente qualificados. Credora/fiduciária: BANCO NOSSA CAIXA S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, à rua XV de Novembro, n. 111, inscrito no CNPJ/MF sob n. 43.073.394/0001-10, registrada inicialmente na JUCESP sob n. 530.259/1974, com as alterações posteriores sob números 908.590/1990 e 23958/01-7/2001. Interviente - construtor: Sederval Antonio Ferrari, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG n. 6.681.546-SSP/SP e CIC n. 713.952.708-30, CREA n. 068.229.221-7, inscrição municipal n. 1222-3, residente e domiciliado nesta cidade, na rua dos Crisântemos, n. 130, Jardim Santa Marta. Valor do financiamento: a) Valor do principal financiado, destinado a construção do imóvel residencial: R\$120.000,00. b) Despesa financiada referente aos custos cartorários: R\$3.600,00. c) Valor total do financiamento: R\$123.600,00. Valor da primeira parcela do empréstimo: R\$12.000,00. Prazo de construção: 14 meses. Condições de pagamento: a) enquadramento da operação: SFH. B) sistema de amortização: TP. C) prazo de amortização: 240 meses. D) taxas de Juros - convênios : d.1) Efetiva anual: 10,0000%, d.2) Nominal anual: 9,590%, d.3 Nominal mensal: 0,7974%. E) Taxa de juros vigente: e.1) Efetiva anual: 12,5000%, e.2) Nominal Anual: 11,8363%, e.3 nominal mensal: 0,9863%. F) data do vencimento do 1º encargo mensal (juros e seguros) 8/12/2007. g) forma de pagamento da prestação mensal: 08.12.2007. g) forma de pagamento da prestação mensal: débito em conta. Prêmios de seguro: a) seguro de responsabilidade civil do construtor: R\$10,00. b) Premio seguro mensal durante o período da construção: R\$87,07. Composição de renda familiar: Denis Renato Coradi de Freitas - R\$7.418,34 - 50%, Maria Cristina Martins de Freitas - R\$3.917,96 - 50%. Valor da avaliação do imóvel objeto deste contrato R\$190.00,00. Sistema de amortização : SACRE. Prazo de amortização: 240 meses. Taxas de juros: a) nominal anual 8,1600%, b) efetiva anual 8,4723% e c) nominal mensal 0,6800%. Prestação (a+j) = R\$427,69, quota mensal de seguro MIP R\$25,41 DFI - R\$9,26, IOF sobre seguro MIP - R\$25,41, DFI - R\$9,26. Taxa de administração : R\$24,75. Encargo mensal total: R\$488,76. Vencimento da prestação: 28 de agosto de 2005. Mês de recálculo dos encargos - julho. Taxa de custo operacional - R\$390,00. Premio de Seguro antecipado acrescido de IOF - R\$36,32. Valor de avaliação do imóvel : R\$71.508,70. Da alienação fiduciária em garantia: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores/fiduciários, alienaram ao Banco Nossa Caixa S/A, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento, retro descrito, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997. Multa, outros encargos e condições: Os constantes do contrato, do qual fica uma via arquivada neste Registro. O substituto do oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue).

Av.04, continua às folhas 002.....

- Continua às fls.

...



Valide aqui
este documento

Beatriz Ponceano Nunes Buzatto, Oficial do Registro de Imóveis e anexos da
Comarca de Itapira, Estado de São Paulo.

Certifica a pedido verbal da parte interessada, que revendo em o Registro a seu
cargo, o livro 2, por fichas de REGISTRO GERAL, dele verificou consta a MATRÍCULA do
teor seguinte.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis
Comarca de ITAPIRA - Estado de São Paulo

Matrícula

23.697

Folha

002

CNM: 124396.2.0023697-19

Av.4/23697. Em 28 de agosto de 2008. **CONSTRUÇÃO PRÉDIO RESIDENCIAL**
Procede-se esta averbação, para ficar constando que, de
acordo com planta aprovada em 15 de agosto de 2007, pela Prefeitura
Municipal de Itapira, no imóvel objeto desta matrícula, foi edificado
um prédio residencial com frente para a RUA JOSÉ RAVETTA, n.
309(trezentos e nove), com a área construída de 186,98 metros
quadrados, conforme se verifica do requerimento datado de 5 de agosto
de 2008, instruído com habite-se expedido em 13 de junho de 2008,
pela Prefeitura Municipal local e CND do INSS sob n. 051762008-
21040020, emitida em 18.8.2008. Valor da construção:
R\$60.647,14(sessenta mil seiscentos e quarenta e sete reais e quatorze
centavos). O substituto do oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue)

R.05/23697. Em 25 de agosto de 2015. **INCORPORAÇÃO: 100%**
Pela ata de assembleia geral extraordinária, realizada em
30 de novembro de 2.009, arquivada na JUCESP sob n° 0.374.478/10-7, em
data de 21 de maio de 2.010, o Banco Nossa Caixa S/A, foi incorporado
ao Banco do Brasil S/A, inscrito no CNPJ/MF n° 00.000.000/0001-91, com
sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, bloco C, lote 32, Edifício Sede,
em Brasília, DF, passando a totalidade do imóvel objeto desta
matrícula ao Banco do Brasil S/A. O substituto do oficial, (Wagner
Katsumi Muto Inoue).

AV.06/23697. Em 25 de agosto de 2015. **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA** - Fica cancelada a alienação fiduciária objeto
do R.03, desta matrícula, em razão da liquidação do débito e da
expressa autorização do credor fiduciário Banco do Brasil S/A, dada no
requerimento datado de 12 de março de 2015. O substituto do oficial,
(Wagner Katsumi Muto Inoue)

AV.07/23697. Em 25 de agosto de 2015. **DIVÓRCIO CONSENSUAL**
Procede-se a presente averbação para constar que por
sentença prolatada pela MMa. Juíza da Direito da 2ª Vara Cível desta
Comarca de Itapira, Dra. Hélia Regina Pichotano, em 27/11/2013,
transitada em julgado em 20/01/2014, no processo n° 3004688-
60.2013.8.26.0272 - ordem n° 2029/2013, foi decretado o divórcio
consensual do casal **Denis Renato Coradi de Freitas e Maria Cristina
Martins de Freitas**, voltando esta a assinar o seu nome de solteira, ou
seja: **Maria Cristina Martins**, conforme certidão de casamento expedida
em 27 de fevereiro de 2014, matrícula n° 114702 01 55 1994 2 00073 158
0007524 42, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Itapira, e do
requerimento datado de 10 de agosto de 2015. O substituto do oficial,
(Wagner Katsumi Muto Inoue).

R.08/23697. Em 25 de agosto de 2015. **VENDA: 100%**
Por escritura pública lavrada em 05 de março de 2015, no
2º Tabelião de Notas de Itapira, Sp, no livro n° 644, páginas 043/046,
os proprietários **Denis Renato Coradi de Freitas e Maria Cristina**

- Continua no verso... -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GR53E-DLCH3-PNVWC-EXXGV>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GR53E-DLCH3-PNVWC-EXXGV>

Matrícula

23.697

Folha

002

verso

CNM: 124396.2.0023697-19

Martins, já qualificados, alienaram por venda a **ANDERSON MARIANO DA SILVA**, RG:23.747.017-2-SSP/SP e CPF/MF:182.044.768-50, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ANA BEATRIZ TONINI DA SILVA**, RG:28.527.940-3-SSP/SP e CPF/MF:273.153.868-66, empresária, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade de Itapira, Sp, na Rua Dr. Décio de Queiroz Telles, nº 153, Jardim Guarujá, Bairro dos Prados, a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais). O substituto do oficial, (Wagner Katsumi Muto Inoue).

R.09/23697. Em 11 de abril de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Natureza do título: Cédula de crédito bancário (GIROCAIXA Fácil - OP 734), nº 734-4151.003.00002093-9, emitida na praça de Mogi Guaçu, Sp., aos 06 de abril de 2017. **Emitente devedora: AMBIENTAL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PALLETS LTDA - ME**, com sede na cidade de Itapira SP, na Avenida Paulo Lacerda Quartim Barbosa, nº 115, Parque Santa Bárbara, inscrita no CNPJ/MF: 17.687.353/0001-04. **Avalista e devedores fiduciários: ANDERSON MARIANO DA SILVA e sua mulher ANA BEATRIZ TONINI DA SILVA**, já devidamente qualificados. **Credora fiduciária: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MJ nº 00.360.305/0001-04. **Valor do crédito: R\$530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais).** **Dados do crédito: Valor líquido: R\$530.000,00; Data do vencimento da operação: 14 de dezembro de 2.036; Taxa de Juros: Sobre o valor de cada operação incidirão juros praticados pela CAIXA, que na data da emissão da cédula estão fixados em 1,59% ao mês, além de IOF e tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo solicitado, sendo o valor dos juros, da tarifa e do IOF incidentes sobre o empréstimo será incorporado ao valor do principal da dívida e cobrado juntamente com as prestações. Praça de pagamento: Mogi Guaçu, SP. GARANTIA: Em alienação fiduciária em garantia, a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais). Multa, mora, outros encargos e condições: Os que constam da cédula da qual fica uma via arquivada neste Registro. O escrevente autorizado, (Valdemar Avelino de Toledo Júnior). Prot.119.537 (07/04/2017).**

AV.10/23.697. Em 27 de Fevereiro de 2025.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

Pelo requerimento datado em 13 de Fevereiro de 2025 e certidão de distribuição expedida em 31 de janeiro de 2025 pela 1ª vara cível desta comarca, procede-se a presente averbação para

- Continua às fls. 003... -



Valide aqui
este documento

Beatriz Ponceano Nunes Buzatto, Oficial do Registro de Imóveis e anexos da
Comarca de Itapira, Estado de São Paulo.

Certifica a pedido verbal da parte interessada, que revendo em o Registro a seu
cargo, o livro 2, por fichas de REGISTRO GERAL, dele verificou consta a MATRÍCULA do
teor seguinte.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis

Comarca de ITAPIRA - Estado de São Paulo
CNS-CNJ: 124396

Matrícula

23.697

Folha

3

CNM: 124396.2.0023697-19

constar que em data de 13 de dezembro de 2024 foi distribuída e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob número de processo 1004010-93.2024.8.26.0272, figurando como exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS - SICRED DEXIS, inscrita no CNPJ: 79.342.069/0001-53 e como executados: ANA BEATRIZ TONINI DA SILVA, inscrita no CPF: 273.153.868-66; ANDERSON MARIANO DA SILVA, inscrita no CPF: 182.044.768-50 e ECO AMBIENTAL PALLETS LTDA., inscrita no CNPJ: 37.812.402/0001-09, cujo valor da causa é de R\$ 34.391,10 (trinta e quatro mil, trezentos e noventa e um reais e dez centavos). A Escrevente *Amanda* (Amanda Caroline Boretti Bombardi). Prot. 148.241 (14/02/2025). SELO DIGITAL: 1243963310A0000018736325Y

AV.11/23.697. Em 06 de Março de 2025.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

Pelo requerimento datado em 28 de Fevereiro de 2025 e decisão-mandado expedida em 19 de fevereiro de 2025 pela 2ª vara cível desta comarca, procede-se a presente averbação para constar que em data de 19 de dezembro de 2022 foi distribuída e admitida em juízo a Ação de Execução de Títulos Extrajudicial - Espécies de Contratos sob número de processo 1004083-65.2024.8.26.0272, figurando como exequente: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS - SICREDI DEXIS, inscrita no CNPJ: 79.342.069/0001-53 e como executados: ANDERSON MARIANO DA SILVA, inscrito no CPF: 182.044.768-50 e AMBIENTAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PALLETS EIRELI, inscrita no CNPJ: 17.687.353/0001-04, cujo valor da causa é de R\$ 151.007,32 (cento e cinquenta e um mil, sete reais e trinta e dois centavos). A Escrevente *Amanda* (Amanda Caroline Boretti Bombardi). Prot. 148.421 (28/02/2025). SELO DIGITAL: 1243963310A0000018750425Y

AV.12/23.697. Em 01 de Setembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Pelo requerimento datado em 21 de agosto de 2025, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, instruído com a certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora datada em 31 de julho de 2025, procede-se esta averbação para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, foi consolidada à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, pelo valor de R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais), nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97. A Escrevente *Amanda* (Amanda Caroline Boretti Bombardi). Prot. 149.505 (10/06/2025). SELO DIGITAL: 1243963310A0000019328425Y

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GR53E-DLCH3-PNVWC-EXXGV>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GR53E-DLCH3-PNVWC-EXXGV>

matricula

23.697

ficha

03

verso

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 6, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 23697 , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém, e que, foi prenotado sob nº 150351 , em 25/08/2025 , válido por 30 dias, título que tem por objeto o imóvel desta matrícula.	Emolumentos : 44,20 Estado : 12,56 Sec. Fazenda : 8,60 Registro Civil : 2,33 Trib. Justiça : 3,03 Ministério Público : 2,12 Imposto Municipal : 1,13 TOTAL : 73,97
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, item 15, letra "c" do Cap. XVI do Provimento CJC 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) AMANDA CAROLINE BORETTI BOMBARDI ESCREVENTE
Itapira, 01 de setembro de 2025	



SELO DIGITAL

1243963C30A0000019328325G

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