Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 -	REGISTRO GERAL
34.610	1	05 de junho de 2009	

ABERTURA DE MATRICULA:
IM O V E L: UM TERRENO URBANO, desmembrado de área maior, designado como sendo o **TERRENOS ou CHACARAS 72 (setenta e dois) e 73 (setenta e tres) da Quadra "G"**com a denominação de **"JARDIM TERRCASA**, situado no Bairro Jundiai zinho,neste distrito,muncipio e Comarca de Mairiporã,Estado de São Paulo,**cadastra do junto a Prefeitura Municipal local, sob numero 04.11.07.15.** assim descrito e caracterizado: Faz frente para a **Rua Mexico** onde mede **30,00 metros**; do lado di reito de quem da rua olha para o imovel medindo **57,00 metros** confronta com o Lo te nº 71. do lado esquerdo no mesmo sentido visual, medindo **69,00 metros** confron tando com o Lote nº 74 e, na linha dos fundos, medindo **30,00 metros** confronta com o Lote nº 79,**encerrando uma área total de 1.858,50-m2 (hum mil, oitocen tos e cinquenta e oito metros e cinquenta decimetros quadrados)**.========
PROPRIETARIOS: LUIS AUGUSTO STARECHI, brasileiro,bancario,**R.G. nº 12.445 407-SSP/SP e CPF/MF nº 031.803.838-20**, casado com ***MARIA CRISTINA STA RECH***, pelo regime da comunhão parcial de bens,na vigencia da Lei numero 6.515/77 brasileira, secretaria, **R.G. nº 11.914.963-SSP/SP e CPF/MF nº 952.638.108-49** residentes e domiciliados na Capital de São Paulo, na Rua Candido Figueiredo, nº 599
TITULO AQUISITIVO: Registros numeros 04, datados de 28 de junho de 1.993,jun to as matriculas numeros **13.105 e 13.106**, ambas desta Serventia. Dou fé. Mairipo rã, 05 de junho de 2.009. O Oficial (ARMANDO CARNEIRO FILHO).=====

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:
Av.**01/Matr. nº 34.610**.Mairiporã, 16 de julho de 2.009. Atendendo aos termos do requerimento firmado em data de **14 de julho deste ano**, pelo proprietario, com a firma reconhecida, procedo a esta averbação para ficar constando de que o mesmo **fez construir** no imovel objeto desta matricula, **UM PREDIO RESIDENCIAL** com a área total de **229,59-m2**, conforme faz prova o **ALVARA DE HABITE-SE** de numero **54/2.009**, datado de **14 de julho de 2.009**, expedido pela Prefeitura Municipal local, no processo nº **4.549/2.009**, bem como a **certidão negativa de debito junto ao I.NS.S.** datada de 01 de julho de 2.009, sob nº **055772009-21026020** expedida pela Agencia de Bragança Paulista, deste Estado, cujos dados foram confir mados pelo Sistema Informatizado, e os documentos apresentados, ficam arquivados nesta Serventia. **Foi atribuico à construção o valor de R$: 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)**. Dou fé. O Oficial (ARMANDO CARNEIORO FILHO).

AV. 02/M. 34.610. Mairiporã, 27 de agosto de 2009.
Pelo Contrato Particular, com caráter de escritura pública, abaixo registrado, procedo a presente para constar que o PRÉDIO RESIDENCIAL mencionado na AV. 01 supra é identificado pelo ***número 585 da Rua México***, conforme faz prova o documento expedido pela Prefeitura Municipal local, por sua Secretaria de Obras e Serviços, intitulado "Numeração de Prédio", datado de 19 de agosto de 2009, que fica arquivado neste Cartório. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. WALDIR CORRÊA). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO).- ::::::::::::::

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JCZAF-5ZNYH-X77RF-CJ6VB

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

REGISTRO Nº 34.610 | FOLHA 1 VERSO

R. 03/M. 34.610. Mairiporã, 27 de agosto de 2009.
Nos termos do Contrato nº 1023944187545, firmado por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito Com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com caráter de ***escritura pública***, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049, de 29.06.1966, celebrado em São Paulo, Capital, aos 14 de agosto de 2009, do qual fica uma via arquivada neste Cartório, os proprietários ***Luis Augusto Starechi e sua mulher Maria Cristina Starechi***, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Salvador Romeu, nº 450, Vila I. Mazzei, em São Paulo, Capital, ***TRANSMITIRAM, a título de Venda e Compra***, o imóvel objeto desta matrícula, para ***WALACE ATTALLA BAPTISTA***, brasileiro, solteiro, nascido aos 26 de abril de 1975, vendedor, RG. nº 26.742.779-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 282.915.668-44, residente e domiciliado na Rua Salim Jorge Id, 142, AC 1, Vl. Corberi, em São Paulo, Capital; e ***ALINE FARIAS***, brasileira, solteira, nascida aos 27 de maio de 1979, vendedora, RG. nº 283.066.647 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 269.575.008-02, residente e domiciliada na Estrada São Francisco, nº 1.900, Ap. 92, Parque Taboão, em Taboão da Serra/SP, pelo ***preço de R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)***, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R$30.000,00 (trinta mil reais) com recursos próprios e R$120.000,00 (cento e vinte mil reais) com financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF, com as condições constantes do contrato, mormente a alienação fiduciaria adiante registrada. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no valor total de R$600,00, foi recolhido por meio de guias próprias, em favor da Prefeitura Municipal local. Valor Venal: R$51.068,97. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. WALDIR CORRÊA). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO).- :::::::::::::::

R. 04/M. 34.610. Mairiporã, 27 de agosto de 2009.
Pelo mesmo Contrato mencionado no R. 03, os atuais proprietários ***WALACE ATTALLA BAPTISTA e ALINE FARIAS***, já qualificados, ***ALIENARAM, FIDUCIARIAMENTE***, o imóvel objeto desta matrícula, para a ***CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF***, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, para ***garantia*** de todas as obrigações legais e contratuais, mormente em ***garantia*** do pagamento que lhes foi concedido na ***importância de R$120.000,00 (cento e vinte mil reais)***, que deverá ser paga pelos Devedores Fiduciantes, por meio de encargos mensais e sucessivos, no prazo de 180 (cento e oitenta) meses, com Taxa de Juros Nominal de 10,0262% ao ano e Efetiva de 10,5000% ao ano, sendo o encargo inicial total de R$1.732,26, compreendendo prestação (a+j), prêmios de seguros e Taxa de Administração, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 14 de setembro de 2009, com as demais condições do contrato. Com o presente registro fica constituída a propriedade fiduciária em nome da credora ***CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF***, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os Devedores Fiduciantes possuidores diretos e a Credora (CAIXA) possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Valor do imóvel para fins de venda em

Continua na Ficha Nº 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JCZAF-5ZNYH-X77RF-CJ6VB

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

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

MATRÍCULA 34.610 | FOLHA 2 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | 27 de agosto de 2009

público leilão: R$185.000,00. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. WALDIR CORRÊA). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO).- ::::::::::::::

Protocolo/Prenotação nº82.694 de 23/01/2019
Av.05/Matr.nº34.610. Mairiporã, SP, 07 de fevereiro de 2019.
Atendendo aos termos do requerimento firmado em 23 de janeiro de 2019, por *WALACE ATTALLA BAPTISTA*, com firma reconhecida, bem como pelo Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento no Crédito Imobiliário, firmado em São Paulo, aos 09 de abril de 2018, que fica arquivado neste Cartório, a ***CAIXA ECONOMICA FEDERAL***, devidamente representada por sua procuradora nomeada, autorizou o ***CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA***, *registrada sob nº04*, nesta matrícula, o que ora se faz, ficando mencionado registro sem mais efeito. Dou fé. O Escrevente: (Bel. BRUNO CORRÊA). O Oficial: (Bel. ARMANDO CARNEIRO FILHO).

Protocolo/Prenotação nº84.168 de 05/08/2019 - Reentrada em 26/08/2019
Av.05/Matr. nº34.610. Mairiporã, SP, 28 de agosto de 2019.
Autorizado pelo Instrumento Particular de Venda e Compra, com Alienação Fiduciária, nesta data abaixo registrado, procedo a presente para constar que o ***número correto do RG do proprietário WALACE ATTALLA BAPTISTA, é RG. nº 26.742.776-SSP/SP***, conforme faz prova e fica arquivada a cópia autenticada da CNH do mesmo. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./::

Protocolo/Prenotação nº84.168 de 05/08/2019 - Reentrada em 26/08/2019
R.06/Matr. nº34.610. Mairiporã, SP, 28 de agosto de 2019.
Nos termos do Contrato nº0009601262-7, celebrado em **São Paulo, SP, aos 18 de julho de 2019**, por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel Com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, com força de escritura pública, legalmente constituído na forma do artigo 45 da Lei 11.795 de 08/10/2008 e do artigo 23, combinado com o artigo 38, ambos da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas, do qual fica uma via arquivada neste Cartório, os proprietários ***WALACE ATTALLA BAPTISTA***, já qualificado; e, ***ALINE FARIAS***, já qualificada, sendo ela representada por ***LEONILDA MARVERA BAPTISTA***, brasileira, casada, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG. nº21.731.923-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº146.229.948-28, residente e domiciliada na Rua Salim Jorge ID, nº142, Vila Corberi, São Paulo, SP, nos termos da procuração lavrada aos 07/11/2012, Livro nº4155, fls. 343 no Primeiro Tabelião de Notas de São Paulo, SP, ***TRANSMITIU, a título de VENDA E COMPRA***, o imóvel objeto desta matrícula, para ***GUISSO CONFECÇÕES - EIRELI***, inscrita no CNPJ/MF sob nº21.994.308/0001-70, com sede na Rua Padre Viegas de Mendes, nº261-B, Itaquera, São Paulo, SP, devidamente representada, pelo ***preço de R$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)***, pagos da seguinte forma: R$260.738,31 com recursos próprios e R$179.261,69 com financiamento abaixo

Continua no Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JCZAF-5ZNYH-X77RF-CJ6VB

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

REGISTRO Nº 34.610 | FOLHA 2 VERSO

registrado. Ficam fazendo parte integrante do registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes do contrato. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no valor de R$8.818,45, foi recolhido por meio de guia própria, em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã. A compradora apresentou e ficou arquivada no processo de financimanto, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Divida Ativa da União sob nºA11A.EE25.CC66.EB22, emitida às 12:20:23 hrs do dia 03/07/2019, pelo Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 30/12/2019. *Foram emitidos em nome dos Vendedores, os Relatórios de Consulta de Indisponibilidade, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com resultados negativos, com os Códigos HASH: b608.acf4.1d68.8d32.fa79.ed93.e461.2e3d.50fc.30f6 e 873d.d8a6.caeb.bd7d.5378.6d09.d475.162a.a984.6027.* ***Valor Venal: R$118.643,32***. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./::::::

Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

CNM 119826.2.0034610-23

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
(DELEGADO)

INSCRIÇÃO CNS Nº 11.982-6

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 -	REGISTRO GERAL
34.610	3	05 de junho de 2009	

Trigésima Primeira, nos temos do parágrafo 7º, do artigo 5º da Lei Federal nº11.795, de 08 de outubro de 2.008, declaração por parte da ***credora fiduciária BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA,*** já qualificada, que a ***PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)*** do imóvel objeto desta matrícula, e os direitos dela decorrentes, ficam gravados com as restrições constantes dos incisos II a IV do parágrado 5º, do referido artigo, a seguir transcritos: ***II-*** *não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora*; ***III-*** *não respondem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial* e ***IV-*** *não podem ser dados em garantia de débito da administradora*. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR).

Av.09. 31 de agosto de 2026 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA.
EX OFFÍCIO.
Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 2º do Provimento nº143 de 25 de abril de 2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), a presente matrícula foi ***Renumerada*** com o ***Código Nacional de Matrícula - CNM***, sob nº***119826.2.0037149-23***. Dou fé.

LUCAS SANTOS RESENDE
Escrevente Autorizado

Av.10. 31 de agosto de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.
Protocolo nº116.353 de 12 de fevereiro de 2026.
Selo nº1198263310000346100010 26I.
Atendendo aos termos do requerimento firmado em São Paulo, SP, aos 20 de agosto de 2026, pela Credora Fiduciária Bradesco Administradora de Consorcio Ltda, já qualificada, no ato devidamente representada, procedo a presente para constar que a devedora fiduciante ***GUISSO CONFECÇÕES - EIRELI***, já qualificada, presente no Registros nº06 e 07 desta matrícula, intimados por Edital, através de Jornal de Grande Circulação (Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis) nos dias 09/06/2026, 10/06/2026 e 11/06/2026, tendo transcorrido o prazo legal de 15 dias em 03/07/2026, não efetuaram o pagamento do débito cobrado pela referida credora, razão pela qual, nos termos do Art. 26, §º7, da Lei Federal nº9.514/97, fica ***CONSOLIDADA A PROPRIEDADE*** do imóvel objeto desta matrícula em nome da ***BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA***, já qualificada, sendo atribuído o ***valor de R$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)***. Foi apresentada a declaração e a guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, arrecadado em favor da Prefeitura Municipal de Mairiporã, SP, no valor de R$6.477,72. ***Valor venal: R$171.970,39***. Dou fé. Fica pendente, para fins de posterior realização da venda e compra do imóvel pela *BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA*, a averbação do resultado do leilão negativo, nos termos do Art. 27 da Lei Federal nº9.514/97, de modo que qualquer

Continua no Verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JCZAF-5ZNYH-X77RF-CJ6VB

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 119826.2.0034610-23

MATRÍCULA 34.610 | FOLHA 3 VERSO

ato de disposição ou transferência do imóvel somente poderá ser realizado após a efetiva averbação do leilão negativo na presente matrícula.

LUCAS SANTOS RESENDE
Escrevente Autorizado

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ, SP

CERTIFICA mais que dos referidos livros a partir de 20 de dezembro de 1969 a não ser o antes relatado, não consta registro algum de Hipoteca em vigor ou registro de ônus real que os proprietários acima referidos, figura(m) como devedor(es), gravando o imóvel descrito, bem como não consta que ele(s) tenha(m) por qualquer titulo alienado dito imóveis, não constando também registro algum de penhor, sequestro ou arresto, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória contra o(s) mesmo(s) tendo por objetivo a mencionada propriedade. Esta Certidão foi emitida com fundamento no artigo 19 § 1° da Lei 6.015.73, dos Registros Públicos. O referido é verdade e dá fé.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JCZAF-5ZNYH-X77RF-CJ6VB

Assinado digitalmente por DANUBIA BENEDITA REZENDE GOMES - ESCREVENTE - 01/09/2026 às 14:43:36

Ao Oficial.....:	R$ 45,88	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....:	R$ 13,04	Mairiporã 01 de setembro de 2026
Ao IPESP.....:	R$ 8,92	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
Ao Reg.Civil.:	R$ 2,41	Protocolo: 116353
Ao Trib.Just.:	R$ 3,15	Nº Selo: 1198263910001163530000264
Ao Município	R$ 1,38	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP...:	R$ 2,20	Estão em tramitação, referente esta matrícula, a(s) seguinte(s) prenotação(ões): 117410 em 27/04/2026; 117385 em 27/04/2026;
Total.....:	R$ 76,98	

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