



CNM 142935.2.0172828-81

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

172.828

ficha

01

sm São Paulo, 20 de julho de 2007

SEXTO
6º
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

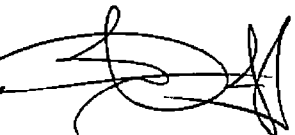
IMÓVEL: Uma casa e seu respectivo terreno, situados à Rua Raguna Cabral, n° 353, no Morro da Pólvora, metade do lote n° 65, no 12° **Subdistrito-CAMBUCÍ**, medindo 6,25m, de frente, por 24,00m, da frente aos fundos de ambos os lados, confinado de ambos os lados com Berta Klabin e nos fundos com Francisco Telles Geratica.

PROPRIETÁRIOS: RINO RONCARATI, italiano, casado, motorista, domiciliado na Rua Côra, n° 87, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n° 77.208, feita em 17 de dezembro de 1970, deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 035.039.0037-3

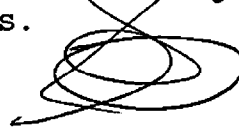
O SUBSTITUTO,


ANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
Substituto

* * * * *

AV-1/M.172.828 em 20 de julho de 2007

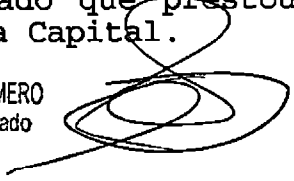
Do instrumento particular datado de 21 de junho de 2007, com força de escritura pública, na forma das Leis n° 4.380/64 de 5.049/66 e da certidão de casamento, expedida aos 06 de julho de 2007, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 33° Subdistrito-Alto da Mooca, nesta Capital, termo n° 16.494, fls. n° 217-F, livro B n° 051, verifica-se que RINO RONCARATI é casado com MARIA GUBBELINI RONCARATI, desde 14 de janeiro de 1965, no regime da comunhão de bens.


SERGIO MATEUS ROMERO
Escrivente Autorizado

* * * * *

AV-2/M.172.828 em 20 de julho de 2007

Do mesmo instrumento particular mencionado na AV-1 desta matrícula e do Certificado de Naturalização, expedido em 03 de novembro de 1983, pelo Departamento Federal de Justiça, do Ministério da Justiça, em Brasília, consta que RINO RONCARATI, foi naturalizado, passando a ser cidadão brasileiro, constando do referido certificado que prestou compromisso em 01 de dezembro de 1983, nesta Capital.


SERGIO MATEUS ROMERO
Escrivente Autorizado

* * * * *

continua no verso

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

CNM 142935.2.0172828-81

matrícula

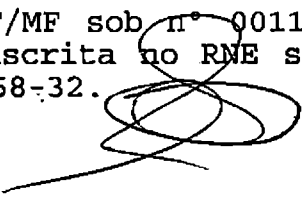
172.828

ficha

01
verso

AV-3/M.172.828 em 20 de julho de 2007

É feita a presente, nos termos do artigo 213, I, g, da Lei nº 6.015/73, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, do mesmo instrumento particular mencionado na AV-1 desta matrícula, da cédula de identidade de expedida aos 17 de janeiro de 1985, pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, da cédula de identidade de estrangeiro emitida pelo SE/DPMAF/DPF e do comprovante de inscrição no cadastro de Pessoas Físicas-CPF, emitido pela Secretaria da Receita Federal, (arquivados neste Registro de Imóveis), para constar que **RINO RONCARATI** é inscrito no RG nº 1.780.904SSP/SP e no CPF/MF sob nº 001175448-68, e, **MARIA GUBBELINI RONCARATI** é inscrita no RNE sob nº W-168525-W e no CPF/MF sob nº 218086158-32.

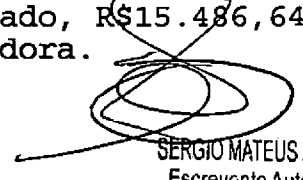


SERGIO MATEUS ROMERO
Escrevente Autorizado

* * * * *

R-4/M.172.828 em 20 de julho de 2007

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-1 desta matrícula, os proprietários **RINO RONCARATI**, comerciante, inscrito no CPF/MF sob nº 001.175.448-68, e, sua mulher **MARIA GUBBELINI RONCARATI**, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 218.086.158-32, já qualificados, domiciliados à Avenida Jazida, nº 276, Vinhedo, neste Estado, transmitiram por **VENDA** feita à **LUCIANE LOPES**, brasileira, solteira, nascida aos 25 de agosto de 1972, bancária, RG nº 21.334.223-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 134.809.698-52, domiciliada na Rua Raguna Cabral, nº 280, nesta Capital, pelo preço de **R\$100.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula. Do preço da venda mencionado, **R\$15.486,64**, foram pagos com recursos do FGTS da compradora.



SERGIO MATEUS ROMERO
Escrevente Autorizado

* * * * *

R-5/M.172.828 em 20 de julho de 2007

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV-1 desta matrícula, **LUCIANE LOPES**, solteira, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília, Distrito

continua na ficha 02

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

CNM 142935.2.0172828-81

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALANTONIO JOSÉ DA SILVA AFFONSO
SubstitutoOFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula

172.828

ficha

02

São Paulo, 20 de julho de 2007

Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida do valor de R\$80.000,00, que será paga pelo Sistema de Amortização - SAC, no prazo de 180 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de R\$1.159,77, inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, com juros à taxa nominal de 9,5689% a.a e taxa efetiva de 10,0000% a.a., vencendo-se a primeira prestação em 21 de julho de 2007, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. Origem dos Recursos: SBPE. Sujeita a atualização, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.

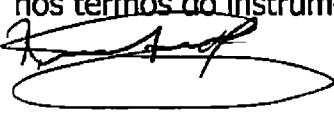

 SERGIO MATEUS ROMERO
 Escrevente Autorizado

* * * * *

AV-6/M-172.828 em 28 de setembro de 2012

PROTOCOLO OFICIAL nº 535.100 (CANCELAMENTO FIDUCIÁRIO).

Fica **CANCELADA** a constituição de propriedade fiduciária registrada sob nº 5 nesta matrícula, consolidando, em consequência, a plena propriedade do imóvel desta na pessoa de **LUCIANE LOPES**, solteira, já qualificada (adquirente conforme R-4 desta), em virtude da autorização dada pela credora-fiduciária, nos termos do instrumento particular datado de 14 de setembro de 2012.


 RICARDINO DE ASSIS REZENDE
 Escrevente Autorizado

* * * * *

R-7/M.172.828 em 23 de outubro de 2012

PROTOCOLO OFICIAL Nº 536.883 (VENDA E COMPRA).

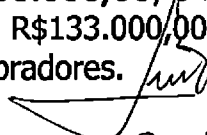
Pelo instrumento particular datado de 16 de outubro de 2012, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, a proprietária, **LUCIANE LOPES**, brasileira, bancária, RG nº 21.334.223-6-SSP-SP, CPF nº 134.809.698-52, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Raguna Cabral, 353, Vila Monumento, na cidade de São Paulo, SP, transmitiu por **VENDA** feita a **FERNANDO PEREIRA DE FREITAS**, brasileiro, consultor de negócios, RG nº 28.373.276-3-SSP-SP, CPF nº 274.480.358-86, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Mantiqueira, 44, Vila Mariana, na cidade de São Paulo, SP; e, **PATRICIA APARECIDA DE BRITO PIRES**, brasileira, RG nº 36.493.037-8-SSP-SP, CPF nº 205.384.268-70, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Mantiqueira, 44, Vila Mariana, na

continua no verso

matrícula
172.828ficha
02

verso

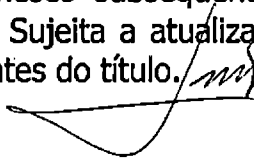
cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$ 500.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula. Do preço de venda mencionado, **R\$133.000,00** foram pagos com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores.


Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

R-8/M.172.828 em 23 de outubro de 2012

PROTOCOLO OFICIAL Nº 536.883 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 16 de outubro de 2012, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, **FERNANDO PEREIRA DE FREITAS e PATRICIA APARECIDA DE BRITO PIRES**, solteiros, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, para garantia da dívida do valor de **R\$ 367.000,00**, que será paga pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no prazo de 360 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial na data do título de R\$3.788,38, inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, com juros à taxa nominal de 8,5101% ao ano e efetiva de 8,8500% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 16 de novembro de 2012, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. Origem dos Recursos: SBPE. Sujeita a atualização, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.


Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

AV-9/M-172.828 em 23 de outubro de 2012

PROTOCOLO OFICIAL nº 536.883 (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO).

Pelo instrumento particular datado de 16 de outubro de 2012, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, foi emitida sob a forma escritural a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.0129071-1, série 1012, pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em que figura como devedores, **FERNANDO PEREIRA DE FREITAS e PATRICIA APARECIDA DE BRITO PIRES**, solteiros, já qualificados, e como **instituição custodiante**, a **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, do valor do crédito de **R\$ 367.000,00**,

continua na ficha 03

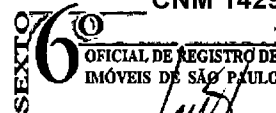
.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
172.828ficha
03

CNM 142935.2.0172828-81



São Paulo, 20 de julho de 2007

apurado em 16 de outubro de 2012. Garantia Real Fiduciária: registrada sob nº 8 nesta matrícula.

Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

* * * * *

AV-10/M.172.828 em 14 de maio de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 665.271 (CESSÃO DE DIREITOS).

Do instrumento particular datado de 27 de abril de 2018, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, a fiduciante, **PATRICIA APARECIDA DE BRITO PIRES**, brasileira, gerente, RG nº 364930378-SSP-SP, CPF nº 205.384.268-70, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Raguna Cabral, nº 353, Vila Monumento, na cidade de São Paulo, SP, com a expressa anuência da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, **cedeu e transferiu** a **FERNANDO PEREIRA DE FREITAS**, brasileiro, gerente, RG nº 283732763-SSP-SP, CPF nº 274.480.358-86, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Lacerda Franco, nº 1855, apto nº 143, Cambuci, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$307.603,96**, os direitos e obrigações de que é titular sobre a **parte correspondente a 50%** do imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia registrada sob nº 8 nesta matrícula, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-11/M.172.828 em 23 de outubro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 675.840 (CANCELAMENTO FIDUCIÁRIO).

Fica **CANCELADA** a constituição de propriedade fiduciária registrada sob nº 8, bem como a cédula de crédito imobiliário integral averbada sob nº 9 nesta matrícula, consolidando, em consequência, a plena propriedade do imóvel desta na pessoa de **FERNANDO PEREIRA DE FREITAS**, solteiro, já qualificado, (adquirente conforme R-7 e AV-10 desta), em virtude da autorização dada pela credora-fiduciária, nos termos do instrumento particular datado de 28 de setembro de 2018, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-12/M.172.828 em 23 de outubro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 675.840 (VENDA E COMPRA).

Pelo instrumento particular datado de 28 de setembro de 2018, e Anexo I, com
continua no verso

matrícula

172.828

ficha

03

verso

força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, o proprietário, **FERNANDO PEREIRA DE FREITAS**, brasileiro, gerente, CNH nº 02617014552-DETRAN/SP, CPF nº 274.480.358-86, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Lacerda Franco, nº 1.855, apto 143, Cambuci, na cidade de São Paulo, SP, transmitiu por **VENDA** feita a **JOSE NIVALDO DA SILVA**, brasileiro, gerente, RG nº 35.989.618-2-SSP-SP, CPF nº 802.534.314-68, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Topazio, nº 35, Vila Mariana, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$590.000,00**, o imóvel objeto desta matrícula.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escritor Autorizada

R-13/M.172.828 em 23 de outubro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 675.840 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 28 de setembro de 2018, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, **JOSE NIVALDO DA SILVA**, solteiro, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília, DF, para garantia da dívida do valor de **R\$462.000,00**, que será paga pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no prazo de 398 meses, por meio de prestações mensais e consecutivas, com a taxa de juros balcão nominal de 9,7978% ao ano, efetiva de 10,2500% ao ano, taxa de juros reduzida nominal de 9,3396% ao ano e reduzida efetiva de 9,7500% ao ano, sendo o encargo inicial total à taxa de juros balcão de R\$5.217,96, inclusive os acessórios, e à taxa de juros reduzida de R\$5.041,55, inclusive os acessórios, reajustáveis na forma do título, vencendo-se a primeira prestação em 25 de outubro de 2018, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final do pagamento. Origem dos Recursos: SBPE. Sujeita a atualização, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escritor Autorizada

AV-14/M.172.828 em 23 de outubro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 675.840 (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO).

Do instrumento particular datado de 28 de setembro de 2018, e Anexo I, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/64 e 5.049/66, foi emitida sob a forma cartular a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº

continua na ficha 04

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALDURVAL BORGES DE CARVALHO
Substituto

CNM 142935.2.0172828-81

matrícula

172.828

ficha

04

SEXTO 6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS nº
14293;5

São Paulo, 20 de junho de 2007

1.4444.1092694-1, série 0918, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em que figura como devedor, **JOSE NIVALDO DA SILVA**, solteiro, já qualificado, no valor do crédito de **R\$462.000,00**, apurado em 28 de setembro de 2018. Garantia Real Fiduciária: registrada sob nº 13 nesta matrícula.

Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

AV.15/172.828 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO - Averbado em 03 de novembro de 2025 - Protocolo nº 883.475 de 27/06/2025 - Do requerimento datado de 24 de outubro de 2025, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, autorizou o cancelamento da cédula de crédito imobiliário averbada sob nº 14 nesta matrícula.

(Selo Digital:142935331000000161428025I)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

AV.16/172.828 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 03 de novembro de 2025 - Protocolo nº 883.475 de 27/06/2025 - Do mesmo requerimento mencionado na AV.15 desta, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, decorreu o prazo para que o devedor fiduciante **JOSE NIVALDO DA SILVA**, solteiro, maior, já qualificado, purgasse a mora decorrente do R.13 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi CONSOLIDADO em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$718.667,60**, a qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000161428125G)

Michele Santana de Assis Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



Pedido nº 883475

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, segunda-feira, 3 de novembro de 2025.

Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 0,90	R\$ 73,74

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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

Selo Digital: 1429353C3000000161428325S

