



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE AGUAÍ/SP

matrícula

3206

ficha

01

CNM: 146563.2.0003206-17

26 de setembro de 2013.

IMÓVEL: LOTE Nº 05, da QUADRA "P", com frente para a RUA 09, do loteamento denominado **PORTAL DOS LAGOS**, situado neste município e comarca de **AGUAÍ-SP**.

DESCRIÇÃO: contém a área superficial de **417,38m²**, medindo 12,00m frente para a Rua 09, do lado direito de quem dessa rua olha para o imóvel, mede 32,60m com azimute de 62°34'24" e confronta-se com o lote 04, do lado esquerdo, mede 37,11m com azimute de 62°34'24" e confronta-se com o lote 06, e nos fundos, mede 12,81m com azimute de 173°19'33" e confronta-se com o lote 20, distante 87,14m do cruzamento das Ruas 09 e 11.

CADASTRO: 01.01.153.0573.001 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: **BEL IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA**, com sede neste município, na Rua Francisco Guilherme, nº 208, Jardim Primavera, inscrita no CNPJ nº 43.291.152/0001-01.

REGISTROS ANTERIORES: matrícula nº 38.172, de 22/12/1997, transportada para a matrícula nº 38.539 em 27/04/1998, doravante matrícula 2174, de 11/12/2012, desta Serventia; matrícula nº 38.172, de 22/12/1997, transportada para a matrícula nº 38.538, doravante matrícula nº 2063, de 09/10/2012, desta Serventia; encerradas por motivo de fusão, conforme requerimento firmado pela proprietária neste município em 31/10/2012, acompanhado de memorial descritivo e planta elaborados por João Luiz da Silva (engenheiro civil) - CREA nº 0640888259 ART nº 92221220120009635, originando a **matrícula nº 2175** desta Serventia; e R.2, de 26/09/2013, da **matrícula nº 2175**, desta Serventia, por requerimento datado de 31/07/2013, firmado neste município pela proprietária, acompanhado dos documentos elencados no artigo 18 da Lei 6.766/79 e digitalizados nesta Serventia sob nº 12.350, para o registro do loteamento **Portal dos Lagos**. As matrículas 38.172, 38.538 e 38.539 são do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São João da Boa Vista-SP. Protocolo nº 12.350 de 13/08/2013.

MARCO ANTONIO SANTOS MARIANO
Escrevente

RODRIGO FERACINE ALVARES
Oficial

Av.1 - 26 de setembro de 2013.

REMISSÃO DE RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS

De conformidade com o R.2, de 26/09/2013, da matrícula nº 2175 desta Serventia, é lavrada a presente averbação para constar que, nos termos da cláusula de nº 23 da minuta de contrato padrão encartada no processo do loteamento "Portal dos Lagos", deverão ser observadas as seguintes restrições convencionais impostas pelo loteador: "os lotes destinam-se a fins residenciais e é expressamente proibido o desdobro dos mesmos, sendo permitida tão somente a unificação. Após eventual unificação, se houver desdobro o mesmo deve limitar-se ao lote mínimo de 250,00m²".

Protocolo nº 12.350 de 13/08/2013.

MARCO ANTONIO SANTOS MARIANO
Escrevente

RODRIGO FERACINE ALVARES
Oficial

* CONTINUA NO VERSO *



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE AGUAÍ/SP
18 de dezembro de 2014.

matrícula	ficha
3206	01
	verso

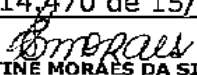
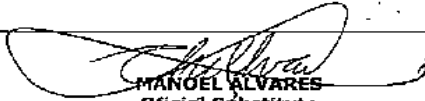
CNM: 146563.2.0003206-17
CNS: 14.656-3

Av.2 – 18 de dezembro de 2014.

RECADASTRAMENTO

De conformidade com o documento emitido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal de Aguaí-SP (IPTU-2014), é lavrada a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº **11846** e inscrito sob nº **01.01.202.0117.001**.

Protocolo nº 14.470 de 15/12/2014.

 CRISTINE MORAES DA SILVA Escrevente	 MANOEL ALVARES Oficial Substituto
---	--

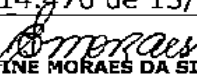
R.3 – 18 de dezembro de 2014.

COMPRA E VENDA

Pela escritura pública de venda e compra lavrada em 18/12/2013 pela Tabela de Notas deste município, no livro nº 305, às páginas 81 a 93, a proprietária BEL IMOBILIÁRIA CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, **VENDEU** a **BEHNAM CHOUGH IAZDI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 6.194.568 SSP/SP e CPF nº 722.460.578-68, residente e domiciliado no município de Paulínia-SP, na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 61, Nova Paulínia, o **IMÓVEL MATRICULADO** pelo valor de **R\$10.000,00** (dez mil reais).

Valor Venal: R\$8.656,46.

Protocolo nº 14.470 de 15/12/2014.

 CRISTINE MORAES DA SILVA Escrevente	 MANOEL ALVARES Oficial Substituto
---	--

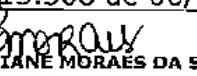
R.4 – 13 de julho de 2015.

COMPRA E VENDA

Por escritura pública de compra e venda lavrada em 26/06/2015 pela Tabela de Notas deste município, no livro nº 316, às páginas 216 a 225, o proprietário BEHNAM CHOUGH IAZDI, já qualificado, **VENDEU** a **MARTA DAFFRE DARRE**, brasileira, solteira, aposentada, RG nº 5.753.777-X SSP/SP e CPF nº 011.511.178-62, residente e domiciliada neste município, na Rua Capitão Silva Borges, nº 635, Centro, o **IMÓVEL MATRICULADO** pelo valor de **R\$10.000,00** (dez mil reais).

Valor Venal: R\$9.190,71.

Protocolo nº 15.308 de 06/07/2015.

 CRISTINE MORAES DA SILVA Escrevente	 MANOEL ALVARES Oficial Substituto
---	--

R.5 – 23 de abril de 2020.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública de venda e compra lavrada em 10/03/2020, pelo 1º Tabelião de Notas do município de São João da Boa Vista/SP, no livro nº 748, à página 91, a proprietária MARTA DAFFRE DARRE, já qualificada, **VENDEU** o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo valor de **R\$14.000,00** (catorze mil reais), a **JOSÉ CARLOS PEREIRA PANCIELI**, brasileiro, mecânico, RG nº 22.895.027-2 SSP/SP e CPF nº 168.635.048-12, casado com **MÁRCIA HITOMI MORI PANCIELI**, brasileira, comerciante, RG nº 22.260.951-5 SSP/SP e CPF nº 247.240.558-80, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na Rua Milton José César Rezende, nº

= CONTINUA NA FICHA 02 =



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 146563.2.0003206-17

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE AGUAÍ/SP
23 de abril de 2020.

matrícula
3206

ficha
02

CNS: 14.656-3

638, Vila Nova.

Valor Venal: R\$11.966,28.

Valor base para cobrança: R\$14.000,00.

Protocolo nº 22.198 de 11/03/2020.

Selo digital nº 1465633210000000023221028.

CRISTIANE MORAES DA SILVA
Escrevente

GUSTAVO FÁVARO ARRUDA
Oficial

Av.6 - 23 de abril de 2020.

DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

Em conformidade com a Lei Municipal nº 2.447, de 13 de novembro de 2013, averba-se que a **RUA 09** (nove), para qual o imóvel desta matrícula faz frente, atualmente denomina-se **RUA JOSÉ ANTÔNIO CARVALHO CHAGAS**.

Protocolo nº 22.198 de 11/03/2020.

Selo digital nº 1465633E1000000002322202I.

CRISTIANE MORAES DA SILVA
Escrevente

GUSTAVO FÁVARO ARRUDA
Oficial

R.7 - 15 de dezembro de 2021.

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFI - Sistema Financeiro Imobiliário, nº **1.4444.1686835-8**, firmado em 24/11/2021, neste município de Aguaí/SP, os proprietários **JOSÉ CARLOS PEREIRA PANCIELI** e sua mulher **MÁRCIA HITOMI MORI PANCIELI**, já qualificados, **VENDERAM** o **IMÓVEL MATRICULADO**, pelo valor de **R\$160.000,00** (cento e sessenta mil reais), a **BRUNO EDUARDO DEXTRO ALONSO**, brasileiro, solteiro, proprietário de microempresa, portador da carteira nacional de habilitação CNH/Detran-SP nº 03553886188, onde consta o RG nº 43.497.789-SSP/SP e CPF nº 354.560.918-95, residente e domiciliado neste município de Aguaí/SP, na Rua Barão do Rio Branco, nº 298, Centro.

Valor Venal: R\$12.482,04.

Valor base para cobrança: R\$160.000,00.

Base de cálculo do ITBI: R\$160.000,00.

Protocolo nº 25.728 de 26/11/2021, reingressado em 14/12/2021.

Selo digital nº 146563321000000004855921A.

CRISTIANE MORAES DA SILVA
Escrevente

ROBERTO DE PAULA ALVARENGA RANGEL
Oficial Substituto

R.8 - 15 de dezembro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de que trata o registro anterior (R.7), o atual proprietário **BRUNO EDUARDO DEXTRO ALONSO**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, **TRANSMITIU** a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do **IMÓVEL MATRICULADO**, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciária, para garantir a dívida de **R\$112.000,00** (cento e doze mil reais), pagável por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o sistema de amortização SAC, vencendo-se a primeira prestação em 03/01/2022 e as demais

= CONTINUA NO VERSO =



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE AGUAÍ/SP

matrícula
3.206

ficha
02

CNM: 146563.2.0003208-17

verso

no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros balcão à taxa nominal de 9,7978% a.a. e efetiva de 10,2500% a.a. e taxa de juros reduzida nominal de 8,4175% a.a. e efetiva de 8,7500% a.a., com prestação mensal total de R\$1.398,36, sendo R\$1.381,12 da prestação e R\$17,24 do prêmio de seguros; e, reduzida de R\$1.269,53, sendo R\$1.252,29 da prestação e R\$17,24 do prêmio de seguros, conforme condições constantes do contrato. Consta do título que o valor da compra e venda é de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo composto mediante a integralização a seguir: Recursos próprios: R\$48.000,00; e, Financiamento concedido pela Caixa: R\$112.000,00. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), corrigido na forma estabelecida no contrato. Origem dos recursos: SBPE. Enquadramento: SFI. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título.

Valor base para cobrança: R\$112.000,00.

Protocolo nº 25.728 de 26/11/2021, reingressado em 14/12/2021.

Selo digital nº 146563321000000004856021R.

CRISTIANE MORAES DA SILVA

Escrevente

ROBERTO DE PAULA ALVARENGA RANGEL

Oficial Substituto

AV.9 - 20 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

A propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi **CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, já qualificada, em decorrência da inércia do devedor fiduciante BRUNO EDUARDO DEXTRO ALONSO, já qualificado, depois de intimado para satisfazer, no prazo legal, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. Ato praticado a requerimento do credor fiduciário, instruído com a guia de recolhimento do ITBI. O valor do imóvel atribuído pelas partes nos termos do art. 24, VI e § único, da Lei 9.514/1997 é de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais). O valor venal atribuído ao imóvel pelo Município é de R\$16.069,42. E o valor atribuído pela credora para consolidação da propriedade fiduciária é de R\$169.266,85.

Valor Base do ITBI e para cobrança: R\$169.266,85.

Protocolo nº 33.413 de 10/06/2025.

Selo digital nº 1465633310000000010479226F

THAMY ALEXANDRA MARQUES SAYÃO

Escrevente

GUSTAVO FÁVARO ARRUDA

Oficial



Registro de Imóveis e Anexos de Aguaí

Tel: 19 3652-6096
Rua Almirante Tamandaré, 270
Aguaí, SP 13860-000
www.registroaguaí.com.br

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão foi extraída em inteiro teor **da matrícula nº 3206**, em forma reprográfica, nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **CERTIFICO**, ainda, que anteriormente a 27/11/2009, os imóveis desta Comarca eram registrados na Comarca de São João da Boa Vista-SP. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 35227-MANDADO PENHORA de 05/03/2026. CERTIFICO**, por fim, que a presente foi assinada eletronicamente, utilizando Certificado Digital. **Aguaí-SP, 12 de março de 2026.**

Ronaldo Pancieli Peternuci
Oficial Substituto

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao IPESP.....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município..	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 33413

Controle:



Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1465633C3000000010479426R



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6KW5E-P9VCD-7WSVA-XVDX8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Thamy Alexandra Marques Sayao (CPF ***.808.168-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/6KW5E-P9VCD-7WSVA-XVDX8>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>