

LIVRO N.º 2 REGISTRO

GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

matricula

72.893

ficha

01

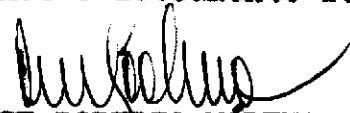
Itap. da Serra, 18 de maio

de 19 89

IMÓVEL: Um terreno situado à Rua 48, constituído pelo lote - 12 da quadra 27 do loteamento denominado FAZENDA DA ILHA, em zona urbana, no distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapecerica da Serra, e que assim se descreve: mede 20,00 ms. de frente para a Rua 48, da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 38,00ms. do lado direito, 38,00ms. do lado esquerdo e 20,00ms. aos fundos, confrontando à direita com o lote 13, à esquerda com o lote 11 e nos fundos com parte dos lotes 02 e 03, perfazendo a área de 760,00ms.2.-CADASTRO Nº 222433152013900000.-

PROPRIETÁRIA: MARIA HELOISA FREIRE DE CARVALHO AUDRÁ, brasileira, separada judicialmente, proprietária, RG.3.538.460-sp CIC. 089.205.338/06, domiciliada na Capital, à Rua Bernardino Machado, nº 56,

REGISTRO ANTERIOR: Registros nºs 5/7.903, 4/7.904 e 3/33.335 deste Cartório (matricula nº.62.048), onde o loteamento foi registrado sob nº 3/62.986.-


JOSE ROBERTO MODENA
ESCREVENTE AUTORIZADO

R.1/72.893 em 18 de maio de 1.989 -CESSÃO-

Pela escritura de 18 de novembro de 1.988 do 16º Cartório - de Notas da Capital, livro 1.297, fls.01vº, ILHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Capital, à Rua Dr. Alceu de Campos Rodrigues, nº 66, conjunto 05, CGC. 57.275.978/0001-48, cedeu e transferiu todos os seus direitos e -- obrigações de compromissária compradora do imóvel retro decorrentes do compromisso de venda e compra, registrado sob nº 01/62.986 para, SCOPEL ENGENHARIA E URBANISMO LTDA, com sede à Rua Estados Unidos, nº 2.134, CGC. 46.045.357/0001 - 97, pelo valor de Cz\$14.345.000,00 (incluindo o valor de ou

(vide verso)

matricula
72.893ficha
01
verso

tros imóveis), nas demais condições contratadas.-Eu *Antônio*
Registrei.-Emolumentos do Oficial NCz\$ 95,25 - Guia 92/89 -
REC. 132.785 - VV: NCz\$ 4.651,20.-

R.2/72.893 em 18 de maio de 1.989 =VENDA E COMPRA=
Pela mesma escritura retro referida, MARIA HELOISA FREIRE ==
DE CARVALHO AUDRÁ, vendeu o imóvel retro para, SCOPEL ENGE==
NHARIA E URBANISMO LTDA, pelo valor de Cz\$ 417.644,05 (inclu
indo outros imóveis), em cumprimento ao compromisso registra
do sob nº 01/72.893 retro.-Eu, *Antônio* Registrei.-Emo
lumentos do Oficial NCz\$ 95,25 - Guia 92/89 - REC. 132.785 -
VV: NCz\$ 4.651,20.-

R.3/72.893 em 18 de maio de 1.989
PROMESSA DE VENDA E COMPRA=
Pelo instrumento particular datado de 26 de novembro de 1988
SCOPEL ENGENHARIA E URBANISMO LTDA, prometeu vender o imóvel
retro para, ANTONIO DONIZETTI DA SILVA, RG. 10.500.806, CIC.
011.679.988/98, brasileiro, vendedor, casado pelo regime da-
comunhão parcial de bens, após a lei 6.515/77, com MITSUYO =
MIZOJIRI DA SILVA, japonesa, W-333181-U, CIC. 032.753.668/31
comerciária, domiciliados na Rua Capitania Hereditária, 113,
Novo Santo Amaro, Capital, pelo valor de Cz\$2.551.095,40. --
nas demais condições constantes do instrumento.-Eu *Antônio*
Registrei.-Emolumentos do Oficial NCz\$ 95,25 - Guia 92/89 --
REC. 132.786 - VV:NCz\$4.651,20.-

AV.04/72.893 em 26 de março de 2007 -

Fica CANCELADO o registro nº 03/72.893 acima, referente ao -
compromisso de venda e compra, nos termos do instrumento par-
ticular de rescisão de 17 de outubro de 1.991, pelo qual as--

(vide ficha 02)

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**matrícula
72.893ficha
02**REGISTRO DE IMÓVEIS**

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra.

26 de Março de 2007

partes de um lado SCOPEL - ENGENHARIA E URBANISMO LTDA, e de outro lado ANTONIO BONIZETTI DA SILVA e sua esposa MITSUYO MIZOJIRI DA SILVA, resolveram de comum acordo rescindir o contrato que deu origem ao citado registro, autorizando o presente cancelamento. Eu, *Diomar* Diomar da Cruz Santana, escrevente averbe. Emolumentos R\$.8,89 - Guia 58/2007 - Protocolo nº 219.891.

R.05/72.893 em 10 de fevereiro de 2012 - VENDA E COMPRA

Pela escritura de 12 de janeiro de 2011 do 5º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, feita no livro nº.2718, páginas 283/297, SCOPEL ENGENHARIA E URBANISMO LTDA, vendeu o imóvel retro matriculado para CARLOS ALBERTO FAGUNDES STEIL, empresário, RG.15.922.575-9-sp, CPF.088.810.928-83, e sua mulher MARGARETH INES FAGUNDES STEIL, advogada, RG.18.606.600-4-sp, CPF.107.210.238-27, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº.6.515/77, domiciliados na Rua Catanumi, nº.567, Interlagos, em São Paulo, pelo valor de R\$.15.000,00; com cessão feita por CICERO CONCEIÇÃO DA ROSA, marceneiro, RG.19.462.221-6-sp, CPF.088.923.978-93, e sua mulher MARIA DE LOURDES PIRES DO PRADO ROSA, professora, RG.12.298.502-3-sp, CPF.082.540.858-03, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº.6.515/77, domiciliados na Rua Luiz Ávila Macedo, nº.197, em Embu-Guaçu, pelo valor de R\$.15.000,00; tendo constado da referida escritura que foram apresentadas as certidões negativas de débitos do INSS e das Receita Federal, ambas em nome da vendedora as quais foram arquivadas no referido tabelião de notas.- Eu, *João* José Carlos Adriano, escrevente, registrei. Emolumentos R\$.433,79 - Guia nº.30/2012 - Protocolo nº.260.249 - Valor Venal R\$.26.217,16 - Em 09 de fevereiro de 2012.

AV.06/72.893 em 09 de maio de 2013 -

Conforme requerimento datado de 03 de maio de 2013, feito por Carlos

(VIDE VERSO)

matrícula **72.893**ficha **02**

Alberto Fagundes Steil e Margareth Inês Fagundes Steil, Alvará de Habite-se nº 665 e certidão- 1004 – Prot: 2273/2013, expedidos pela Municipalidade de Embu Guaçu, em 28 de novembro de 2012 e 03 de abril de 2013, e planta aprovada pela referida Municipalidade (processo nº 954/2012), em 28 de novembro de 2012, verifica-se que a RUA 48 passou a denominar-se RUA MALTA, bem como no imóvel foi construída uma residência Unifamiliar, que assim se descreve: Térreo: computável – 127,01m² – não computável: 50,48m² – Total: 177,49m² – Superior: computável: 100,85m² – Não computável: 2,74m² – Total: 103,59m² – Total a regularizar – 281,08m² – e Piscina 36,54m², totalizando a área construída de 317,62m², a qual recebeu o nº 196 da Rua Malta, sendo que fica arquivada neste Registro de Imóveis, na pasta 47 sob o nº 9.382 a certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e as de terceiros, sob o nº 000412013-21028698, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, em 18 de abril de 2013, referente a área construída de 317,62m². Eu, *tw* Diomar da Cruz Santana, escrevente averbei. Emolumentos R\$.266.708 – em 06 de maio de 2013 – Valor base R\$.326.786,51 –

R.07/72.893 em 14 de agosto de 2013 - VENDA E COMPRA

Pelo instrumento particular datado de 31 de julho de 2013, CARLOS ALBERTO FAGUNDES STEIL e sua mulher MARGARETH INES FAGUNDES STEIL, venderam o imóvel retro matriculado para ESTEVÃO TEODORO LUCCHESI, empresário, RG.432535317-sp, CPF.337.405.738-13, e sua mulher ESTER FORIGO LUCCHESI, do lar, RG.449136838-sp, CPF.360.865.438-01, ambos brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº.6.515/77, domiciliados na Rua Cel. Francisco de Oliveira Simões, nº.23, apto.103, BL2, Paraíso do Mor, em São Paulo, pelo valor de R\$.650.000,00.- Eu, *juv* José Carlos Adriano, escrevente, registrei. Guia nº.153/2013 – Protocolo nº.267.904 – Em 01 de agosto de 2013.

(VIDE FICHA Nº.03)

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

matrícula

72.893

ficha

03
REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, **14 de Agosto de 2013**

R.08/72.893 em 14 de agosto de 2013 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pelo instrumento particular retro referido, ESTEVÃO TEODORO LUCCHESI e sua mulher ESTER FORIGO LUCCHESI, deram o imóvel retro matriculado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF. Nº.00.360.305/0001-04, num valor de R\$.700.458,00; para garantia da dívida do valor de R\$.500.000,00; que será paga em 420 meses, com juros de taxa nominal de 9,0178% ao ano e efetiva de 9,4000% ao ano, prestação inicial num valor de R\$.5.063,02; sendo que no caso dos devedores possuírem, na CAIXA, na data da contratação do presente instrumento, conta corrente com Cheque Especial, cartão de crédito, e débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente na CAIXA ou em folha de pagamento, é concedido um redutor à taxa de juros acima referida, passando esta a ser 8,2785% ao ano (nominal) e 8,5999% ao ano (efetiva), nas demais condições constantes do referido instrumento, inclusive o prazo de carência de sessenta dias (60), para efeito de intimação dos devedores fiduciários (parágrafo 2º, Art. 26 da Lei nº.9.514/97); e que, para efeito de leilão (Art. 27 da Lei nº. 9.514/97), o imóvel retro matriculado foi avaliado por R\$.700.458,00.- Eu, *juízo*, registrei. Guia nº.153/2013 – Protocolo nº.267.904 – Em 01 de agosto de 2013.

AV.09/72.893 em 14 de agosto de 2013

Nos termos do artigo 18º, parágrafo 5º da Lei nº.10.931 de 02 de agosto de 2004, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida uma (01) Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº.1.4444.036354-6 – Série: 0713, datada de 31 de julho de 2013, no valor de R\$.500.000,00 na data base de 31 de julho de 2013, tendo como instituição custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, credora da alienação fiduciária objeto do registro nº.08/72.893 retro.- Eu, *juízo*, averbei. Guia nº.153/2013 – Protocolo nº.267.904 – Em 01 de agosto de 2013.

"CONTINUA NO VERSO"

ficha

- verso

> Pelo instrumento particular referido na averbação nº 10/72.893 retro,
Continua na ficha nº 4

CNS nº: 12.074-1

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

matricula

72.893

ficha

4

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 01 de Março de 2021

DAIANA GRACIELE DOS SANTOS LU, deu o imóvel retro matriculado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ.00.360.305/0001-04, num valor de R\$.1.730.000,00 para garantia da dívida no valor de R\$.1.380.000,00, que será paga em 420 meses, com vencimento do primeiro encargo mensal em 05 de março de 2021, com taxa referencial de juros nominal de 7.7208% e efetiva de 8.0000%; sendo que no caso dos devedores possuírem, na CAIXA, na data da contratação do presente instrumento, débito dos encargos do financiamento em conta integrada CAIXA, é concedido um redutar à taxa de juros acima referida, passando esta a ser a nominal de 7.5343% e efetiva de 7.80%, nas demais condições constantes do referido instrumento; o prazo de carência é de trinta dias (30) para intimação do devedor fiduciante (parágrafo 2º, Art. 26 da lei nº 9.514/97); e que para efeito de leilão (Art. 27 da Lei nº 9.514/97), o imóvel retro matriculado foi avaliado por R\$.1.730.000,00. Eu, _____ registrei. Guia 41/2021 - Protocolo nº 297.993 - em 01 de Fevereiro de 2021 - Selo Digital: 1207413210A0000014936921D -

AV.14/72.893 em 12 de Março de 2021 -

Nos termos do artigo 18, § 5º da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida uma Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº 1.6000.0025870-2 série 0121, datada de 28 de Janeiro de 2021, no valor de R\$.1.380.000,00 na data base de 28 de Janeiro de 2021, tendo como instituição/custodiante a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA, credora da Alienação Fiduciária objeto do registro nº 13/72.893 retro. Eu, _____ averbei. - Guia 50/2021 - Protocolo nº 298.506 - em 10 de Março de 2021 - Selo Digital: 1207413310A00000149866217 -

AV.15/72.893 em 18 de Setembro de 2024 - CONSOLIDAÇÃO

Continua no verso

CNS nº.: 12.074-1

CNM:120741.2.0072893-98

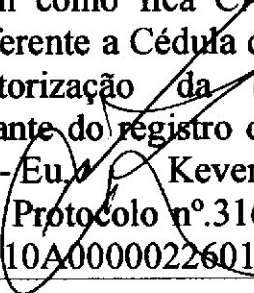
matrícula

72.893

ficha

4

verso

Promove-se a presente averbação, nos termos do requerimento datado de 30 de agosto de 2024, Guia de ITBI e demais documentos apresentados, tendo em vista que a fiduciante devedora: DAIANA GRACIELE DOS SANTOS LU (já qualificada), foi devidamente intimada através de Edital, conforme Publicações nºs.1311/2024, 1312/2024 e 1313/2024, datadas de 04, 05 e 06 de março de 2024, respectivamente, publicadas no Editais Eletrônicos do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (www.registrodeimoveis.org.br), a qual deixou de purgar a mora, fica desta forma consolidada a propriedade plena do imóvel constante desta matrícula, para a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA (já qualificada), nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei Federal nº.9.514/97, sendo que a credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº.9.514/97, bem como fica CANCELADA a averbação nº. 14/72.893 desta matrícula, referente a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular, conforme autorização da credora. Valor da dívida R\$.1.380.000,00 (valor constante do registro da alienação fiduciária). Valor base R\$.1.797.275,00 (ITBI). - Eu,  Keven da Silva Rocha, Escrevente, averbei. - Guia nº.179/2024 - Protocolo nº.316.092 em 14 de Dezembro de 2023 - Selo Digital: 1207413310A0000022601324Y -

>

CNS nº.: 12.074-1

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

matrícula

ficha

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra,

CERTIDÃO - Pedido: 316092**CUSTAS**

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **72893**, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, sobre a qual não há qualquer alienação ou Ônus reais além do que nela contém. **Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

Emolumentos		40,91
Estado		11,63
Sec. Fazenda		7,96
Registro Civil		2,15
Trib. Justiça		2,81
Ministério Público		1,96
Imposto Municipal		0,82
TOTAL		68,24

PRAZO DE VALIDADE**Conferência feita por:**

(ASSINATURA DIGITAL)

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.

Valdecir Bernardo Castiglioni
Oficial

Itapeçerica da Serra, 19 de setembro de 2024**Registro de Imóveis de Itapeçerica da Serra – SP****Observação:**

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacira; - o município Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e, - o município Juquitiba e distrito dos Barnabés, desde 27 de dezembro de 1964 e integraram os municípios de: Taboão da Serra até 22/11/2009 e Embu das Artes até 30/11/2009.

**SELO DIGITAL**

1207413C30A0000022601424C

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>.