



Valide aqui
este documento

CNM 112623.2.0085218-65

Página 1 de 7

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE JUNDIAÍ**

MATRÍCULA
85.218

FICHA
01

LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob n. 242 do loteamento denominado "CHAMPS PRIVÉS", situado no bairro Campinhinha ou Pau Arcado, município de Campo Limpo Paulista, comarca de Jundiaí, com **750,00 m²**, medindo 25,00 m de frente para a rua das Araucárias; quem da rua olha para o lote do lado esquerdo mede 30,00 m e confronta com o lote 243; do lado direito mede 30,00 m e confronta com o lote 241 e nos fundos mede 25,00 m e confronta com o loteamento Jardim Paol. _____

PROPRIETÁRIA:- KELVIN EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede à rua dos Jacarandás, 100, Champs Privés, Campo Limpo Paulista – SP, inscrita no CGC/MF sob n. 50.644.673/0001-52. _____

REGISTRO ANTERIOR:- R.02 da M. 21 (08.01.76), R.03 da M2.655 (24.11.76), R.02 da M. 3.297 (14.10.76), R.01 da M. 3.298 (14.10.76), Matrículas 4.137, 4.138 e 4.139 (17.12.76, Av.01 da M. 14.518 (unificação), feita aos 07 de agosto de 1979, e M. 24.002 de 18 de novembro de 1981, todas de Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia e R.01 e Av.05 (alteração de loteamento) da matrícula 46.001, feito aos 05 de dezembro de 1985 e 02 de março de 1999, respectivamente e matrícula 46.553 (22.01.1986), deste Cartório. Matriculada por, Paulo Ribeiro (Paulo Ribeiro – esc.). Jundiaí, 02 de março de 1999. 10 Oficial, (José Renato Chizotti). _____

AV.01 – ORIGEM:- É a presente para constar que o imóvel desta matrícula é originário da alteração do loteamento "Champs Privés", averbação 05 da matrícula 46.001 e matrícula 46.553, deste Cartório. Microfilme n. 158.684. Jundiaí, 02 de março de 1999. Averbado por, Paulo Ribeiro (Paulo Ribeiro – escrevente). _____

R.02 – VENDA E COMPRA:- Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada aos 27 de julho de 1999, Livro 154 fs. 053/063, pelo Tabelionato de Campo Limpo Paulista, o imóvel desta matrícula foi adquirido por **ANA CRISTINA SILVEIRA SRUR**, brasileira, do lar, RG n. 21.503.354-1-SP, inscrita no CPF/MF sob n. 119.693.838-52, domiciliada à Rua Tâmaras, n. 210, apt. 93, em São Paulo, casada pelo regime da completa e absoluta separação de bens, em 10/09/1997, com **LUIZ ALBERTO SRUR**, brasileiro, industrial, RG n. 4.441.142-SP, inscrito no CPF/MF sob n. 804.306.518-72, conforme pato antenupcial registrado sob n. 6.863 no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, por compra feita à proprietária **KELVIN EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, pelo preço de R\$19.530,00, com as restrições constantes do título e a vendedora deixa de apresentar a CND-INSS e o CATF da Receita Federal, em virtude do imóvel não pertencer ao seu ativo permanente, nos termos da legislação vigente. Microfilme 162.272.- Jundiaí, 24 de agosto de 1999.- Registrado por Paulo Ribeiro (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente). _____

AV.03 – CADASTRO:- Nos termos da escritura citada (R.02), é a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura de Campo Limpo Paulista, sob numero 02.303.285/99.- Microfilme 162.272.- Jundiaí, 24 de agosto de 1999.- Averbado por Paulo Ribeiro (José Alfredo Fortarel Barboza, escr.).- _____

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VTQ7Q-N9XM5-DZZSJ-72DYZ>



Valide aqui
este documento

CNM 112623.2.0085218-65
Página 2 de 7

MATRÍCULA
85.218

FICHA
01
VERSO

AV 04 – CONSTRUÇÃO – Nos termos do requerimento datado de 01 de novembro 2007, protocolado sob n. 236.713 em 14.12.2007, instruído com o **habite-se n. 4.135** (processo 4051/02) pela Prefeitura de Campo Limpo Paulista em 20.05.2002 e **Certidão Negativa de Débitos Relativos Às Contribuições Previdenciárias e Às De Terceiros** sob n. 208582007-21026050 (CEI 39.760.00210/64), expedida aos 10.12.2007 é a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi edificado um **prédio residencial com 158,76 m2 de área construída**, que recebeu o n. **242 da RUA DAS ARAUCÁRIAS**, obra esta estimada em R\$ 62.599,00 (VV R\$ 142.191,80). Jundiá, 07 de janeiro de 2008. Conferido por Rosane Aparecida Sereguin. Digitado e averbado por, *Rosane Aparecida Sereguin* (Paulo Ribeiro, escrevente).-----

AV 05 - SEPARAÇÃO/DIVÓRCIO - Protocolo n. 256.089, em 11/08/2009. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade aos 10 de julho de 2009, instruído com certidão de casamento expedida aos 11 de julho de 2008, do Livro B-0206 fls. 290, sob número 36.742, pelo Oficial de Registro Civil do 13º Subdistrito Butantã, São Paulo, é a presente para constar que **ANA CRISTINA SILVA SRUR** e **LUIZ ALBERTO SRUR**, separaram-se por sentença proferida em 12 de maio de 2003 e posterior divórcio por sentença de 05.05.2008, perante a 1ª e 5ª Varas da Família e das Sucessões do Foro Regional de Pinheiros e de Santo Amaro, São Paulo, respectivamente, voltando a mulher a assinar o nome de solteira, ou seja **ANA CRISTINA SILVA**. Jundiá, 26 de agosto de 2009. Conferido por *Rosane Aparecida Sereguin* - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).####

R 06 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 257.817, em 18/09/2009. Nos termos do contrato 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 SFH, firmado nesta cidade, aos 18 de setembro de 2009, a proprietária **ANA CRISTINA SILVA**, vendeu este imóvel a **PAULO ROBERTO DE PAULA FAUSTINO**, brasileiro, aposentado, RG n. 6.940.928 - SSP/SP, CPF n. 896.584.698-68, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **VERA ALICE RODRIGUES DE PAULA FAUSTINO**, brasileira, do lar, RG n. 7.517.748 - SSP/SP, CPF n. 695.011.738-87, residentes e domiciliados na Rua Uruguai n. 84, Casa, Jardim Santa Catarina, em Campo Limpo Paulista, SP, pelo preço de R\$ 136.000,00. Jundiá, 28 de setembro de 2009. Conferido por Leandro Michel Bressan. Registrado por *Cassiano Alves Diniz* (Cassiano Alves Diniz, escrevente).####

R 07 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 257.817, em 18/09/2009. Nos termos do instrumento particular citado (R 06), este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede Setor Bancário Sul, Quadra 4 Lotes 3/4, em Brasília, DF, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida aos proprietários **PAULO ROBERTO DE PAULA FAUSTINO** e s/m **VERA ALICE RODRIGUES DE PAULA FAUSTINO**, no valor de R\$ 50.000,00, a ser amortizado em (continua na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM 112623.2.0085218-65
Página 3 de 7

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**



**Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP**

FOLHA

02

MATRÍCULA

85.218

298 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 18 de outubro de 2009, com taxa anual de juros nominal de 8,5563% e efetiva de 8,9001%, tendo sido estipulado o prazo de carência de 60 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R\$ 135.000,00. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 28 de setembro de 2009. Conferido por Leandro Michel Bressan. Registrado por CAI (Cassiano Alves Diniz, escrevente).####

AV 08 - RECADASTRO - Protocolo n. 257.817, em 18/09/2009. Contribuinte recadastrado pela municipalidade sob n. **02.303.285.001**. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 28 de setembro de 2009. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por CAI (Cassiano Alves Diniz, escrevente).####

AV 09 - CONTAMINAÇÃO/REABILITAÇÃO DE ÁREA - Protocolo n. 372.157, em 02/06/2016. Conforme ofício n. 094/CAAR/2016, firmado em São Paulo, aos 30 de maio de 2016, devidamente instruído com o Termo de Reabilitação para o uso declarado n. 0420/2016, expedido em São Paulo, aos 05 de abril de 2016, ambos pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB, procede-se esta para constar que o imóvel objeto desta matrícula esteve contaminado por hidrocarbonetos de petróleo e com base no despacho n. 0185/QAAA/2016, apenso ao processo CETESB n. 36/00559/13, foi considerado reabilitado para uso residencial, sem restrição ao uso das águas subterrâneas. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 17 de junho de 2016. Conferido e averbado por CAI (Silene de Lurdes Zambelli Gaisler, escrevente).#

AV 10 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - Protocolo n. 382.469, em 08/02/2017. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73 e conforme R 01 da matrícula n. 46.001 e com fundamento no Provimento CGJ/SP 58/89, Capítulo XX, item 191, é esta para constar que sobre este lote ficam mantidas as restrições urbanísticas constantes do plano de loteamento em especial a seguinte "As obras de pavimentação asfáltica e respectivo sistema de guias e sarjetas das ruas correspondentes aos lotes de números 001 a 205 foram totalmente executadas; para as demais ruas essas obras serão executadas concomitantemente a partir do ano de 1988, através do plano comunitário administrado pela loteadora, com recursos dos proprietários de lotes, conforme autorização da Prefeitura." Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 22 de fevereiro de 2017. Conferido por Paulo Ribeiro. Averbado por Paulo Ribeiro (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

"continua no verso"



Valide aqui
este documento

CNM 112623.2.0085218-65

Página 4 de 7

Matrícula

85.218

Ficha

02
V230

AV 11 - CANCELAMENTO/PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 392.683, em 09/10/2017. Nos termos da autorização para cancelamento da propriedade fiduciária, financiamento de crédito imobiliário, firmado nesta cidade, aos 27 de julho de 2017, é a presente para constar o cancelamento da propriedade fiduciária, objeto do **R 07**, no valor de R\$ 50.000,00. Jundiaí, 18 de outubro de 2017. Conferido e averbado por  (Silene de Lurdes Zambelli Gaisler, escrevente).#

AV 12 - ÓBITO - Protocolo n. 392.684, em 09/10/2017. Nos termos da escritura pública de inventário e partilha, lavrada aos 16 de agosto de 2017, livro n. 3290, fls. 297/302 e ata retificativa, lavrada aos 18 de agosto de 2017, livro n. 3291, fls. 211/212, ambas pelo 3º Tabelião de Notas da Capital, SP, devidamente instruído, é a presente para constar o falecimento de **PAULO ROBERTO DE PAULA FAUSTINO**, ocorrido aos 23 de maio de 2017. Jundiaí, 18 de outubro de 2017. Conferido e averbado por  (Silene de Lurdes Zambelli Gaisler, escrevente).#

R 13 - PARTILHA - Protocolo n. 392.684, em 09/10/2017. Nos termos escritura pública de inventário e partilha e ata retificativa citadas (AV 12), dos bens deixados pelo falecimento de **PAULO ROBERTO DE PAULA FAUSTINO**, este imóvel estimado em R\$ 111.967,80 - meação R\$ 55.983,90, foi partilhado da seguinte forma: a viúva meira **VERA ALICE RODRIGUES DE PAULA FAUSTINO**, brasileira, do lar, RG n. 7.517.748-1, SSP/SP, CPF n. 695.011.738-87, residente e domiciliada na Alameda das Araucárias, n. 380, Chácara Serra Morena, na cidade de Campo Limpo Paulista, SP, na proporção de 1/2 (metade); e as herdeiras filhas: **1) CAMILA FAUSTINO DEJIGOV**, brasileira, professora, RG n. 41.100.565-0-SSP/SP, CPF n. 336.345.738-30, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **RICARDO DEJIGOV**, brasileiro, corretor de imóveis, RG n. 22.293.041-X-SSP/SP, CPF n. 278.722.058-40, residentes e domiciliados na Rua Vitória Régia, n. 198, Residencial Alexandria, na cidade de Várzea Paulista, SP e **2) ERIKA RODRIGUES FAUSTINO**, brasileira, engenheira, solteira, maior, RG n. 41.100.642-SSP/SP, CPF n. 336.345.718-96, residente e domiciliada na Alameda das Araucárias, n. 380, Chácara Serra Morena, na cidade de Campo Limpo Paulista, SP, na proporção de 1/4 (um quarto) para cada uma, Emitida DOL. Jundiaí, 18 de outubro de 2017. Conferido e registrado por  (Silene de Lurdes Zambelli Gaisler, escrevente).#

R 14 - PERMUTA - Protocolo n. 421.929, em 20/08/2019. Nos termos da escritura de permuta, lavrada em 27 de junho de 2019, livro n. 627, fls. 08/11, pelo 1º Tabelião de Notas de São Bernardo do Campo, SP, os proprietários **1) VERA ALICE RODRIGUES DE PAULA FAUSTINO**, na proporção de 1/2 (metade), **2) CAMILA FAUSTINO DEJIGOV**, neste ato assistida de seu marido **RICARDO DEJIGOV**, na proporção de 1/4 (um quarto) e **3) ERIKA RODRIGUES FAUSTINO**, na proporção de 1/4 (um quarto), transmitiram este imóvel a título de permuta realizada com o imóvel objeto da matrícula n. 86.053 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande, SP,

(continua na ficha 03)



Valide aqui

este documento

CNM 112623.2.0085218-65

Página 5 de 7

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

2

**Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP**

MATRÍCULA
85.218

FICHA
03

(Assinatura)

a **JIROU KANEKO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG n. 16.229.474-8 - SSP/SP, CPF n. 124.257.948-67, residente e domiciliado à Rua Gonçalves Dias, n. 320, apt. 13B, Jardim Portugal, em São Bernardo do Campo, SP, pelo preço de R\$ 130.000,00. Emitida a DOI. Jundiaí, 02 de setembro de 2019. Conferido e registrado por *Silene de Lurdes Zambelli Gaisler*, escrevente).#
Selo digital nº: 112623321LT000107440PT190.

R 15 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 423.178, em 18/09/2019. Nos termos da cédula de crédito bancário, empréstimo à pessoa jurídica, n. 21.0346.606.0040403/30, firmada na cidade de São Bernardo do Campo, SP, aos 17 de setembro de 2019, o proprietário **JIROU KANEKO** deu este imóvel em alienação fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a emitente Empresa Jirou Kaneko, inscrita no CNPJ n. 16.849.145.0001/00, com sede na Brigadeiro Faria Lima, n. 1098, Centro, na cidade de São Bernardo do Campo, SP, no valor de R\$ 1.100.000,00, a ser amortizado em 48 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 17/10/2019, reajustadas mensalmente pela Tabela Price, com taxa de juros anual de 15,66%, tendo sido estipulado o prazo de carência de 60 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R\$ 550.000,00. Integrar o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 25 de setembro de 2019. Conferido e registrado por *Silene de Lurdes Zambelli Gaisler*, escrevente).#
Selo digital nº: 112623321LAE000115455AC19T.

AV 16 - CANCELAMENTO/PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 29 de março de 2021. Conforme termo de quitação - liquidação integral de débitos - contrato n. 21.0346.606.0040403/30, firmado aos 11 de março de 2021, na cidade de São Bernardo do Campo-SP, é a presente para constar o cancelamento da propriedade fiduciária, objeto do **R 15**, no valor de R\$ 1.100.000,00. Protocolo n. 446.415, em 15/03/2021. Conferido e averbado por, *Diego Alberto Trovo*, escrevente).#
1126233210000005928521C.

R 17 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 29 de março de 2021. Nos termos da cédula de crédito bancário, empréstimo à pessoa jurídica, n. 21.0346.606.0040410/60, firmada na cidade de São Bernardo do Campo, SP, aos 05 de março de 2021, o proprietário **JIROU KANEKO** deu este imóvel em alienação fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **CAIXA**

continua no verso



Valide aqui
este documento

CNM 112623.2.0085218-65
Página 6 de 7

matrícula	85.218	ficha	03	verso
-----------	--------	-------	----	-------

ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a emitente Empresa JIROU KANEKO inscrita no CNPJ n. 16.849.145.0001/00, com sede na Brigadeiro Faria Lima, n. 1098, Centro, na cidade de São Bernardo do Campo, SP, no valor de R\$ 1.100.000,00, a ser amortizado em 48 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 05 de abril de 2021, reajustadas mensalmente pela Tabela Price, com taxa de juros anual de 14,84%, tendo sido estipulado o prazo de carência de 60 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R\$ 550.000,00. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serenita. Protocolo n. 446.415, em 15/03/2021. Conferido e registrado por,  (Diego Alberto Trovo, escrevente).# 11262332100000059288621A.

AV 18 - DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO- Em 10 de setembro de 2024. Nos termos do requerimento, firmado aos 15 de agosto de 2024, na cidade de Santos/SP, instruído com certidão expedida em 01 de agosto de 2024, pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP, é a presente para constar que foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, processo nº 10322304-89.2023.8.26.0564, tendo como exequente: **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12 e como executado: **JIROU KANEKO**, CPF/ME nº 124.257.948-57, e **JIROU KANEKO EPP**, CNPJ/MF nº 16.849.145/0002-82, cujo valor da causa é R\$ 268.967,46, de acordo com o disposto no artigo 828 do Código de Processo Civil. Protocolo n. 511.416, em 30/08/2024. AC004200592. Digitado por Giulilla Fernanda Matavelo Leal, Conferido e averbado por,  (Jeferson Antonio Ferreira dos Santos, escrevente).# 112623321000000102655424U.

AV 19 - CONSOLIDAÇÃO/PROPRIEDADE - Em 12 de maio de 2025.- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária constante no R 17, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, NIRE nº 53500000381, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, s/nº, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, conforme requerimento assinado em Rio de Janeiro-RJ, aos 24 de abril de 2025, tendo em vista que, foi procedida a intimação do devedor fiduciante **JIROU KANEKO**, já qualificado, e transcorreu o prazo previsto no art. 26, § 1º, da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do § 7º do mesmo artigo e lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento do imposto de

continua na ficha 4



Valide aqui
este documento

CNM 112623.2.0085218-65
Página 7 de 7

**LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL**

20

**Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP**

MATRÍCULA

85.218

FICHA

04

transmissão de bens imóveis (ITBI), atribuindo para efeitos fiscais o valor de R\$ 550.000,00. Protocolo n. 501.850, em 16/02/2024. IN014324471C. Conferido e digitado por Nicolas Pereira Evangelista, averbado por, (Jamille Lídice Alberto de Lima, escrevente).# 112623321000000110945825M.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifica e da fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha de matrícula nº 85218, em conformidade com o artigo 19 parágrafo 1 da Lei nº 6.015/73. Jundiaí-SP, segunda-feira, 12 de maio de 2025.

Raissa Vitoria da Costa - Escrevente (Assinado Digitalmente)



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:
1126233C30000001109634256

Ao Oficial: R\$ 42,22
Ao Estado: R\$ 12,00
Ao Sec. Faz.: R\$ 8,21
Ao Reg. Civil: R\$ 2,22
Ao Trib. Jus.: R\$ 2,90
Ao Município: R\$ 1,27
Ao Min. Púb.: R\$ 2,03
Total: R\$ 70,85
Prenotação: 501850

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VTQ7Q-N9XM5-DZZSJ-72DYP>