



Valide aqui
documento
este documento



Registro de Imóveis e Anexos

Santa Rita do Passa Quatro/SP - CNS: 12.033-7

Abraão Jesus de Souza - Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 - Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

001/006

CNM: 120337.2.0008770-27

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis
COMARCA DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO-SP

Matricula	Folha
8.770	01

Santa Rita do Passa Quatro, 01 de Outubro(10) de 1990

Imóvel:- Um lote de terreno situado nesta cidade e Comarca de / Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, localizado no loteamento denominado "Parque Lagoinha", representado na planta pelo lote nº 254 da Quadra "Q", com frente para a rua José Gusman, onde mede 12,00(doze metros); da frente aos fundos em ambos os lados mede 25,00(vinte e cinco metros) tendo nos fundos igual metragem da frente, confrontando de um lado com o lote nº 255, de outro lado com o lote nº 253, e nos fundos com o lote nº 277; todos da mesma quadra; perfazendo uma area total de /-- 300,00 metros quadrados; localizado na quadra completada pelas ruas Conego José Amaral de Mello; Mariana Louzada Cazari; e Roque Benato. CIM. 03.0483.0383.000.

PROPRIETÁRIO:- LUIZ FONSECA DE SOUZA MEIRELLES- IMÓVEIS, firma individual, com sede neste Município e Comarca na Fazenda Lagoinha, inscrita no CGC/MF sob nº 50.719.608-0001-49, e com contrato social devidamente registrado sob nº 108 às fls. 074vº no livro "B"-L, do Cartório de Registro de Titulos e Documentos /- desta Comarca.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro nº 01 da Matricula 3.853 do livro "2", deste Cartório de Registro Imobiliario.

O Oficial Maior
CLOVIS LAPASTINA CAMARGO

R.01-M.8.770:-Através de Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do tabelionato local, livro 172, fls. 031, data de 09 de Agosto de 1.990, pelo Escrevente Aparecido Donizeti Staine Prado, o imóvel objeto da presente matricula foi adquirido pelo Sr. MARCELO TOFFANI, brasileiro, supervisor administrativo, portador da CI-RG. nº 15.131.802-SSP-SP., e inscrito no CPF/MF sob nº 052.192.148-10, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigencia da lei nº 6.515/77, com Sandra Lucia da Silva Maria Toffani, brasileira, digitadora, portadora da CI-RG. nº 18.069.580-SSP-SP., e inscrita no CPF/MF sob nº /- 053.625.508-37, domiciliados e residentes nesta cidade à rua Duque de Caxias, nº 439- Jardim Cinelandia; por compra feita no valor de Cr\$.0,10(Dez centavos) Valor Venal Cr\$.12.300,00(Doze mil e trezentos cruzeiros) à LUIZ FONSECA DE SOUZA MEIRELLES - IMÓVEIS, acima qualificado, neste ato representada por Luiz Fonseca de Souza Meirelles Filho, brasileiro, casado, bancário, portador da CI-RG. nº 4.439.266-SSP-SP., e inscrito no CPF/MF sob nº 500.165.638-91, domiciliado e residente na cidade de São Paulo, Capital, à rua Joaquim Antunes, nº 535, apto.131-Pinheiros; autorizado por alvará Judicial por processo nº 606/88, Oficio Judicial local, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Angelo Constantino-Livonesi, Juiz de Direito desta Cidade e Comarca de Santa Rita do Passa Quatro, expedido nos autos de arrolamento, dos bens deixados por falecimento de Luiz Fonseca de Souza Meirelles, datado de 21 de frzembro de 1.989. Compareceram neste ato na qualidade de compromissários compradores, Sr. Laércio Vicente Ferreira, RG. nº 8.469.690-SSP-SP., CPF/MF sob nº 008.900.268-74, e sua mulher Alice Aparecida Villani Ferreira, RG. nº 8.190.368-SSP-SP., e CPF/MF sob nº 816.694.458-87, e Claudio Roberto Guazzelli, RG. nº 5.841.762-SSP-SP., e sua mulher Dirce Aparecida Guazzelli, RG. nº 4.306.317-SSP-SP., e CPF/MF sob nº em conjunto 516.978.588-72, todos brasileiros, eles comerciantes e elas do lar, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes na cidade de Santo André, à rua Japão, nº 618. Contem as exigencias fiscais. CIM: acima mencionado. Nada Mais. O referido é verdade e dou fé. San (cont. no verso).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5T5Q-RXCEZ-6QUMB-Q4ZYA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
documento
este documento

Registro de Imóveis e Anexos

de Imóveis do Brasil

Santa Rita do Passa Quatro/SP - CNS: 12.033-7

Abraão Jesus de Souza - Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 - Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

002/006

CNM: 120337.2.0008770-27

Matrícula: 8.770
Folha: 01v.

ta Rita do Passa Quatro, 01 de Outubro de 1.990.
O Oficial Maior,

[Handwritten Signature]
CLOVIS LAPASTINA CAMARGO

R.02-M.8.770:- Através de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo Cartório de Notas local, livro 188, fls. 142, datada de 25 de março de 1.993, pelo Oficial Maior Bel. Paulo Roberto Alves dos Santos, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **DÉCIO LUIZ PIMENTA**, brasileiro, comerciante, RG nº 8.514.108 SSP/SP, CPF/MF nº 071.323.778/33, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **RITA DE CÁSSIA CUSTÓDIO PIMENTA**, brasileira, do lar, RG nº 15.648.225 SSP/SP, CPF/MF nº 099.565.848/00, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua Florindo Formoso, nº 501, na Zona Norte, por compra feita à **MARCELO TOFFANI e sua mulher SANDRA LUCIA DA SILVA FARIA TOFFANI**, retro qualificados. Valor da aquisição: Cr\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros). Valor venal corrigido: R\$ 684,00 (seiscentos e oitenta e quatro reais); CIM, sob nº 03.0483.0383.000. Contém as exigências fiscais. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, SP, 25 de março de 1.997. Eu, *[Handwritten Signature]*
(**ANDRÉA VENCEL VIOTTO**), Escrevente, datilografel.
O Oficial Substituto,

[Handwritten Signature]
CLOVIS LAPASTINA CAMARGO.

Av.03-M.8.770:- Em virtude de requerimento devidamente assinado, com firma reconhecida pelo 2º Tabelionato de Notas local, bem como Certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, em 12 de maio de 1.998, e C.N.D. do I.N.S.S. expedida na cidade de Pirassununga-SP, em 21 de maio de 1.998, série H - nº 960357, PCND nº 00577/98 - 21.636.001, que permanecerão arquivados nesta Serventia, em pasta própria, faço esta averbação para declarar que foi pelo Sr. **DECIO LUIZ PIMENTA**, retro qualificado, construído um **prédio residencial**, com frente para a Rua José Gusman, o qual recebeu o **emplacamento nº 258**, com a área total construída de **85,66 metros quadrados**. Valor declarado da construção: R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, SP, 05 de junho de 1.998.

A Oficiala Substituta,

[Handwritten Signature]
ANDRÉA VENCEL VIOTTO.

Av.04-M.8.770:- Em virtude de requerimento devidamente assinado, com firma reconhecida pelo 2º Tabelionato de Notas local, bem como cópia reprográfica devidamente autenticada da cédula de identidade do Sr. **DECIO LUIZ PIMENTA**, que permanecerão arquivados neste Cartório, em pasta própria, faço esta averbação para declarar que o seu atual Registro Geral: 8.514.108-2 SSP/SP. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, SP, 19 de junho de 1.998.

A Oficiala Substituta,

[Handwritten Signature]
ANDRÉA VENCEL VIOTTO.

(cont. fls.02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5T5Q-RXCEZ-6QUMB-Q4ZYA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Registro de Imóveis e Anexos

Santa Rita do Passa Quatro/SP - CNS: 12.033-7

Abraão Jesus de Souza - Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 - Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

003/006

CNM: 120337.2.0008770-27

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO-SP

MATRICULA

FOLHA

8.770

02

Santa Rita do Passa Quatro, 19 de junho de 1998

R.05-M.8.770:- Através de Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mputuo com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito Individual - PES/PCR-FGTS, com força de Escritura Pública, passado pela Caixa Economica Federal, em 15 de junho de 1.998, que fica arquivado nesta Serventia, em pasta própria, fazendo parte integrante deste registro, o imóvel da presente matricula, foi adquirido por **ELINALDO DONIZETTI CANDIDO**, brasileiro, motorista, RG nº 21.408.124-2 SSP/SP, CPF/MF nº 115.366.848-30, e sua mulher **ANDREZA MEIRE DE SOUZA CANDIDO**, brasileira, secretária, RG nº 26.150.008-9 SSP/SP, CPF/MF nº 262.383.838-01, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Carlos Augusto Monteiro de Barros, nº 2.299, Vila Norte, por compra feita à **DECIO LUIZ PIMENTE e sua mulher RITA DE CASSIA CUSTÓDIO PIMENTA**, retro qualificados. Valor da compra e venda: R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais). CIM. retro mencionado. Contém as exigencias fiscais. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, SP, 19 de junho de 1.998.

A Oficiala Substituta,

;ANDRÉA VENCEL VIOTTO.

R.05-M.8.770:- Atraves de Contrato Particular, mencionado e qualificado no registro anterior, o imóvel objeto da presente matricula, de propriedade de **ELINALDO DONIZETTI CANDIDO e sua mulher ANDREZA MEIRE DE SOUZA CANDIDO**, retro qualificados, designados DEVEDORES, foi dado em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** em favor da CREDORA: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu Escritório de Negócios Limeira, para a garantia das seguintes obrigações: Valor da compra e venda: R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), sendo R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) referentes ao valor do financiamento ora concedido e o restante pago diretamente aos vendedores; Origem dos Recursos: FGTS; Norma Regulament. do Programa: MN HH 11.12.02; Valor da Dívida: Inicial e Total: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais); Valor da Garantia: R\$ 22.900,00 (vinte e dois mil e novecentos reais); Plano de Reajuste: Plano Equiv. Salarial-PES; Sist. Amortização: Sist. Francês Amort.; Prazos em meses: Amortiz: 240 - Reneg.: 108; Taxa Anual de Juros (%): Nominal 7,0000 - Efetiva 7,2290. As demais clausulas, termos e condições são as constantes do contrato em pauta, que fica arquivado nesta Serventia, em pasta própria, fazendo parte integrante deste ato. CIM. retro mencionado. Contém as exigencias fiscais. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, SP, 19 de junho de 1.998.

A Oficiala Substituta,

ANDRÉA VENCEL VIOTTO.

PROTOCOLO Nº: 87.611, de 14 de agosto de 2024:

SELO DIGITAL: 1203373G1000000009049424R

5
4
3
2
1

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5T5Q-RXCEZ-6QUMB-Q4ZYA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
documento
este documento



Registro de Imóveis e Anexos

Santa Rita do Passa Quatro/SP – CNS: 12.033-7

Abraão Jesus de Souza – Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 – Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

004 / 006

CNM: 120337.2.0008770-27

MATRICULA **8.770** FOLHA **02V**

Av.07/M.8.770: ERRO EVIDENTE: Realizo esta averbação (ex officio), por ERRO EVIDENTE, para declarar que onde se lê R.05, leia-se R.06, e não como anteriormente grafado. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 26 de agosto de 2024.
O Substituto do Oficial,

LUIZ EDUARDO DE TONI MAESTRELLO

PROTOCOLO Nº: 87.611, de 14 de agosto de 2024
SELO DIGITAL: 12033733100000009049524F

Av.08/M.8.770: ATUALIZAÇÃO DE DADOS (NÚMERO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA): Conforme Ficha Cadastral Simplificada emitida em 06/02/2020 pela JUCESP, arquivada eletronicamente na pasta digital da Prenotação 78.627, realizo esta averbação para declarar que CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, é inscrita no NIRE 53500000381 (SP). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 26 de agosto de 2024.
O Substituto do Oficial,

LUIZ EDUARDO DE TONI MAESTRELLO

PROTOCOLO Nº: 87.611, de 14 de agosto de 2024:
SELO DIGITAL: 1203373G100000009049624N

Av.09/M.8.770: CESSÃO DE CRÉDITO: Conforme Escritura Pública de Cessão de Crédito lavrada no 1º Ofício de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Brasília/DF, Livro nº 2418-E, Páginas 001, em 24/07/2003, arquivada eletronicamente na pasta digital desta prenotação, o crédito hipotecário objeto do Registro nº 06 desta matrícula foi CEDIDO à **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, CNPJ 00.394.460/0001-41**, por cessão feita à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, já qualificada. Em decorrência deste registro, o cessionário doravante passa a ostentar a qualidade de CREDOR. Valor declarado: R\$ 18.000,00. Valor da Cessão R\$ 18.622,30. CIM nº 03.0483.0383.000. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 26 de agosto de 2024.
O Substituto do Oficial,

LUIZ EDUARDO DE TONI MAESTRELLO

PROTOCOLO Nº: 87.611, de 14 de agosto de 2024:
SELO DIGITAL: 12033733100000009049724B

Av.10/M.8.770: CESSÃO DE CRÉDITO: Conforme Escritura Pública de Cessão de Crédito lavrada no 1º Ofício de Notas e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Brasília/DF, Livro nº 2419-E, Páginas 001, em 24/07/2003, arquivada eletronicamente na pasta digital desta prenotação, o crédito hipotecário objeto da Averbação nº 09 desta matrícula foi CEDIDO a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª Subloja em Brasília, Distrito Federal, CNPJ nº 04.527.335/0001-13, por cessão feita à FAZENDA NACIONAL, CNPJ nº 00.394.460/0001-41, já qualificada. Em decorrência deste registro, o cessionário doravante passa a ostentar a qualidade de CREDOR. Valor declarado: R\$ 18.000,00. Valor da Cessão: R\$ 18.622,30. CIM nº 03.0483.0383.000. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 26 de agosto de 2024.

O Substituto do Oficial,

LUIZ EDUARDO DE TONI MAESTRELLO

PRENOTAÇÃO: 89.733, de 14 de outubro de 2025
PROTOCOLO ONR: AC012185822

5
4
3
2
1

(continua na folha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5T5Q-RXCEZ-6QUMB-Q4ZYA>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Abrahão Jesus de Souza - Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 - Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

005 / 006



CNM 120337.2.0120337-73



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

FOLHA

8.770

03

Registro de Imóveis de Santa Rita do Passa Quatro

Abrahão Jesus de Souza - Oficial

CNS: 12.033-7 - Site: www.registrosantarita.com.br

Santa Rita do Passa Quatro, 4 de Novembro de 2025

SELO DIGITAL: 120337331000000010774125U

Av.11/M.8.770: ATUALIZAÇÃO DE DADOS: CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP): Conforme Certidão de Valor Venal, emitida em 14/10/2025, realizo esta averbação para declarar que este imóvel está inscrito no CEP nº 13676-580. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 4 de novembro de 2025.

O Substituto do Oficial,


LUIZ EDUARDO DE TONI MAESTRELLO

PRENOTAÇÃO: 89.733, de 14 de outubro de 2025

PROTOCOLO ONR: AC012185822

SELO DIGITAL: 120337321000000010774225U

R.12/M.8.770: ADJUDICAÇÃO: Conforme Carta de Adjudicação firmada nesta cidade, em 23/06/2022, pelo agente fiduciário Fiducial Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, inscrito no CPNJ nº 10.280.601/0001-59, e Auto de Segundo Público Leilão - Adjudicação, datado de 26/05/2022, este imóvel foi adjudicado por **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, já qualificada.

Base de Cálculo (art. 7º, Lei Estadual 11.331/02), valores proporcionais à dimensão do imóvel e/ou à disponibilidade do direito real:

Valor declarado: R\$ 27.836,73. Valor Venal: R\$ 46.370,08. **Valor Avaliação: R\$ 195.000,00.**

CIM 03.0483.0383.000. Contém as exigências fiscais (ITBI recolhido). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 4 de novembro de 2025.

O Substituto do Oficial,


LUIZ EDUARDO DE TONI MAESTRELLO

PRENOTAÇÃO: 89.733, de 14 de outubro de 2025

PROTOCOLO ONR: AC012185822

SELO DIGITAL: 120337331000000010774325Q

Av.13/M.8.770: CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Conforme Carta de Adjudicação mencionada no registro anterior, realizo esta averbação para declarar **CANCELADA** a hipoteca objeto do R.05 e, consequentemente, as Cessões de Crédito objetos da Av. 09 e Av.10 desta Matrícula. **Base de Cálculo (Valor da Dívida): R\$ 18.000,00.** Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 4 de novembro de 2025.

O Substituto do Oficial,


LUIZ EDUARDO DE TONI MAESTRELLO

5
4
3
2
1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5T5Q-RXCEZ-6QUMB-Q4ZYA>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis do Brasil

Registro de Imóveis e Anexos
Santa Rita do Passa Quatro/SP – CNS: 12.033-7

Abrahão Jesus de Souza – Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 – Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

006 / 006

ONR

CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE INTEIRO TEOR

Protocolo nº 89733

CERTIFICO, nos termos do Artigo 19, §§ 1º, 5º, 7º e 11º da Lei 6.015/73, que esta reprografia, fielmente extraída em formato eletrônico a partir do seu original, foi assinada digitalmente e revestida de validade e fé pública, estando o Oficial dispensado de materializá-la.

===== Ônus =====
CERTIFICO que não há outros ônus sobre o imóvel além dos já mencionados nesta certidão.

===== Matrizes de parcelamentos e condomínios =====
CERTIFICO que para conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma, deve ser emitida certidão específica do lote e quadra ou da unidade respectiva. As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.

===== Ordens de Indisponibilidade =====
CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, sempre deve ser consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) para a verificação do respectivo ônus, uma vez que, conforme as NSCGJ/SP, a consulta à CNIB é obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Santa Rita do Passa Quatro, 4 de novembro de 2025

Solicitado por: ADRIANA AKILA



Selo Digital nº
1203373C30000000107744254

Emitido por Carlos Eduardo Sousa Toffeti Santos

Os valores desta
certidão já foram
cobrados no
respectivo registro do
título

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/M5T5Q-RXCEZ-6QUMB-Q4ZYA>

