

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data 7 de Abril de 2025

MATRÍCULA

10.095

FICHA

01

CNM

164343.2.0010095-45

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 12 da quadra "15" (residencial), do loteamento denominado "ALPHAVILLE SANT'ANNA", comercializado com a denominação de ALPHAVILLE BURLE MARX, situado na Alameda Lautrec, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: medindo 16,05 metros em curva de frente para a referida Alameda; 30,00 metros do lado esquerdo, de quem da citada via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 11; 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote nº 13; e, 15,44 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 05; encerrando a área de 472,35 metros quadrados. **Edificação: casa residencial sob o nº 74 da Alameda Lautrec, com 378,28 metros quadrados de área construída (sendo 356,55 metros quadrados para a residência e 21,73 metros quadrados para a piscina).**

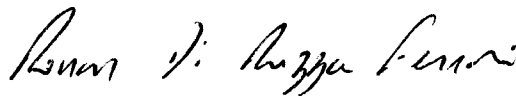
CONTRIBUINTE: 24362.21.28.0060.00.000

PROPRIETÁRIO: ALFREDO KURZWEIL SALHAGO, brasileiro, divorciado, médico empresário, RG nº 321535546-SSP/SP, CPF/MF nº 338.745.378-70, residente e domiciliado na Rua Alberto Hodge, nº 192, Santo Amaro, São Paulo, Capital.

REGISTROS ANTERIORES: R.07 e R.02 (loteamento), de 23/03/2005, das Matrículas nºs 84.593 e 124.818, e R.08 (aquisição), de 29/08/2022, da Matrícula nº 143.041, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Prenotação nº 12.306, de 02/04/2025. Selo digital nº 1643433E10000000077878257.

Escrevente Autorizado:
Renan Di Ruzza Ferrari

**Av.01 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS - TRANSPORTE**

Em 07 de abril de 2025. Prenotação nº 12.306, de 02/04/2025.

Conforme averbação lançada sob o nº 01, em 27 de agosto de 2009, na matrícula nº 143.041 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que o loteamento denominado "ALPHAVILLE SANT' ANNA", do qual o imóvel objeto desta matrícula faz parte integrante, foram impostas restrições convencionais (normas e regulamento), no tocante às edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento. Selo digital nº 1643433E10000000077879255.

Escrevente Autorizado:
Renan Di Ruzza Ferrari

**Av.02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - TRANSPORTE**

Em 07 de abril de 2025. Prenotação nº 12.306 de 02/04/2025.

Conforme registro lançado sob o nº 09, em 29 de agosto de 2022, na matrícula nº 143.041 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP, consta que pelo instrumento particular com força de escritura pública, contrato nº 001559772-0, formalizado nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, firmado no Município e Comarca de São Paulo, Capital, aos 28 de julho de 2022, o proprietário, ALFREDO KURZWEIL SALHAGO, divorciado, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, na forma estabelecida pelo artigo 22 e seguintes, da Lei Federal nº 9.514/97, ao credor BANCO BRADESCO S/A., com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Bairro. Vila Yara, no Município e Comarca de Osasco, neste Estado, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, e registrado sob o NIRE nº 35300027795, na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, no ato representado na forma constante do

continua no verso

MATRÍCULA

10.095

FICHA

01

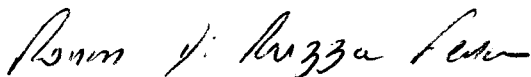
verso

CNM

164343.2.0010095-45

título, o imóvel matriculado, para garantia da dívida do valor total de R\$4.140.000,00 (sendo que a importância de R\$3.910.000,00 é destinada ao pagamento do preço da venda, e a importância de R\$230.000,00 é destinada ao pagamento das despesas financiadas), cuja dívida será paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, no valor inicial e total de R\$42.660,09, estando inclusos todos os acessórios, dentre eles o seguro, vencendo-se a primeira em 10 de setembro de 2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com a taxa anual de juros nominal de 8,74% e efetiva de 9,10%. Do título, constam outros termos, cláusulas e condições. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 dias para a intimação do devedor fiduciante; e, para fins do leilão extrajudicial, o valor do imóvel é de R\$4.657.000,00. Selo digital nº 1643433E1000000007788025M

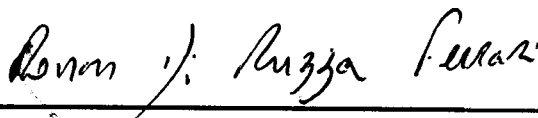
Escrevente Autorizado:
Renan Di Ruzza Ferrari

**Av.03 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 23 de maio de 2025. (Prenotação nº 10.273 de 07/01/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01312629C).

Procedo à presente averbação para constar que a propriedade do imóvel, objeto desta matrícula, ficou consolidada nos termos do § 7º do art. 26 da Lei 9.514/97 em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificado, conforme requerimento datado de 18 de abril de 2025, instruído com a certidão de notificação ao devedor fiduciante ALFREDO KURZWEIL SALHAGO, já qualificado na qual consta que, após transcorridos os prazos previstos no parágrafo 1º do artigo 26 e no § 1º do art. 26-A, da mesma lei, não houve a purgação da mora. Foi apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI. Valor para cálculo das custas e emolumentos R\$4.657.000,00. (V.V. R\$738.331,86). Selo digital nº 1643433310000000085526258

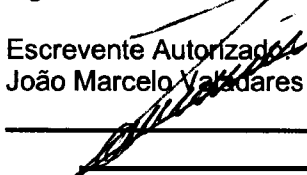
Escrevente Autorizado:
Renan Di Ruzza Ferrari

**Av.04 - LEILÕES NEGATIVOS**

Em 11 de agosto de 2025. (Prenotação nº 14.709 de 17/07/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC010621245).

Conforme requerimento firmado na cidade de São Paulo, deste Estado, datado de 15 de julho de 2025, acompanhado do Auto de Primeiro e Segundo Públicos Leilões Extrajudiciais Negativos, da credora fiduciária **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificada, procedo à averbação dos leilões negativos realizados em 11/07/2025 e 14/07/2025, pela Leiloeira Oficial Dora Plat, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 744, considerando-se extinta e quitada a dívida, em cumprimento ao estipulado no artigo 27, §§ 1º e 2º, da Lei nº 9.514/97. Selo digital nº 164343331000000009710825A

Escrevente Autorizado:
João Marcelo Valadares



O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santana de Parnaíba - SP

CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula referida, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, refletindo a situação jurídica atualizada do imóvel com respeito à propriedade, direitos, ônus reais, restrições e a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição, extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. O Município de Santana de Parnaíba pertenceu ao Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, nos seguintes períodos: Primeiro Registro de imóveis de 27/01/1885 a 23/12/1912; Segundo Registro de Imóveis de 24/12/1912 a 25/12/1927; Quinto Registro de Imóveis de 26/12/1927 a 09/08/1931; novamente ao Segundo Registro de Imóveis de 10/08/1931 a 14/05/1939; Oitavo Registro de Imóveis da Capital no período de 15/05/1939 a 07/12/1964; Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, no período de 08/12/1964 a 01/11/2023 e atualmente a partir de 03/11/2023, passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

Santana de Parnaíba/SP, quarta-feira, 27 de agosto de 2025.

assinado digitalmente
- Escrevente Autorizada



Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

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\$ 2,21	R\$ 75,05

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: 1643433C3000000010423125J
Protocolo: 10300



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HBQD5-ARRSX-XXMAH-HKUAF

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

Jessica Nunes Cuter (CPF ***.810.128-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/HBQD5-ARRSX-XXMAH-HKUAF>

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

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