



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CNM 120923.2.0045769-93

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA

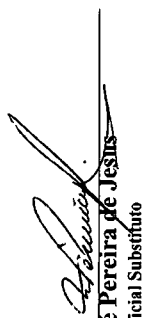
45.769

FICHA

01

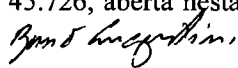
FICHA
01

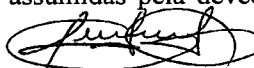
MATRÍCULA
45.769


José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Um terreno situado nesta cidade, na rua “São Luis”, e que constitui o atual lote quarenta e quatro (44) da quadra “L”, do “Jardim Mirante”, medindo oito (8) metros de frente, por vinte (20) metros da frente aos fundos, com a área de 160,00 metros quadrados, confrontando na frente com a referida rua “São Luis”, do lado direito, para quem da rua olha para o terreno, com o atual lote quarenta e três (43), do lado esquerdo com o atual lote quarenta e cinco (45), e nos fundos com o atual lote quinze (15). O terreno descrito tem destinação residencial e comercial, está localizado no lado “ímpar” da rua “São Luis”, distante 108,00 metros do início da curvatura da esquina com a rua “Piauí”, lado “par”, e cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 0005.1155.0044-44, como lote 44, quadra 12, Jardim Mirante. **NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA:** - Jardim Mirante Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., sociedade empresarial, com sede nesta cidade, na rua Yasmin, 91, Jardim Canaã, CNPJ nº 17.825.453/0001-50. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES:** - R. 16, em 03 de Fevereiro do corrente ano, e Loteamento registrado sob nº 18, na Matrícula nº 14.137 do livro 2 de Registro Geral, em 29 de Setembro. (Vide matrículas de nºs. 45.132 a 45.151, e 45.156 a 45.175 do livro 2 de Registro Geral, abertas em 29 de Setembro de 2.015, e Matrícula nº 45.726, aberta nesta data. Ibitinga, 07 de janeiro do ano de 2016. O Escrevente Autorizado  (Bruno Augustini) (Prot. 149.009)

R. 1 – 45.769. Conforme instrumento particular, contrato nº 8.5555.3843235, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º, do artigo 61, da Lei 4380/64, passado nesta cidade, em 07 do corrente, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília – DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por Fabiana Fabrício de Oliveira, brasileira, economiária, CPF nº 303.850.738-52, abriu à empresa **TUFIK & GIANSANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 11.221.006/0001-05, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Victor Maida, 420, centro, na qualidade de devedora, representada por Tadeu Chain Giansante, brasileiro, casado, empresário, RG/SSP/SP nº 24.903.438-4, CPF nº 280.169.328-60, um crédito do valor de R\$ 2.283.615,00, onde a origem dos recursos vem do FGTS/PMCMV, com prazo de amortização de 24 meses, pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), acrescida dos juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, e efetiva de 8,3001% ao ano, e outras condições, para construção de unidades habitacionais no empreendimento imobiliário denominado Jardim Mirante, e a empresa JARDIM MIRANTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, representada por Naim Abrão Além Neto, brasileiro, solteiro, empresário, RG/SSP/SP nº 16.438.208-2, CPF nº 138.843.138-60, em garantia do pagamento do crédito, deu o imóvel desta matrícula e mais 49 imóveis do loteamento Jardim Mirante, em primeira (1ª) e especial hipoteca, tendo sido atribuído às garantias hipotecárias o valor total de R\$ R\$ 6.250.000,00. A empresa emitente e devedora, também é a responsável pela construção de cinquenta (50) unidades residenciais no Loteamento “Jardim Mirante”, entre as quais a que será edificada no terreno desta matrícula. Comparecem no título como fiadores, a empresa Kiva Participações S/A., CNPJ nº 11.581.848/0001-78, com sede a Rua Maria de Figueiredo, 471, apto. 51, Bairro Paraíso, em São Paulo/SP, representada pelo senhor Sérgio Tufik, brasileiro, separado judicialmente, empresário, RG/SSP/SP nº 3.221.965, CPF nº 664.725.478-15 e o senhor Tadeu Chain Giansante, já qualificado, se constituem perante a Caixa Econômica Federal, principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela devedora. Ibitinga, 18 de abril do ano de 2017. O Escrevente Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo) Prot. 155.781.

(CONTINUA NO VERSO).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K4PS-XFCRC-B7VDY-8SDWR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CNM 120923.2.0045769-93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45.769

FICHA

01

VERSO

Av. 2 – 45.769. Conforme requerimento desta data, com a firma reconhecida, apresentado com a Autorização para Utilização (Habite-se) nº 88/2017, expedida pela Prefeitura Municipal local, no processo nº 2378/2018, em 13 de Abril do corrente ano, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000932018-88888314, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em vinte e seis (26) de Abril do corrente ano, - foi construído no terreno desta matrícula, um prédio residencial com 58,19 metros quadrados de área edificada, que recebeu o nº 901 da rua “São Luis”, e não consta débito previdenciário com relação ao referido prédio residencial. Ibitinga, 26 de Abril (04) do ano de dois mil e dezoito (2.018). O Escrevente Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 161.499.

Av. 3 – 45.769. Conforme instrumento particular passado em Bauru, em onze (11) do corrente, Caixa Econômica Federal, representada pelo senhor Nelson Antonio Calsavara, em virtude da liquidação da dívida apurada no contrato de mútuo firmado no âmbito do PMCMV, em 07/04/2017, autorizou o cancelamento do ônus hipotecário constante do registro nº 1, retro. Ibitinga, 17 de Outubro de mil e dezenove (2.019). O Esc. Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 169.754.
Selo Digital nº: 120923331000000002787019E

R. 4 – 45.769. Conforme escritura lavrada à página 171 do livro nº 434 do 2º Tabelionato local, em quatro (4) do corrente, a empresa JARDIM MIRANTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, representada por seu sócio proprietário, Dr. Naim Abrão Além Neto, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, RG.SP. 16.438.208-2, CPF. 138.843.138-60, residente e domiciliado nesta cidade, vendeu o terreno desta matrícula, à empresa **TUFIK & GIANSANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ sob nº 11.221.006/0001-05, com sede em Iacanga, na Rua Darzizo Crivelato, nº 160, Centro, representada pelo sócio, Dr. Tadeu Chain Giansante, brasileiro, solteiro, zootecnista, agricultor, empresário, RG.SP. 24.903.438-4, CPF. 280.169.328-60, residente e domiciliado nesta cidade, pelo preço de R\$ 17.300,00 (dezesete mil e trezentos reais), integralmente pago. Ibitinga, 08 de Novembro do ano de dois mil e dezenove (2.019). O Esc. Autorizado, (Salvador Celeste Fernandes). Prot. 170.112.
Selo Digital nº: 120923321000000002979919W

R. 5 – 45.769. Conforme escritura pública lavrada às páginas 317/320 do livro nº 480, do 2º Tabelião de Notas local, em 01 do corrente, a proprietária **TUFIK & GIANSANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35223457409, representada por seu diretor, Sr. Tadeu Chain Giansante, já qualificado, - vendeu o imóvel objeto desta matrícula, à Srta. **DANDARA SCAQUETTI**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora do RG/SP nº 47.937.329-2, inscrita no CPF sob nº 391.429.728-09, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Ruth Aparecida Munerato Casado, nº 118, São Joaquim I, pelo preço de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), integralmente pago, em moeda corrente nacional.
(CONTINUA NA FICHA NÚMERO DOIS).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K4PS-XFCRC-B7VDY-8SDWR>



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CNM 120923.2.0045769-93

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA

45.769

FICHA

02

FICHA

02

MATRÍCULA

45.769

Autenticação:

José Pereira de Jesus

Oficial Substituto

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 45.769. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local com o valor venal para o exercício do ano 2.022, de R\$ 10.351,89. Ibitinga, 09 de setembro (09) de 2.022. O Escr. Autorizado, (Bruno Augustini). Prot. 186.113.

Selo digital nº. 120923321000000012469622L.

R. 6 – 45.769. Conforme instrumento particular, com força de escritura pública (contrato nº 9115813), passado em São Paulo, em três (3) do corrente, a senhora DANDARA SCAQUETTI, solteira, já qualificada, - vendeu o imóvel desta matrícula, ao senhor LUIZ EDUARDO CARDOZO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG.SSP.SP. 50.930.095-9, CPF. 391.908.178-18, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marcelo Aparecido da Silva, nº 400, Residencial Santo Expedito, pelo preço de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), dos quais R\$ 50.000,00, foram pagos com recursos próprios do comprador; e R\$ 150.000,00, com financiamento pelo Banco Bradesco S.A. Foi apresentada a guia comprobatória do recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI). O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal, no corrente ano com o valor venal de R\$ 10.351,89. Ibitinga, 14 de Outubro do ano de dois mil e vinte e dois (2.022). O Escrevente Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 186.877.

Selo Digital nº: 120923321000000012858922E

R. 7 – 45.769. Pelo mesmo instrumento registrado sob número seis (6), o BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ. sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, em Osasco, deste Estado, representado pelos senhores Carlos Rodrigues Alves e Rene P. de Oliveira, abriu ao senhor LUIZ EDUARDO CARDOZO, solteiro, já qualificado, um crédito do valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que juntamente com os recursos próprios mencionado no registro seis (6), destinam-se ao pagamento do preço do imóvel adquirido, que acrescido das despesas financiadas de R\$ 5.000,00, totalizam R\$ 155.000,00, - crédito esse que deverá ser amortizado através de 360 prestações mensais e sucessivas de amortização pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), à razão de decréscimo mensal de R\$ 3,16, e reajustáveis mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização monetária ou de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas, acrescidas dos juros à taxa nominal de 8,7965% ao ano, e efetiva de 9,1600% ao ano, havendo ainda, prêmio mensal de seguros, e outras condições, sendo o primeiro encargo mensal do valor de R\$ 1.620,25, vencível no dia 03/11/2022, sendo que em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o creditado alienou ao Banco Bradesco S.A., em caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula, que foi estimado em R\$ 200.000,00, nos termos e para efeitos do Artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1.997. Vencida e não paga no todo ou em parte, qualquer prestação, a devedora terá um prazo de carência de 30 dias, para pagar o débito acrescido dos encargos contratuais e legais. Ibitinga, 14 de Outubro de dois mil e vinte e dois (2.022). O Esc. Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 186.877.

Selo Digital nº: 120923321000000012859022V

Av. 8 - 45.769. Atendendo ao requerimento datado de 08 de maio do corrente, firmado pelo Banco Bradesco S.A., representado pelo procurador Dr. Daniel Lessa Marinho, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", no valor de R\$ (CONTINUA NO VERSO)



Valide aqui
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84



CNM 120923.2.0045769-93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45.769

FICHA

02

VERSO

4.000,00, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R\$ 200.000,00, procedo esta averbação, nos termos do artigo número 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, da CONSOLIDAÇÃO da propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ. 60.746.948/0001-12, Instituição Financeira, com sede em Osasco - SP, na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em virtude do não cumprimento da obrigação constante do registro 07. Fica esclarecido que, de acordo com o artigo vinte e sete (27) e seus parágrafos da Lei nº 9.514/1997, o Credor-Proprietário deverá promover a averbação da negatividade dos leilões e termo de quitação da dívida, a fim de configurar a aquisição da propriedade plena, para que possa dispor livremente do imóvel. Todo o procedimento foi transmitido e recepcionado em meio eletrônico pelo site do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis ONR - <https://www.oficioeletronico.com.br>, com Código de Remessa na Central: IN01332956C. Ibitinga, 20 de Maio (05) de 2.025. O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 202.192 em 14/02/2025. Selo Digital nº. 120923331000000022224325X.

Av. 9 – 45.769. Conforme requerimento de 04/07/2025, acompanhado das atas do Primeiro e Segundo Leilões, datadas em 02/07/2025 e 03/07/2025, e do Termo de Quitação da Dívida, passado em Osasco/SP, em 04/07/2025, e outros documentos, procedo esta averbação de negatividade dos leilões e consequente quitação da dívida, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/1977, passando o imóvel objeto desta matrícula a compor o patrimônio do BANCO BRADESCO S.A., para que o mesmo possa alienar o imóvel a terceiros, a que título for, ficando em consequência cancelado o registro número sete (7), nesta matrícula. Os públicos leilões foram realizados pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, matriculado na Junta Comercial do Estado do Maranhão, sob número 12/96. O documento foi transmitido no dia 08 de julho (07) de 2025, recepcionado no dia 10 (dez) de julho (07) de 2025, em meio eletrônico no site ONR - <https://www.oficioeletronico.com.br>, Código de Remessa: AC010314544, protocolado nesta Serventia sob número 204.626. Ibitinga, 10 (dez) de julho (07) de dois mil e vinte e cinco (2025). O Escrevente Autorizado, (Alan Emidio da Silva).- Prot. 204.626. Selo Digital nº. 120923331000000022790125M.

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ

que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, matrícula n.º 45769, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; e que com exclusão dos atos nela contidos, não consta nenhum outro de ônus ou transmissão

Ibitinga, quinta-feira, 10 de julho de 2025

Assinada Digitalmente

Consultas do selo em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 12092333C3000000022793625P

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 44,20
Ao Estado	R\$ 12,56
A Sec. da Faz.	R\$ 8,60
Ao Reg. Civil	R\$ 2,33
Ao TJSP	R\$ 3,03
Ao M.P	R\$ 2,12
Ao ISS	R\$ 1,33

TOTAL R\$ 74,17
PROTOCOLO Nº 204626

Recibo: _____

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7K4PS-XFCRC-B7VDY-8SDWR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital