Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 176.109 | FICHA 01

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP
CNS: 11.262-3, 22 de Novembro de 2021

LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob n. **1A**, oriundo do desdobro do Lote 01, da **QUADRA 43**, do loteamento denominado **COMERCIAL E RESIDÊNCIAL PORTAL DOS IPÊS III**, situado no Município de Cajamar - SP, desta Comarca, com a área de **175,00m²**, que assim se descreve: medindo 7,00m de frente para **RUA DAS CRAVINAS**; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 25,00m e confronta com os lotes 1B, 1C e 1D; do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno mede 25,00m e confronta com o lote 02, e nos fundos mede 7,00m e confronta com o lote 41. **CONTRIBUINTE N. 24413.22.43.0001.00.000.#**

PROPRIETÁRIOS - EDNALDO DIAS CIRINO, brasileiro, divorciado, gestor de manutenção mecânica, RG nº 32.674.859-SSP/SP, CPF/ME nº 214.437.498-85, residente e domiciliado na Rua Guido D Amico, nº 26, Jardim Itacolomi, Itapevi -SP.#

REGISTRO ANTERIOR - R 06, na matrícula n. 122.842, desta Serventia, datado de 14 de julho de 2021. Matriculado por _____ (Elton de Freitas Silva, escrevente). O 1º Oficial Substituto _____ (Marinho Marimon Kern). Protocolo n. 460.660, em 08/11/2021. #
Selo Digital: 1126233210000000685920210.

AV 01 - TRASLADAMENTO / RESTRIÇÕES - Em 22 de novembro de 2021. Conforme o registro n. 6, da matrícula n. 100.451, datado de 13 de março de 2009, é a presente para constar que foram impostas pelo Decreto n. 3.906, de 18 de dezembro de 2008, as seguintes restrições ao uso dos lotes: 1) As construções particulares só poderão ser iniciadas após a aprovação dos respectivos projetos, os quais, só serão aprovados após a implantação das infra-estruturas básicas do loteamento; 2) os lotes residenciais não poderão ter outra utilização que não seja exclusivamente residencial, que deverá constar no contrato de compromisso de compra e venda; 3) O proprietário terá o prazo de 06 (seis) meses para a apresentação de perfil geológico e geotécnico de subsolo, com pareceres técnicos e relatórios de sondagem, firmado por profissional habilitado, atestando dificuldade ou não nos processos de execução de fundações para construção ou qualquer outro risco; 4) O proprietário deverá atender a permanente fiscalização da prefeitura na execução das obras e serviços referidos no artigo 3º, devendo comunicar a diretoria municipal de obras a sua execução; 5) As construções deverão ter como padrão mínimo a estrutura em alvenaria rebocada externa e internamente com argamassa e pintura e a cobertura do telhado com telhas de cerâmica; e 6) Não ocupar o imóvel sem que antes tenha sido expedido o competente habite-se. Protocolo n. 460.660, em 08/11/2021. Conferido e averbado por, _____ (Elton de Freitas Silva, Escrevente).#
1126233E1000000068592121Y.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y87GC-QACRM-GZRN5-DAX4S

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 176.109 | FICHA 01 VERSO

AV 02 - ORIGEM - Em 22 de novembro de 2021. O imóvel acima é originário do desdobro objeto da **AV 07**, da matrícula n. **122.842**, desta Serventia, à vista de requerimento, memorial e planta. Isenta de custas e emolumentos. Protocolo n. 460.660, em 08/11/2021. Conferido e averbado por,_____(Elton de Freitas Silva, Escrevente).#
1126233E1000000068592221W.

AV 03 - CONSTRUÇÃO - Em 27 de maio de 2022. Nos termos do requerimento firmado aos 13 de maio de 2022, na cidade de Cajamar-SP, instruído com habite-se n. 5.102/2022, expedido aos 06/05/2022, processo n. 15.327/2021, e certidão de numeração predial expedida aos 16/05/2022, ambos pela Prefeitura de Cajamar-SP, é a presente para constar que sobre este imóvel foi construída uma **RESIDÊNCIA, tipo unifamiliar**, com área construída de **165,00m²**, localizada sob n. **380** da **RUA DAS CRAVINAS**, com custo da obra sido estimado em R$ 321.771,85 (CUB/ABRIL/2022 - R$ 375.335,58), tendo sido apresentada a certidão negativa de débitos previdenciários n. 90.010.67261/64-001, datada de 13/05/2022, por meio do sítio oficial da Secretaria da Receita Federal do Brasil, confirmada sua autenticidade em 23/05/2022. Protocolo n. 471.089, em 18/05/2022. Conferido por José Roberto Chepuch Filho. Averbado por,_____(Stephanie Cavalari Ferreira, escrevente).#
1126233210000000075179722E.

AV 04 - CORREÇÃO - Em 02 de junho de 2022. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73 e documentos digitalizados, sob n. 471.089, datado em 18/05/2022, é a presente averbação de ofício para constar que na **AV 03**, deixou de constar a construção de **12,00 m²** referente a **piscina**, totalizando a área construída de **177,00 m²**. Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 471.779, em 01/06/2022. Conferido e averbado por,_____(Stephanie Cavalari Ferreira, escrevente).#
1126233E1000000075411822S.

R 05 - VENDA E COMPRA - Em 09 de agosto de 2022. Nos termos do contrato por instrumento particular de financiamento, para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, no âmbito do SFH - sistema financeiro da habitação, firmado em 01 de agosto de 2022, o proprietário **EDNALDO DIAS CIRINO** vendeu o imóvel desta matrícula a **OSWALDO AKTYPIS ERCOLE**, brasileiro, sócio administrador, RG nº 38.290.270-SSP/SP, CPF/ME nº 404.560.538-08,

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y87GC-QACRM-GZRN5-DAX4S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

MATRÍCULA 176.109 | FICHA 02

divorciado, residente e domiciliado na Rua Croata, nº 440, apto 44, Vila Ipojuca, São Paulo-SP, pelo preço de R$ 820.000,00, sendo utilizado recursos do FGTS do(s) comprador(es), no valor de R$ 0,00. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia. Emitida DOI. Protocolo n. 474.976, em 04/08/2022. Conferido e registrado por,_____(José Roberto Chepuch Filho, escrevente).# 1126233210000000077760422L.

R 06 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 09 de agosto de 2022. Nos termos do contrato por instrumento particular citado (R 05), este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao **BANCO BRADESCO S.A.**, NIRE nº 35300027795, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede no "cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a **OSWALDO AKTYPIS ERCOLE,** no valor de R$ 656.000,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 15/09/2022, com taxa anual de juros nominal de 9,1098% e efetiva de 9,5000%, tendo sido estipulado o prazo de carência de 30 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$ 820.000,00. 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 Serventia. Protocolo n. 474.976, em 04/08/2022. Conferido e registrado por,_____(José Roberto Chepuch Filho, escrevente).# 1126233210000000077760522J.

AV 07 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - Em 10 de setembro de 2026. É a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - CEP: **07791-190**. Isento de Custas e Emolumentos. Protocolo n. 544.255, em 27/05/2026. IN01611499C. Conferido e digitado por Júlia Christine Peroto. Averbado por,_____(Guilherme Augusto Venâncio do Monte, escrevente).#1126233E1000000127036426Z.

AV 08 - CONSOLIDAÇÃO/PROPRIEDADE - Em 10 de setembro de 2026.- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária constante no **R 06, BANCO BRADESCO S.A.**, NIRE nº 35300027795, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na Avenida Cidade de Deus, nº s/n, Prédio Prata 2º Andar, Osasco-São Paulo, conforme requerimento assinado em São Paulo/SP, aos 22/07/2026, tendo em vista que, foi procedida a intimação do devedor fiduciante **OSWALDO AKTYPIS ERCOLE,** já qualificado, e transcorreu o prazo previsto no art. 26, § 1º, da Lei

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y87GC-QACRM-GZRN5-DAX4S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y87GC-QACRM-GZRN5-DAX4S

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

MATRÍCULA 176.109 | FICHA 02 VERSO

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 transmissão de bens imóveis (ITBI), atribuindo para efeitos fiscais o valor de R$ 820.000,00. Protocolo n. 544.255, em 27/05/2026. IN01611499C. Conferido e digitado por Júlia Christine Peroto. Averbado por,_____(Guilherme Augusto Venâncio do Monte, escrevente).#1126233210000001270365 26L.

AV 09 - EFETIVAÇÃO DA PROPRIEDADE/ EXTINÇÃO DA DÍVIDA - Em 03 de novembro de 2026. Nos termos do Requerimento, firmado aos 19 de outubro de 2026, na cidade de Osasco - SP, instruído com os autos de 1º e 2º leilões negativos expedidos pelo Leiloeiro Público Oficial, Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, matriculado na Junta Comercial do Estado do Maranhão - JUCEMA sob n. sob nº 12/96, datados de 15/10/2026 e de 16/10/2026, respectivamente, com prova de quitação fornecida pelo Credor Fiduciário ao Devedor Fiduciante, em 19 de outubro de 2026, procede-se esta para constar que foi extinta a dívida objeto do **R 06**, desta matrícula, uma vez que tanto no 1º leilão, como no 2º não houveram licitantes, que tratam os parágrafos 1º, 2º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, regulamentada pela Lei 10.931/2004, sendo que o Credor Fiduciário, forneceu ao Devedor Fiduciante a quitação a que se refere o parágrafo 6º do citado artigo, **voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal da propriedade, no domínio pleno do Credor Fiduciário: BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/n.º Vila Yara, Osasco - SP. Protocolo n. 551.593, em 19/10/2026. AC016606926. Digitado por Larissa Chinchay. Conferido e averbado por,_____(Flávia Roberta Menezes Almeida, escrevente).# 1126233210000001287994 26Z.

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 176109, em conformidade com o artigo 19 parágrafo 1 da Lei nº 6.015/73. Jundiaí-SP, terça-feira, 3 de novembro de 2026.

Thaís Elena Alves Souza - escrevente (Assinado Digitalmente).

Ao Oficial:	R$ 45,88
Ao Estado:	R$ 13,04
Ao Sec. Faz.:	R$ 8,92
Ao Reg. Civil:	R$ 2,41
Ao Trib. Jus.:	R$ 3,15
Ao Município:	R$ 1,38
Ao Min. Púb.:	R$ 2,20
Total:	R$ 76,98
Prenotação:	551593

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: 1126233C300000128842626P