



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEFGZ-JD7XC-JYFR-S6UNT>

6.308

MATRÍCULA N.º

Registro Geral - Livro N.º 2

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Regente Feijó - Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º 6.308

DATA
R. Feijó, 08-fevereiro-1993.

OFICIAL

FL. 01

CNM: 121004.2.0006308-47

CADASTRO: 190800 (cadastro atual nº 13.400 - AV.3)

IMÓVEL

Uma casa com nove cômodos, inclusive cozinha, porão e garagem, sob nº 223 da rua Teófilo Otoni, esquina com a rua Martin Francisco, nesta cidade e comarca de Regente Feijó e seu respectivo terreno medindo 13,50 metros na frente e nos fundos, por 21,60 metros em cada um dos lados, com as seguintes confrontações: pela frente, com a referida rua Teófilo Otoni; pelo lado direito, visto da frente, com a mencionada rua Martin Francisco; pelo lado esquerdo, com Kazuichi Onishi; e, finalmente, pelos fundos, com Kazuichi Onishi. PROPRIETÁRIO: Ari Paganini, aposentado, RG.5.466.744-SP, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com Delfina Olgado Paganini, do lar, RG.14.635.169-SP, brasileiros, CIC.474.477.458/04, residentes nesta cidade. Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 5.395, deste Cartório. O Oficial, *[assinatura]* (Roberto Afonso).

AV.3-6.308 - Em 17 de novembro de 1998. O imóvel teve seu cadastro alterado para nº 13.400, conforme documento arquivado sob nº 9.665, fazendo-se esta averbação a requerimento dos interessados, na escritura que será objeto do registro nº 6. O Escrevente, *[assinatura]* (Danilo Alberti Afonso) - Emols.R\$2,60.

AQUISIÇÕES

R.1-6.308 - Em 08 de fevereiro de 1.993. Pela escritura de venda e compra lavrada nesta cidade, aos 21 de julho de 1.992, as fls.19, do Livro nº 49, nas notas da 2ª Tabela interina Sueli Terezinha Malacri da Sgrinholi, Ari Paganini, aposentado, RG.5.466.744-SP e sua mulher Delfina Olgado Paganini, do lar, RG.14.635.169-SP, brasileiros, CIC.474.477.458/04, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes nesta cidade, transmitiram o imóvel matriculado, pelo preço de Cr\$15.000.000,00 (valor venal de Cr\$30.296.425,00 e valor corrigido pela UFESP de Cr\$32.487.075,00) a MARCIA CRISTINA BERNARDINO, brasileira, solteira, maior, do lar, RG.19.814.991-SP e CIC.097.684.178/97, residente e domiciliada nesta cidade, a rua Teófilo Otoni, 223. O Oficial, *[assinatura]* (Roberto Afonso) - Emols.Cr\$1.096.868,00.

R.2-6.308 - Em 21 de fevereiro de 1996. Pela escritura de venda e compra lavrada em 25 de janeiro de 1996, às fls.074 do livro nº 056, do 2º Serviço Notarial desta cidade, a proprietária acima qualificada transmitiu o imóvel matriculado, pelo preço de R\$20.000,00 (valor venal atual: R\$7.232,47), a CARLOS AMADOR JESUS DA CRUZ, menor púbere, nascido em 1º de abril de 1979, RG nº 32.597.830-X-SP, e WAGNER LUIZ JESUS DA CRUZ, menor impúbere, nascido em 1º de outubro de 1.980, RG nº 32.597.831-1-SP, ambos brasileiros, estudantes, residentes em companhia do pai Luiz Carlos Pereira da Cruz, de quem segue no verso

ÔNUS

R.7-6.308 - Em 13 de agosto de 2003. Pela cédula rural hipotecária nº 094772-5 emitida nesta cidade em 12 de março de 2003, aditada por instrumento particular firmado nesta cidade em 26 de junho de 2003, os proprietários SÉRGIO PAGANINI e sua mulher RENATA GERVASO NI PAGANINI, ambos qualificados na matrícula, HIPOTECARAM o imóvel matriculado, estimado em R\$80.000,00, em favor do BANCO NOSSA CAIXA S/A., com sede na rua XV de Novembro, nº 111 em São Paulo-Capital e agência nesta praça, inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.073.394/-0198-06, em garantia de financiamento no valor de R\$20.000,00, venível em 10 de março de 2006, pagável nesta praça, com juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, calculados na forma e condições constantes do título, tendo dele ficado uma "via não negociável" arquivada neste Serviço e também registrado no Livro 3-E, de Registro Auxiliar, sob nº 7.484. O Oficial Substituto, *[assinatura]* (César da Silva Bernardo).-

R.8-6.308 - Em 13 de agosto de 2003. Pela cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 096207-4 emitida nesta cidade em 11 de abril de 2003, aditada por instrumento particular firmado nesta cidade em 26 de junho de 2003 e arquivado neste Serviço, os proprietários segue no verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEFGZ-JD7XC-JYRFR-S6UNT>

CNM: 121004.2.0006308-47

MATRÍCULA N.º 6.308

VERSO DAS FLS. N.º 01

Registro Geral - Livro N.º 2

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Regente Feijó - Estado de São Paulo

AQUISIÇÕES
são dependentes fiscais e que os assiste e representa, respectivamente, na rua Teófilo Otoni, nº 223, nesta cidade. - O Oficial, *Roberto Afonso* (Roberto Afonso) - Emols.R\$217,14.

AV.4-6.308 - Em 17 de novembro de 1998. O condômino CARLOS AMADOR JESUS DA CRUZ, que tem CIC nº 280.883.458-63, foi emancipado pelo pai, conforme certidão de emancipação e documento que ficam arquivados neste Registro sob nº 9.666, sendo a presente averbação feita a requerimento do interessado, na escritura que será objeto do registro nº 6. O Escrevente, *Danilo Alberti Afonso* (Danilo Alberti Afonso) - Emols.R\$2,60.

AV.5-6.308 - Em 17 de novembro de 1998. O condômino WAGNER LUIZ JESUS DA CRUZ, que tem CIC nº 281.032.648-73, foi emancipado pelo pai, conforme certidão e documentos que ficam arquivados sob nº 9.667, fazendo-se esta averbação a requerimento do interessado, na escritura que será objeto do registro nº 6. O Escrevente, *Danilo Alberti Afonso* (Danilo Alberti Afonso) - Emols.R\$2,60.

R.6-6.308 - Em 17 de novembro de 1998. Pela escritura de venda e compra lavrada em 04 de novembro de 1998, às fls.319/320 do livro nº 058, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, os proprietários Carlos Amador Jesus da Cruz, RG nº 32.597.==

ÔNUS *segue na fl.02:*
SERGIO PAGANINI e sua mulher RENATA GERVAZONI PAGANINI, ambos já qualificados na matrícula, HIPOTECARAM o imóvel matriculado, estimado em R\$80.000,00, em favor do BANCO NOSSA CAIXA S/A., com sede na Praça, digo, na rua XV de Novembro, nº 111 em São Paulo-Capital e agência nesta praça, inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.073.394/0198-06 em garantia de financiamento, digo, de financiamento no valor de R\$8.469,00, vencível em 08 de abril de 2004, pagável nesta praça, novencimento, pelo total, com juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano calculados na forma e condições constantes do título, tendo dele ficado uma via não negociável arquivada neste Serviço e também registrado no Livro 3-E, de Registro Auxiliar, sob nº 7.500. O Oficial Substituto, *César da Silva Bernardo* (César da Silva Bernardo).-

AV.9-6.308 - Em 12 de agosto de 2008. Com amparo no artigo 213, I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, faço esta averbação para constar que nos financiamentos registrados sob nºs. 7 e 8, os proprietários ARI PAGANINI e sua mulher DELFINA OLGADO PAGANINI, ambos já qualificados na matrícula, HIPOTECARAM o imóvel matriculado, em favor do BANCO NOSSA CAIXA S/A., nos valores de R\$20.000,00 e R\$8.469,00, respectivamente, em garantia dos financiamentos abertos - segue fls. 3-

Página: 0002/0007

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEFGZ-JD7XC-JYRFR-S6UNT>

6.308

MATRICULA Nº

Registro Geral - Livro nº 2

Serviço de Registro de Imóveis - Comarca de Regente Feijó - Estado de São Paulo

Matricula Nº

6.308

Fl.02 - Aquisições.

OFICIAL

CNM:121004.2.0006308-47

AQUISIÇÕES

830-X-SP e CIC nº 280.883.458-63, e Wagner Luiz Jesus da Cruz, RG nº 32.597.831-1-SP e CIC nº 281.032.648-73, ambos brasileiros, solteiros, maiores, comerciantes, residentes e domiciliados na rua Júlio da Costa Barros, nº 227, em Pompéia, SP, transmitiram o imóvel matriculado, pelo preço de R\$20.000,00 (valor venal: R\$9.091,22), a ARI PAGANINI, aposentado, RG nº 5.466.744-SP e CPF nº 474.477.-= 458-04, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com DELFINA OLGADO PAGANINI, do lar, RG nº 14.635.169-SP e CPF nº 097.516.998-00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Teófilo Otoni, nº 223. O Escrevente, *Dab* (Danilo Alberti Afonso) - Emols.R\$214,36.

R.12-6.308 - Em 24(vinte e quatro) de agosto de 2022. Pela escritura de **VENDA e COMPRA** lavrada aos 25 de outubro de 2012, nas páginas nºs. 052/054 do Livro nº 116, do Tabelião de Notas e Anexo, localizado à Avenida José Bonifácio, nº 385, centro, nesta cidade, os proprietários ARI PAGANINI e sua cônica DELFINA OLGADO PAGANINI, ambos já qualificados na matrícula, transmitiram o imóvel matriculado, pelo preço de R\$35.000,00(valor venal municipal:- R\$68.882,34 - valor de avaliação municipal:- R\$265.000,00), a outorgada compradora ADRIANA CRISTINA BATISTA DE SOUZA, do lar, RG nº 36.518.572-3-SSP-SP e CPF nº 339.963.038/74, casado sob os regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com FRANCISCO APARECIDO DE SOUZA NETO, supervisor de obras, RG nº 21.800.029-SSP-SP e CPF nº 120.941.628/00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à rua Martim Francisco, nº 494, nesta cidade. Selo Digital nº 121004321000000004534222H. Protocolo nº 71.141, de 12.08.2022. O Oficial Interino, *A. Bernardo* (César da Silva Bernardo).

R.13-6.308 - Em 08(oito) de novembro de 2022. Pelo instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com utilização dos recursos do SBPE, com caráter de escritura pública, lavrado na cidade de São Paulo, neste Estado, aos 11 de outubro de 2022, assinado pelas partes e testemunhas, arquivado eletronicamente neste Serviço Registral, os proprietários FRANCISCO APARECIDO DE SOUZA NETO e sua cônica ADRIANA CRISTINA BATISTA DE SOUZA, ambos já qualificados na matrícula, transmitiram o imóvel matriculado, pelo preço de R\$375.000,00(valor de avaliação municipal:- R\$265.000,00), ao outorgado comprador LUCAS TADEU GONÇALVES MOREIRA, de nacionalidade brasileira, solteiro, maior, nascido aos 28.10.1996, gerente, filho de Marcia Gonçalves de Azevedo Moreira e Cicero Moreira, portador da CNH registro nº 06517417364, expedida por Orgão de Transito/SP, do RG nº 39957512-SSP-SP, e do CPF nº 456.445.318-13, residente e domiciliado à rua José Maciel Neto, 215, Bloco A, apartamento 218, Jardim Maria Rosa, na cidade de Taboão da Serra, neste Estado. O valor da compra e venda foi composto mediante a integralização das seguintes parcelas:- recursos próprios:- R\$76.000,00; e, financiamento concedido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada no registro nº 14 no valor de R\$299.000,00, totalizando o valor do instrumento em R\$375.000,00, que será pago aos transmitentes, observado o disposto do instrumento registrado, com recursos obtidos através do "SBPE". Selo Digital nº 1210043210000000047642229. Protocolo nº 71.543, de 20.10.2022. O Oficial Interino, *A. Bernardo* (César da Silva Bernardo).

AV.16 - CONSOLIDAÇÃO - Em 24 de março de 2026. Em atenção a requerimento da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, adiante qualificada, acompanhado da guia de recolhimento do ITBI, promove-se a presente averbação para, nos termos do artigo 26, parágrafo sétimo, da Lei nº 9.514/97, constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA** sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, no valor de

segue no verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEFGZ-JD7XC-JYRFR-S6UNT>

CNM:121004.2.0006308-47

Matricula Nº

6.308

VERSO DAS FLS.Nº 02

AQUISIÇÕES

R\$393.432,80, tendo em vista, a seu requerimento, intimei por edital o devedor fiduciante, para satisfazer, no prazo de quinze dias úteis, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o devedor fiduciante tenha purgado a mora. Foi apresentado pela credora fiduciária, o recolhimento do imposto de transmissão inter-vivos, por intermédio da guia de ITBI 2026, mediante recolhimento na agência da Caixa Econômica Federal, no valor de R\$7.869,66, correspondente ao valor atribuído para consolidação, acima mencionado. Selo Digital nº 12.1004331000000009749026S. Protocolo nº 77.854, de 05.11.2025. O Escrevente Substituto, (Cleverson Roberto da Silva).-

Registro Geral - Livro nº 2

Serviço de Registro de Imóveis - Comarca de Regente Feijó - Estado de São Paulo

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 aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEFGZ-JD7XC-JYRFR-S6UNT>

Registro Geral - Livro nº 2

MATRÍCULA Nº 6.308

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Regente Feijó

Estado de São Paulo

Matrícula Nº

6.308

FOLHAS Nº 3 ONUS.-

OFICIAL

ONUS

tos a SERGIO PAGANINI, brasileiro, casado, agropecuarista, CPF nº 083.564.998-95 e RG nº 155644804, residente na Avenida José Bonifácio, nº 641, centro, nesta cidade. O Substituto, (César da Silva Bernardo).-

AV.10-6.308 - Em 25 de agosto de 2008. O registro nº 7 fica CANCELADO ante a autorização do credor hipotecário, em instrumento particular firmado nesta cidade, em 21 de agosto de 2008, com firma reconhecida e arquivado neste Serviço. O Substituto, (Cleverson Roberto da Silva).-

AV.11-6.308 - Em 25 de agosto de 2008. O registro nº 8 fica CANCELADO ante a autorização do credor hipotecário, em instrumento particular firmado nesta cidade, em 21 de agosto de 2008, com firma reconhecida e arquivado neste Serviço. O Substituto, (Cleverson Roberto da Silva).-

R.14-6.308 - Em 08(oito) de novembro de 2022. Pelo instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com utilização dos recursos do SBPE, com caráter de escritura pública, lavrado na cidade de São Paulo, neste Estado, aos 08 de outubro de 2022, assinado pelas partes e testemunhas, arquivado eletronicamente neste Serviço Registral, o proprietário LUCAS TADEU GONÇALVES MOREIRA, já qualificado na matrícula, constituiu-se em devedor fiduciante, uma vez que o imóvel matriculado foi constituído em propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼, em Brasília(DF), com a finalidade de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor fiduciante, no valor de R\$299.000,00, com juros à taxa anual nominal de 8,6395% e efetiva de 8,9900%, nominal de 0,7176% e efetiva de 0,7200%(TAXA DE JUROS DE BALCÃO); ou, com juros à taxa anual nominal de 8,6026% e efetiva de 8,9500%, nominal de 0,7145% e efetiva de 0,7169%(TAXA DE JUROS REDUZIDA), com prazo de amortização de 360 meses, pelo Sistema de Amortização PRICE, sendo que as amortizações do financiamento serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro, no valor total de R\$ 2.407,94(TAXA DE JUROS DE BALCÃO), ou, no valor total de R\$2.400,09(TAXA DE JUROS REDUZIDA), no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, tendo o saldo devedor e os encargos mensais atualizações de acordo com as condições pactuadas neste instrumento. Caso os devedores fiduciantes optarem pela Taxa de Juros Reduzida, será observada as Condições Específicas Aplicáveis, nos termos da Letra "L", do instrumento ora registrado. No caso de mora ou inadimplemento, fica estipulado o prazo de carência de 60 dias para expedição de intimação, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Por força da referida lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s) possuidor(a)(es) direto(a)(s) e a credora fiduciária possuidora indireta. A garantia fiduciária foi estimada em R\$375.000,00. Nos termos do item 1.2, o(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s) declara(m)-se que recebeu(ram), previamente, planilha de cálculo do Custo Efetivo Total - CET com valores na forma nominal e que está(ao) Vicente(s): (I) dos fluxos considerados no cálculo do CET; (II) de que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação; (III) que o saldo devedor e encargos serão atualizados na forma contratual. Do título constam outras cláusulas e condições, estando de pleno acordo com elas as partes contratantes. CONTRATO Nº 1.4444.1949617-6. Selo Digital nº 1210043210000000047644225. Protocolo nº 71.543, de 20.10.2022. O Oficial Interino, (César da Silva Bernardo).

segue no verso

Página: 0005/0007

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEFGZ-JD7XC-JYRFR-S6UNT>

CNM:121004.2.0006308-47

Matricula Nº 6.308

VERSO DA FL. Nº 3

ÔNUS

AV.15-6.308 – Em 08(oito) de novembro de 2022, CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 1.4444.1949617-6, série nº 1022, emitida nesta cidade de São Paulo, neste Estado, em 11 de outubro de 2022, representativa do crédito imobiliário decorrente do título registrado sob nº 14, garantida pela alienação fiduciária ali registrada, no valor do crédito de R\$299.000,00, na data base de 11 de outubro de 2022, emitida por LUCAS TADEU GONÇALVES MOREIRA em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, ambos já qualificados na matrícula. Selo Digital nº 1210043E1000000004764622D. Protocolo nº 71.543, de 20.10.2022. O Oficial Interino, *[Assinatura]*, (César da Silva Bernardo).

AV.17 – CANCELAMENTO – Em 24 de março de 2026. O registro nº 14 e a averbação nº 15 ficam **CANCELADOS** em decorrência da propriedade plena haver sido CONSOLIDADA em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada na matrícula, fazendo-se esta averbação em atenção ao requerimento arquivado eletronicamente neste Serviço Registral, do pedido de consolidação da propriedade resolúvel averbado sob nº 16 nesta matrícula. Selo Digital nº 121004331000000009749126Q. Protocolo nº 77.854, de 05.11.2025. O Escrevente Substituto, *[Assinatura]*, (Gleverson Roberto da Silva).-

Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de Regente Feijó

Estado de São Paulo

Registro Geral - Livro nº 2

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 aqui
este documento

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº.: 6308**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados nesta matrícula . **Regente Feijó-SP, 25 de março de 2026.** Substituto.

Cleverson Roberto da Silva

Ao Oficial....	R\$	45,88
Ao Estado....	R\$	13,04
Ao IPESP....	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município:	R\$	2,29
Ao Min.Púb....	R\$	2,20
Total.....	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 77854

Controle:



96643

Página: 0007/0007



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1210043C30000000097492264

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SEFGZ-JD7XC-JYRFR-S6UNT>