Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA	FICHA
14.953	01

CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 20 de fevereiro de 2017

IMÓVEL: **UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO POR PARTE DA GLEBA "B" DE UMA SUBDIVISÃO DO SÍTIO SANTA CRUZ, QUE PARA EFEITO DE LOCALIZAÇÃO É DESIGNADO POR LOTE 01 (UM),** situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., com a área de 333,50 m2 (trezentos e trinta e três metros e cinquenta decímetros quadrados), medindo 4,10 m (quatro metros e dez centímetros) de frente para uma Rua Cândido Venturini, mais 13,49 m (treze metros e quarenta e nove centímetros) em curva na esquina das Ruas Cândido Venturini e Sisti; do lado direito mede 27,10 m (vinte e sete metros e dez centímetros), confrontando com o lote nº 02 (dois); do lado esquerdo mede 18,35 m (dezoito metros e trinta e cinco centímetros), confrontando com a Rua Sisti; e, nos fundos mede 10,17 m (dez metros e dezessete centímetros), confrontando com o Loteamento São Caetano. **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº **02.0118.0417.** ----------

PROPRIETÁRIOS: 1) **ODILA PEREZ LEITE,** portadora da CI-RG nº 931.439-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 022.989.808-45, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada na Rua Galeão Carvalhal, nº 34, apartamento nº 601, bairro Gonzaga, na cidade de Santos-SP; e 2) **MARCUS PEREZ LEITE,** portador da CI-RG nº 5.848.348-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 937.227.458-53, engenheiro, e sua mulher **MARIA DO CARMO SANTIAGO LEITE,** portadora da CI-RG nº 8.775.999-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 016.164.058-30, advogada, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Duque de Caxias, nº 225. ----------

REGISTRO ANTERIOR: **R.01-16.745 (venda e compra),** ficha 01 e verso, do livro nº 02, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP., datado de 13 de Março de 1996. ----------

O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.01-Jaguariúna, 20 de Fevereiro de 2017. Ref. Prot. nº 29.459, de 16/02/2017. **ÓBITO:** Nos termos do requerimento expresso na Escritura Pública de Inventário e Partilha do Espólio de Odila Perez Leite, datada de 13 de Setembro de 2013, lavrada no 1º Tabelião de Notas do município e comarca de Santos-SP., no livro nº 992, páginas 338/341, e com base em fotocópia autenticada de Certidão de Óbito extraída da matrícula 114702.01.55.2012.4.00077.124.0018408-74, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da sede da comarca de Itapira-SP., procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro, que **ODILA PEREZ LEITE,** viúva, faleceu na

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y52QL-XV6F6-GFN7B-XRTLL

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

MATRÍCULA 14.953 | FICHA 01 VERSO

cidade Itapira-SP em 04/05/2012. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. --------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

R.02 – Jaguariúna, 20 de Fevereiro de 2017. Ref. Prot. nº 29.459, de 16/02/2017. **ADJUDICAÇÃO:** Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha do Espólio de ODILA PEREZ LEITE, datada de 13 de Setembro de 2013, lavrada no 1º Tabelião de Notas do município e comarca de Santos-SP., no livro nº 992, páginas 338/341, **parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel** objeto desta matrícula, estimada em R$ 80.784,76 (oitenta mil, setecentos e oitenta e quatro reais e setenta e seis centavos), foi **ADJUDICADA** ao único herdeiro filho, Sr. **MARCUS PEREZ LEITE,** casado com MARIA DO CARMO SANTIAGO LEITE, atrás qualificados. Foi nomeado representante do espólio de Odila Perez Leite, o herdeiro filho, Sr. Marcus Perez Leite, atrás qualificado. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. ----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.03 – Jaguariúna, 22 de Junho de 2017. Ref. Prot. nº 30.357, de 07/06/2017. - **DIVÓRCIO:** Nos termos do requerimento expresso na Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 26 de Maio de 2017, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local, no livro nº 422, páginas 169/172, e com base em fotocópia autenticada de Certidão de Casamento extraída da matrícula 122044.01.55.1989.3.00004.296.0000024-43, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 9º Subdistrito – Vila Mariana, do município e comarca de São Paulo, Capital, procede-se a presente averbação para ficar constando da matrícula retro e do **R.02** supra, que conforme r. sentença datada de 21/06/2011, proferida pela Exma. Sra. Dra. Ana Paula Colabono Arias, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial desta comarca, que transitou em julgado em 23/08/2011, nos Autos do Processo nº 296.01.2010.006374-7/000000-000, foi decretado o **DIVÓRCIO** do casal MARCUS PEREZ LEITE e MARIA DO CARMO SANTIAGO LEITE, que voltou a assinar o nome de solteira, ou seja, **MARIA DO CARMO ABRUCEZI SANTIAGO.** Nada mais. O referido é verdade e da fé. ----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

R.04 – Jaguariúna, 22 de Junho de 2017. Ref. Prot. nº 30.357, de 07/06/2017. --- **VENDA E COMPRA:** Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 26 de Maio de 2017, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y52QL-XV6F6-GFN7B-XRTLL

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

Letras e Títulos local, no livro nº 422, páginas 169/172, os Srs. 1) MARCUS PEREZ LEITE, divorciado; e 2) MARIA DO CARMO ABRUCEZI SANTIAGO, divorciada, atrás qualificados, pelo preço de R$ 629.214,21 (seiscentos e vinte e nove mil, duzentos e quatorze reais e vinte e um centavos), **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula à Sra. **MAGDA REGINA DEFENDI,** portadora da CI-RG nº 15.854.089-X-SSP/SP., e inscrita no CPF/MF sob nº 054.766.278-55, brasileira, empresária, separada judicialmente (conforme Certidão de Casamento extraída do Termo nº 1.688, fls. 189 do livro B-10, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da sede da comarca de Pedreira-SP), residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Sisti, nº 322, Jardim São Caetano. **OBS:** Consta que Marcus Perez Leite transmite 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel retro, enquanto que Maria do Carmo Abrucezi Santiago transmite 25% (vinte e cinco por cento) do mesmo. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. ----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.05 – Jaguariúna, 09 de Dezembro de 2019.Ref.Prot.nº38.025, de 22/11/2019. **CONSTRUÇÃO:** Nos termos do requerimento datado de 18 de Novembro de 2019, assinado por Magda Regina Defendi, com a firma reconhecida, instruído com fotocópias autenticadas do Habite-se nº 33, datado de 12/04/2016, e do Habite-se nº 143, datado de 25/10/2016, emitidos pela Prefeitura Municipal local, fotocópia autenticada de Projeto Completo assinado pela arquiteta Marina Poltronieri, CAU A100131-0, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 002742019-88888251, emitida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 14/11/2019, confirmada sua autenticidade, procede-se a presente averbação para ficar constando que no imóvel descrito na matrícula retro **foi edificado um prédio residencial assobradado, unifamiliar, com 189,48 m² no pavimento térreo e 103,70 m² no pavimento superior, totalizado 293,18 m², que recebeu o nº 322 (trezentos e vinte e dois) da Rua Cândido Venturini, mais uma piscina com 15,73 m², totalizando uma área construída de 308,91 m² (trezentos e oito metros e noventa e um decímetros quadrados).** Para efeitos fiscais, a obra é considerada como padrão alto de construção, estimada em R$ 516.176,25 (quinhentos e dezesseis mil e cento e setenta e seis reais e vinte e cinco centavos), de acordo com o custo básico de construção elaborado pelo SindusCon-SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, para o mês de Outubro de 2019. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.----------
Selo digital: 146282331OK000027640QK19T.----------

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y52QL-XV6F6-GFN7B-XRTLL

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

MATRÍCULA	FICHA
14.953	02

VERSO

O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

R.06 – Jaguariúna, 02 de Fevereiro de 2021. Ref. Prot. nº 42.133, de 22/01/2021. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme Termo de Constituição de Garantia que integra a Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 21.1207.606.0000293/12, assinados e com as firmas reconhecidas, emitidos na cidade de São Bernardo do Campo-SP em 15 de Dezembro de 2020, para garantir empréstimo contraído pela emitente **L C MESSIAS & CIA LTDA.,** com sede nesta cidade, na Avenida Jaguary, nº 600, CEP: 13911-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 66.692.575/0001-20, junto à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, no valor de R$ 1.970.000,00 (um milhão e novecentos e setenta mil reais), como Capital de Giro sem destinação específica, a ser restituído pela emitente à CAIXA, em 48 parcelas no valor de R$ 53.754,13 (cinquenta e três mil e setecentos e cinquenta e quatro reais e treze centavos) cada uma, vencendo-se a primeira prestação em 15/01/2021 e a última em 15/12/2024, a fiduciante, Sra. MAGDA REGINA DEFENDI, separada judicialmente, atrás qualificada, **aliena fiduciariamente à credora acima, o imóvel objeto da matrícula retro** e as benfeitorias que a ele se acrescerem, abrangendo além do principal os seus acessórios e frutos de qualquer natureza, nos termos da Lei nº 9.514/97. Mediante este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a fiduciante possuidora direta e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia. Sobre o valor da dívida incidirão juros à taxa anual de 14,84%, CET (Custo Efetivo Total) mensal (balcão) de 1,99% e (reduzida) de 1,17%, CET anual (balcão) de 27,05% e (reduzida) de 15,16%. Os juros remuneratórios serão capitalizados mensalmente e devidos desde a sua emissão até a integral liquidação da quantia mutuada, utilizando o Sistema Francês de Amortização – Tabela Price. Para os efeitos do artigo 24, VI, e parágrafo único da Lei nº 9.514/97, o valor do bem ora alienado fiduciariamente é de R$ 985.000,00 (novecentos e oitenta e cinco mil reais), que deverá ser objeto de correção mensal, a partir de 15/12/2020, com base no índice de poupança referente ao mês anterior, ressalvado à CAIXA o direito de realizar nova avaliação, hipótese na qual o valor a ser considerado para efeito da venda será o da nova avaliação. O prazo de carência para expedição da intimação é de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Assina a cédula na qualidade de avalistas, os Srs. 1) **LUIZ CARLOS MESSIAS,** brasileiro, separado judicialmente, diretor de empresas, portador da CI-RG nº 9.096.710-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y52QL-XV6F6-GFN7B-XRTLL

Documento gerado pelo CANCELADO
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

016.154.508-40, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Itapira, nº 280, Chácaras Pesqueiro, CEP: 13917-664; e 2) **MAGDA REGINA DEFENDI,** separada judicialmente, atrás qualificada. Para dirimir quaisquer questões que, direta ou indiretamente, decorram da presente cédula, o foro competente é o da Seção ou Subseção Judiciária da Justiça Federal da cidade de São Bernardo do Campo-SP. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.----------
Selo digital: 146282321XS000054963HT21U.----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.07 – Jaguariúna, 03 de Abril de 2023. Ref. Prot. nº 52.125, de 27/03/2023.------
CANCELAMENTO: Conforme Termo de Quitação datado de 08 de Março de 2023, emitido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, agência local, assinado e com a firma reconhecida, procede-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO da alienação fiduciária** a que se refere o **R.06** retro e supra, tendo em vista a quitação da dívida. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.----------
Selo digital: 146282331KT000118539VT231.----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

R.08 – Jaguariúna, 03 de Abril de 2023. Ref. Prot. nº 52.126, de 27/03/2023.-------
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Termo de Constituição de Garantia que integra a Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 21.1207.606.0000300/86, assinados e com as firmas reconhecidas, emitidos na cidade de São Bernardo do Campo-SP., em 08 de Março de 2023, para garantir empréstimo contraído pela emitente **L C MESSIAS & CIA LTDA** junto à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** atrás identificadas, no valor de R$ 1.970.000,00 (um milhão e novecentos e setenta mil reais), como Capital de Giro sem destinação específica, a ser restituído pela emitente à CAIXA, em 48 (quarenta e oito) parcelas no valor de R$ 59.989,80 (cinquenta e nove mil e novecentos e oitenta e nove reais e oitenta centavos) cada uma, vencendo-se a primeira prestação em 08/04/2023 e a última em 08/03/2027, a fiduciante/avalista, Sra. MAGDA REGINA DEFENDI, separada judicialmente, atrás qualificada, **aliena fiduciariamente à credora acima, o imóvel objeto da matrícula retro** e as benfeitorias que a ele se acrescerem, abrangendo além do principal os seus acessórios e frutos de qualquer natureza, nos termos da Lei nº 9.514/97. Mediante este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a fiduciante possuidora direta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y52QL-XV6F6-GFN7B-XRTLL
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

MATRÍCULA	FICHA
14.953	03

VERSO

e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia. Sobre o valor da dívida incidirão juros à taxa anual de 21,98%, com taxa mensal de juros balcão de 2,20% e taxa mensal de juros reduzida de 1,67%, CET (Custo Efetivo Total) mensal (balcão) de 2,28% e (reduzida) de 1,75%; CET anual (balcão) de 31,52% e (reduzida) de 23,51%. Os juros remuneratórios serão capitalizados mensalmente e devidos desde a sua emissão até a integral liquidação da quantia mutuada, utilizando o Sistema Francês de Amortização Tabela - Price. Para os efeitos do artigo 24, VI, e parágrafo único da Lei nº 9.514/97, o valor do bem ora alienado fiduciariamente é de R$ 985.000,00 (novecentos e oitenta e cinco mil reais), que deverá ser objeto de correção mensal, a partir de 08/03/2023, com base no índice de poupança referente ao mês anterior, ressalvado à CAIXA o direito de realizar nova avaliação, hipótese na qual o valor a ser considerado para efeito da venda será o da nova avaliação. O prazo de carência para expedição da intimação é de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Assina a cédula na qualidade de avalistas, os Srs. 1) **LUIZ CARLOS MESSIAS,** brasileiro, separado judicialmente, diretor de empresas, portador da CI-RG nº 9.096.710-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 016.154.508-40, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Itapira, nº 280, Chácaras Pesqueiro, CEP: 13917-664; e 2) **MAGDA REGINA DEFENDI,** separada judicialmente, atrás qualificada. Para dirimir quaisquer questões que, direta ou indiretamente, decorram do termo de constituição de garantia atrás mencionado, o foro competente é o da Seção Judiciária da Justiça Federal a que pertence a cidade de São Bernardo do Campo-SP. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.----------

Selo digital: 146282321HI000118541PS238.----------

O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

AV.09 – Jaguariúna, 12 de Agosto de 2025. Ref. Prot. nº 63.554, de 06/05/2025.-- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**: Nos termos do requerimento datado de 22/07/2025, assinado digitalmente por Priscila Azevedo Ciannella, Coordenadora da Centralizadora Nacional de Suporte à Adimplência RJ da Caixa Econômica Federal, com o uso de certificado digital ICP Brasil, conforme Manifesto de Assinaturas, código de validação: E6A58-A3QMB-LY5DS-WE3K7, procede-se a presente averbação, com amparo no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, para ficar constando que **a propriedade do imóvel objeto da matrícula retro fica CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, atrás identificada, pelo valor de R$ 1.020.142,01 (um milhão e vinte mil e cento e quarenta e dois reais e um centavo), uma vez que a devedora L C MESSIAS &

(continua na ficha 04)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y52QL-XV6F6-GFN7B-XRTLL

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

CIA LTDA, atrás identificada, a garantidora/avalista, Sra. MAGDA REGINA DEFENDI, separada judicialmente, atrás qualificada, foram intimadas através do anexo do Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta serventia, no dia 12/06/2025, e o avalista LUIZ CARLOS MESSIAS, separado judicialmente, atrás qualificado, foi intimado através do anexo do Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta serventia, no dia 16/06/2025, tendo todos deixado transcorrer o prazo de 15 (quinze) dias sem a purgação da mora. Acompanha o requerimento a guia nº 1180 do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, no valor de R$ 30.604,26 (trinta mil e seiscentos e quatro reais e vinte e seis centavos), recolhida em favor da Prefeitura Municipal local. **Domínio sujeito ao cumprimento do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97**. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.----------
Selo digital: 1462823321DL000197280RQ25Y.----------
O Oficial, (Carlos Alberto Sass Silva)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA-SP.
(Instalado em 16/11/2009)

Certifico e dou fé que a presente certidão, extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere, não havendo com referência ao imóvel, a partir de 16/11/2009, até a presente data, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, com exceção do que consta da referida matrícula. . Certifico mais que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico medi ante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Jaguariúna-SP, 21/08/2025.

Assinado Digitalmente por Leticia Clementino Pin Nascimento, Escrevente.

Protocolo Nº 77.580 - Recolhido por Guia — **Selo:** 1462823C3XW000197981VF251

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias (letra "c" do item 15 do Cap. XVI das NSCGJSP)

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Sefaz	Ao Sinoreg	Ao T.J	Ao ISS	Ao MP	Total
R$ 44,20	R$ 12,56	R$ 8,60	R$ 2,33	R$ 3,03	R$ 0,88	R$ 2,12	R$ 73,72

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y52QL-XV6F6-GFN7B-XRTLL

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