



LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

20

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

CNS: 11.262-3, 30 de Maio de 2023

MATRÍCULA

180.254

FIGUA

01

LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob n. 31-A da QUADRA 45, do loteamento denominado **RESIDENCIAL E COMERCIAL PORTAL DOS IPÊS III**, situado no bairro do Polvilho, município de Cajamar, comarca de Jundiaí, com a área de 220,22m², medindo de frente 7,00m em reta para a **RUA DAS ALPINIAS**, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel mede da frente aos fundos 31,46m em reta e confronta com o lote 30, do lado esquerdo seguindo a mesma orientação mede 31,46 m, confrontando com o lote 31B, nos fundos mede 7,00 m, confrontando com parte do lote 01. **CONTRIBUINTE N. 24413.22.55.0515.00.000 (área maior).#**

PROPRIETÁRIOS - NEDIS MESSIAS JUNIOR, brasileiro, solteiro, técnico mecânico, RG nº 46.726.501-SSP/SP, CPF/ME nº 382.234.768-00, convivente em união estável com **JANAINA CRISTINA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, assistente administrativa, RG nº 46.253.798-SSP/SP, CPF/ME nº 380.693.208-50, residentes e domiciliados na Rua Flores de Maio, nº 639, casa 01, Polvilho, Cajamar-SP.#

REGISTRO ANTERIOR - Registro 08, na matrícula n. 150.609, desta Serventia, datado de 30/05/2023. Digitado por Beatriz Farias Nunes e Silva. Matriculado por (Ttiane Fransim da Silva Peres, escrevente). O 2º Oficial Substituto (Rodrigo Muniz Arcos Mello). Protocolo n. 488.743, em 18/05/2023. # Selo Digital: 112623311000000087030923N.

AV 01 - TRANSPORTE/RESTRICÇÕES URBANISTICAS - Em 30 de maio de 2023. Conforme registro n. 06 da matrícula n. 100.451, desta Serventia, é a presente para constar que sobre este imóvel existem as seguintes restrições: Foram impostas pelo Decreto n. 3.906 de 18/12/2008: 1) As construções particulares só poderão ser iniciadas após a provação dos respectivos projetos, os quais, só serão aprovados a implantação das infraestruturas básicas do loteamento; 2) Os lotes residenciais não poderão ter outra utilização que não exclusivamente residencial, que deverá constar no contrato de compromisso de compra e venda; 3) O proprietário terá o prazo de 06 (seis) meses para apresentação de perfil geológico e geotécnico de subsolo, com pareceres técnicos e relatórios de sondagem; firmado pelo 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. Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 488.743, em

continua no verso



MATRÍCULA
180.254

FICHA
01

VERSO

18/05/2023 Digitado por Beatriz Farias Nunes e Silva. Conferido e averbado por, [assinatura] (Tatiane Fransim da Silva Peres, Escrevente).# 1126233E100000087031023E.

AV 02 - CONSTRUÇÃO - Em 10 de maio de 2024. Nos termos do requerimento firmado aos 02 de maio de 2024, na cidade de Jundiaí-SP, instruído com habite-se n. 3.436/2024, expedido aos 15/04/2024, processo n. 227/2023, pelo Município de Cajamar-SP, é a presente para constar que sobre este imóvel foi construída uma **RESIDÊNCIA** e uma **PISCINA**, com área construída de **268,49m²**, sendo 248,49m² de residência e 19,70m² de piscina, localizada sob n. **276** da **RUA DAS ALPINIAS**, com custo da obra sido estimado em R\$ 730.000,00, tendo sido apresentada a certidão negativa de débitos previdenciários n. 90.018.75674/68-001, datada de 26/04/2024, por meio do sítio oficial da Secretaria da Receita Federal do Brasil, confirmada sua autenticidade em 06/05/2024. Protocolo n. 505.634, em 02/05/2024. Conferido e averbado por, [assinatura] (Gabriel Leonardo Bonotto, escrevente).# 11262332100000098526124N.

R 03 - VENDA E COMPRA - Em 17 de setembro de 2024. Nos termos do instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, firmado aos 28 de agosto de 2024, na cidade de São Paulo-SP, os proprietários **NEDIS MESSIAS JUNIOR** e sua companheira **JANAINA CRISTINA DOS SANTOS**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a: 1) **FLAVIO OLIVEIRA SURPILLI**, brasileiro, solteiro, maior, veterinário, RG nº 42.318.232-SSP/SP, CPF/ME nº 318.763.118-51, residente e domiciliado na Rua João Eichemberger, nº 144, Jardim Santa Clara, Sumaré-SP, e 2) **RENATA LAZARO DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, enfermeira, RG nº 41.322.629-SSP/SP, CPF/ME nº 386.637.498-48, residente e domiciliada na Rua Sidney Lucio Ribeiro, nº 144, Jardim Santa Clara, Sumaré-SP, pelo preço de R\$ 1.490.000,00. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia. Emitida DOI. Protocolo n. 512.153, em 30/08/2024. Conferido e registrado por, [assinatura] (Beatriz Farias Nunes e Silva, escrevente).# 112623321000000102939724L.

R 04 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 17 de setembro de 2024. Nos termos do instrumento particular citado (R 03), este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **BANCO BRADESCO S.A.**, NIRE nº 35300027795, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na "cidade de Deus", nº s/n, Vila Yara, Osasco-SP, com

continua na ficha 2



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

20

Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí-SP

MATRÍCULA 180.254

FOLHA 02

o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a 1) **FLAVIO OLIVEIRA SURPILLI** e 2) **RENATA LAZARO DE SOUZA**, já qualificados, no valor de R\$ 1.341.000,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 25/10/2024, com taxa anual de juros nominal de 10,0171% e efetiva de 10,4900%, 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\$ 1.495.000,00. 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. 512.153, em 30/08/2024. Conferido e registrado por, _____ (Beatriz Farias Nunes e Silva, escrevente).#
112623321000000102939824J.

AV 05 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - Em 09 de fevereiro de 2026. É a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - CEP: 07791-180. Isento de Custas e Emolumentos. Protocolo n. 532.890, em 14/10/2025. IN01470386C. Conferido e digitado por Soane de Brito Lima e averbado por, _____ (Guilherme Augusto Venâncio do Monte, escrevente).#
1126233E10000001199951261

AV 06 - CONSOLIDAÇÃO/PROPRIEDADE - Em 09 de fevereiro de 2026.- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária constante no R 04, **BANCO BRADESCO S.A.**, NIRE nº 35300027795, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na Avenida Cidade de Deus, s/nº, Predio Prata 2 Andar, Osasco-SP, conforme requerimento assinado em São Paulo/SP, aos 20 de janeiro de 2026, tendo em vista que, foi procedida a intimação dos devedores fiduciantes 1) **FLAVIO OLIVEIRA SURPILLI** e 2) **RENATA LAZARO DE SOUZA**, já qualificados, e transcorreu o prazo previsto no art. 26, § 1º, da Lei 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\$ 1.495.000,00. Protocolo n. 532.890, em 14/10/2025. IN01470386C. Conferido e digitado por Soane de Brito Lima e averbado por, _____ (Guilherme Augusto Venâncio do Monte, escrevente).#
1126233210000001199952264.

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MGGNJ-4F5JD-WU9X3-EU329>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM 112623.2.0180254-40

Página 4 de 4

MATRÍCULA
180.254

FICHA
02

VERSO

AV 07 - EFETIVAÇÃO DA PROPRIEDADE/ EXTINÇÃO DA DÍVIDA - Em 04 de maio de 2026. Nos termos do requerimento firmado aos 23 de março de 2026, na cidade de Osasco-SP, instruída com os autos de 1º e 2º leilões negativos expedidos pelo(a) Leiloeiro Público Oficial, José Cerello Gonçalves Pereira, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 844, datados de 18/03/2026 e de 20/03/2026, respectivamente, com prova de quitação fornecido pelo credor fiduciário à devedora fiduciante em 23 de março de 2026, procede-se esta para constar que foi extinta a dívida objeto do R 04, desta matrícula, uma vez que tanto no 1º leilão, como no 2º não houveram licitante, 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. Protocolo n. 542.230, em 15/04/2026. AC015010494. Digitado por Willian Ribeiro Silva. Conferido e averbado por, ~~_____~~ (Gabriel Leonardo Bonotto, escrevente).#112623321000000122482926D.

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 180254, em conformidade com o artigo 19 parágrafo 1 da Lei nº 6.015/73. Jundiaí-SP, segunda-feira, 4 de maio de 2026.

Thais 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: 542230

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tisp.jus.br>
 Selo Digital:
 1126233C3000000122521226H



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MGGNJ-4F5JD-WU9X3-EU329>