



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIJUNA - S. P.**

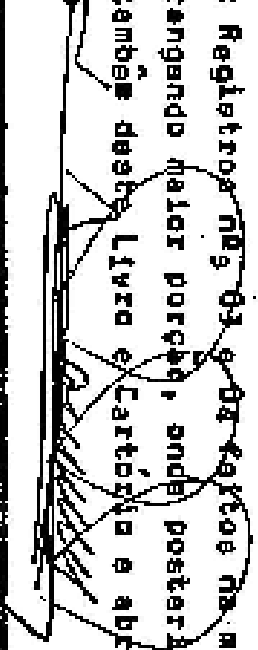
REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

MATRÍCULA Nº 13.462 (TREZE MIL, QUATROCENTOS E SESSENTA E DOIS)

IBIJUNA, 25 DE Maio DE 19 93

IMÓVEL : SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zone urbana desta Município. - DESCRIÇÃO:

Uma área com 4.360,16m<sup>2</sup>(quatro mil, trezentos e sessenta metros e dezesseis centímetros quadrados), situada na confluência da Rua Iguatã-Ken com a Estrada Municipal IBM-359, com as seguintes divisões e confrontações: Meda 61,07m (sessenta e um metros e sete centímetros) de frente para a Rua Iguatã-Ken; mais 12,88m (doze metros e oitenta e oito centímetros) em curva de concordância com a Estrada Municipal IBM-359; de quem de frente alha para o imóvel do lado direito meda 63,44m (sessenta e três metros e quarenta e quatro centímetros), medindo-se a referida Estrada Municipal IBM-359, sentido cidade-bairro; do lado esquerda mede 71,61m (setenta e um metros e sessenta e um centímetros) no rumo NE 46º16'29" SW, confrontando com a área remanescente dos ora vendedores Colti Muramatsu e s/mr. Aparecida Hiroko Muramatsu, e, nos fundos mede 50,00m (cinquante metros), no rumo NW 45º38'28" SE, confrontando com os ora vendedores Colti Muramatsu e s/mr. Aparecida Hiroko Muramatsu. - Cedatado na Prefeitura Municipal local sob o nº 40.999º1.99.99.1870.00.000.2. Exercício de 1.993, abrangendo maior porção. - PROPRIETÁRIOS: COLTI MURAMATSU, brasileiro, do comércio, portador da cédula de identidade, RG. 3.533.901-SSP/SP., e sua esposa, Da. APARECIDA HIROKO MURAMATSU, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade, RG. 5.725.695-SSP/SP., e seus sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos conjuntamente no CPF/MF. de nº 238.511.988-91; residentes e domiciliados neste Município e Comarca de Ibiúna-SP., no Bairro do Curral. - TITULOS AGUI SITIOS: Registro nºs 03 e 04 feitos na matrícula nº 8.785 desta Livro e Cartório, abrangendo maior porção, onde posteriormente se originou a matrícula nº 12.559 também deste Livro e Cartório e abrangendo maior porção. - O Escrivão Autorizado



(HELIO FLORENCIO PINTO). -

R.01/13.462.- Ibiúna, 25 de Maio de 1.993.-Pela escritura pública da venda e compra, lavrada aos trinta e um(31) dias do mes de Março da 1.993, as fls.066/067 - do Livro nº 091 no Cartório de Notas e Anexo de Protesto desta cidade, os pro- / prietários, acima qualificados, pelo preço de Cr\$ 500.000,00 (Quinhentos mil cruzeiros), TRANSMITIRAM AO SR. EDUARDO ALVES DUARTE, brasileiro, do comércio, portador da cédula de identidade, RG. 3.525.104 SSP/SP, ceado sob o regime da comunhão de bens anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, com a ira, SUELI NEIRE DUARTE, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade, RG. 14.683.642 -/ SSP/SP., inscritos conjuntamente no CPF/MF, sob nº 049.266.518-34, residentes e

443393


..... continue no verso ...



CNN : 120733.2.0013462-12

Valide aqui este documento

domiciliados neste Município e Comarca de Ibiúna-SP., no Bairro do Curral A TO-  
TALIDADE DO IMÓVEL MATRICULADO.-O Escrevente Auto  
(HELIO FLORENCIO PIKTO), á escreví e subscreví. -  
Emols.1.276.439,00 Estado: 344.539,53 Apois: 255.287,80 (Obs.- De emolumentos fig-  
tam calculados sobre o vlr. vanel de Cr\$ 92.197.143,90 ja corrigido, e proporcio-  
nal a área transacionada).-

Av.02/13.462.Ibiúna, 18 de Agosto de 2.006. Proceço a esta averbação, á  
requerimento do proprietário, datado de 11 de agosto de 2.006, com firma  
reconhecida, acompanhado do Alvará de Conservação n.º 31/92, expedido aos  
16(dessesais) dias do mês de dezembro de 1.992, pela Prefeitura Municipal de  
Ibiúna, suscrito pelo Secretario Geral da Administração, sr. José Ubirajara de  
Campos, e ainda a CND-Certidão Negativa de Débitos n.º 022962006-21038050,  
emitida em 10 de agosto de 2.006, com validade até 06.02.2.007, expedida via  
Internet, pela Previdência Social, os quais ficam arquivados em microfilme neste  
Registro, para ficar constando no imóvel matriculado, as seguintes edificações:- 1).  
Uma Casa Residencial, 2). Uma Casa de Caseiro, 3). Uma Churrasqueira; e, 4).  
Uma Piscina, construídos em uma área total de 751,35 Mts.2, sendo a Casa  
Residencial e Casa de Caseiro, edificadas em alvenaria de tijolos comuns de barro,  
cobertas de telhas de barro do tipo "max-plan", sendo a Casa Residencial com 07  
cômodos no pav.interior, com 13 cômodos no pav.superior, e a Casa de Caseiro  
com 05 cômodos, a Piscina revestida de azulejos e Churrasqueira com 01 cômodo  
aberto. O Oficial  (HELIO PERCILI), á escreví e subscreví.  
Emots. R\$ 112,40 - Estado. R\$ 31,95 - Após. R\$ 23,67 - Sinoreg. R\$ 5,92.  
Trib.Justíça. R\$ 5,92 - Total. R\$ 179,84 -(Emots foram calculados com base no  
valor estimativo da construção, atribuído pelo proprietário em R\$ 30.000,00(trinta  
mil reais), conforme consta no requerimento.(Prenotação/Microfilme n.º 62.562 -  
11/08/2.006/357)

Av.03/13.462. Ibiúna, 25 de Janeiro de 2.019. Proceço a esta averba-  
ção, á vista da escritura pública de venda e compra, lavrada aos três  
dias do mês de janeiro de 2.019, às fls. 232/235 do livro n.º 253, do  
Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e co-  
marca de Ibiúna, Estado de São Paulo, acompanhada do documento  
comprobatório, o qual fica arquivado neste Registro, para ficar constan-  
do que a proprietária Sra. Sueli Meire Duarte, á inscrita no CPF/MF 500  
n.º 291.737.628.73. O Substituto da Oficial  
(ADOLFO CESAR DE SOUZA), á escreví e subscreví.  
(Prenotação/Digitalização n.º 94.705-04.01.2019)

(continuação no verso)



CNH : 120733.2.0013462-12

Valide aqui  
este documento

**Livro nº 2 - Registro Geral - Registro de Imóveis de Ibiúna - SP - CNS n.º 120.733**

MATRÍCULA =13.462=

FICHA 01

Ibiúna, 25 de JANEIRO de 2.019

(continuação da ficha n.º 01)

**R.04/13.462.** Ibiúna, 25 de Janeiro de 2.019. Pela escritura publica de venda e compra, lavrada aos três(03) dias do mês de janeiro de 2.019, às fs. 232/235 do livro n.º 253, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Ibiúna, Estado de São Paulo, os proprietários, **EDUARDO ALVES DUARTE**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG. n.º 3.523.104.SSP.SP, e inscrito no CPF/MF sob n.º 045.266.518.34 e sua esposa **SUELI MEIRE DUARTE**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. n.º 14.683.642.SSP.SP, e inscrita no CPF/MF sob n.º 291.737.628.73, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei n.º 6.515/77, conforme certidão de casamento termo n.º 30.007, as fs. 225 do livro n.º B.116 do Registro Civil das Pessoas Naturais do 21º Subdistrito-Saúde, comarca da Capital, residentes e domiciliados a Rua Iwate-Ken n.º 20, casa 1, bairro do Curral, deste município e comarca de Ibiúna, deste Estado, pelo prego de RS 300.000,00(trezentos mil reais), **TRANSMITIRAM ao Sr. FELIPE LUIS FERREIRA DE SOUZA**, brasileiro, estudante universitário, solteiro, maior, portador da cédula de identidade RG. n.º 29.477.588.7.Detran-RJ e inscrito no CPF/MF sob n.º 060.858.207.11, residente e domiciliado a Rua Araozes n.º 350, apto 1205, Jacarepaçuá, Rio de Janeiro, CEP. 22775-060, **A TOTALIDADE DO IMÓVEL MATRICULADO**, havido pelo R. 01 e sua respectiva construção averbada sob n.º 2 nesta. Cadastrado na Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna, para pagamento do IPTU, conforme lançamento n.º 40.99991.99.99.1870.00.00-Exercício de 2.019.Foram emitidas por este Registro as Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas em nome dos vendedores, e foram emitidos também os Relatórios de Consulta de Disponibilidade de Bens, com Resultado Negativo em nome dos vendedores e do comprador, que ficaram arquivados em sistema de digitalização.O Substituto do Oficial.

(ADOLFO CESAR DE SOUZA), ~~deserter e subscrevi.~~

(Prenotação/Digitalização n.º 94705-04.01.2019)

**R.05/13.462.** Ibiúna, 05 de Outubro de 2.020. Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - (continuação no verso)



Valide aqui  
este documento

CNM : 120733.2.0013462-12

Sistema Financeiro Imobiliário, com caráter de escritura pública, na forma do art. 38 da Lei n.º 9.514/1997, celebrado em Guarulhos/SP, aos vinte e um (21) dias do mês de Setembro de 2.020, devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas, com firmas reconhecidas, o qual fica arquivado em sistema de digitalização neste Registro, juntamente com a Guia do Imposto Sobre Transmissão de Bens, no valor de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais), recolhido a Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna, através da Caixa Econômica Federal em 23/09/2020, o proprietário FELIPE LUIS FERREIRA DE SOUZA, já qualificado nesta, pelo preço de R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: financiamento CAIXA R\$ 2.155.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais), recursos próprios R\$ 545.000,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil reais), TRANSMITIU a Sra. BERENICE ISHIL, nacionalidade brasileira, nascida em 27/06/1964, administradora, portadora da carteira de identidade n.º 15.753.117-X, expedida por Secretária de Segurança Pública/SP, e do CPF/MF sob n.º 167.308.718-30, divorciada, residente e domiciliada na Rua Tobias Avino, 613, Central Parque Sorocaba, Sorocaba/SP. A TOTALIDADE DO LOTE MATRICULADO, havido pelo R.04 e sua respectiva construção, averbada sob n.º 02 nesta. O Escrevente Autorizado, ~~FRANCISCA~~ ~~CONSTRUÇÃO~~ (DIEGO BARBOSA EVANGELISTA), á escrevi e subscrevi ~~FRANCISCA~~ ~~Digitalização~~ n.º 99.233 – 25/09/2.020).

R.06/13.462. Ibiúna, 05 de Outubro de 2.020. Pelo mesmo instrumento particular já referido no registro anterior, a proprietária e devedora fiduciante BERENICE ISHIL, já qualificada no R.05 nesta, para garantia da dívida do financiamento, no valor de R\$ 2.155.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais), condições do financiamento: origem dos recursos: SBPE, modalidade: aquisição de imóvel usado, sistema de amortização: SAC, índice de atualização do saldo devedor: TR, enquadramento: SFI, valor de financiamento para despesas acessórias (custas cartorários: Registro e ITBI): não se aplica, valor total da dívida (financiamento): R\$ 2.155.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e cinco reais), valor da garantia fiduciária do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 2.723.105,60 (dois milhões, setecentos e vinte e três mil, cento e cinco reais e sessenta centavos), prazo total (meses): 290, amortização (meses): 290, taxa de juros: nominal % (a.a), taxa de juros balcão: 8.1658, taxa de juros reduzida: 7.9538, efetiva % (a.), taxa de juros balcão: 8.5000, taxa de juros reduzida: 8.25, encargo mensal inicial: prestação (a+); taxa de juros balcão: R\$ 22.131,36, taxa de juros reduzida: R\$ 21.714,37, prêmios de

(continuação na ficha nº 03)



CNN : 120733.2.0013462-12

Valide aqui  
este documento

**Livro nº 2 - Registro Geral - Registro de Imóveis de Ibiúna - SP - CNS n.º 120.733**

MATRICULA =13.462=

FICHA 03

Ibiúna, 05 de OUTUBRO de 2.020

(continuação da ficha n.º 02)

seguros; taxa de juros balcão: R\$ 3.750,63, taxa de juros reduzida R\$ 3.750,63, tarifa de administração de contrato mensal – TA: taxa de juros balcão: R\$ 0,00, taxa de juros reduzida R\$ 0,00, total: taxa de juros balcão: R\$ 25.881,99, taxa de juros reduzida R\$ 25.465,00, vencimento do primeiro encargo mensal: 20/10/2020, reajuste dos encargos: de acordo com o item 4, forma de pagamento na data de contratação: débito em conta corrente, composição de renda: Berenice Ishii, renda R\$ 98.000,00, % composição de renda para indenização securitária: 100,00, alienou fiduciariamente, o lote matriculado, havido pelo R.06 nesta e sua respectiva edificação averbada sob n.º 02 nesta, com todas as acessões, penhoras, melhoramentos, construções e instalações, em alienação fiduciária, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei n.º 9.514 de 1.997, transferindo a sua posse resolúvel e a posse indireta, a credora fiduciária, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei n.º 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto Lei n.º 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04. ~~Demais cláusulas e condições constantes do título.~~ O

Escrevente Autorizado

(DIEGO BARBOZA EVANGELISTA) à escrevi e subscrevi.

(Prenotação/Digitalização n.º 99.233 – 25/09/2.020).

Av.07/13.462. Ibiúna, 05 de Outubro de 2.020. Procede-se à esta averbação, para constar que, em 21 de Setembro de 2.020, foi emitido como Anexo I, à Cédula de Crédito Imobiliário, constando como credora e custodiante a CAIXA ECONOMICA FEDERAL e como devedora, a Sra. BERENICE ISHII, acima qualificada, tendo como garantia de alienação fiduciária o lote objeto da garantia registrada sob n.º 06 nesta. O valor do crédito é de R\$ 2.155.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais), tendo como data base: 21/09/2020, condição da emissão: integral e cartular, condições gerais da dívida: prazos, em meses, total: 290 meses; amortização: 290; carência: 0; data de vencimento do primeiro encargo: 20/10/2020; valores em reais: total da dívida: R\$ 2.155.000,00 (dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais), garantia: R\$ 2.723.105,60 (dois milhões, setecentos e vinte e três mil, cento e cinco reais e sessenta centavos), total da parcela: R\$

(continuação no verso)



CNN : 120733.2.0013462-12

Valide aqui  
este documento

25.881,99 (vinte e cinco mil, oitocentos e oitenta e um reais e noventa e nove centavos), ou, R\$ 25.465,00 (vinte e cinco mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais), seguros de morte e invalidez permanente: R\$ 3.363,95 (três mil, trezentos e sessenta e três reais e noventa e cinco centavos), seguros de danos físicos ao imóvel: R\$ 386,68 (trezentos e oitenta e seis reais e sessenta e oito centavos), taxa de juros: nominal: 8,1858%a.a., ou 7,9536% a.a., efetiva: 8,5000% a.a., ou, 8,25% a.a.; forma de reajuste: mensal, taxa de juros: moratórios: 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; remuneratórios: 8,1858 a.a. ou 7,9536% a.a.; atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; local de pagamento: Guarulhos/SP. O Escrevente Autorizado: Diego Barbosa Evangelista (DIEGO BARBOSA EVANGELISTA), à escrevi e subscrevi. (Prenotação/Digitalização n.º 99.233 - 25/09/2.020).

**Av.08/13.462.** Ibiúna, 28 de Outubro de 2.020. Procedo a esta averbação, à vista do requerimento da proprietária, datado e assinado em 16 de Outubro de 2020, com firma reconhecida, e da ficha cadastral do IPTU exercício de 2020, expedido Pela Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna-SP, para ficar constando que o imóvel matriculado, encontra-se atualmente cadastrado naquela repartição sob o n.º 40.99991.99.99.4595.00.000. O Substituto do Oficial: Eder Antonio Torres (EDER ANTONIO TORRES) - (Prenotação/Digitalização n.º 99.549 - 26/10/2.020).

**Av.09/13.462.** Ibiúna, 28 de Outubro de 2.020. Procedo a esta averbação, à vista do requerimento mencionado na averbação n.º 08, e da Certidão n.º 172/2020, expedida pela Prefeitura local, aos 22 (vinte e dois) dias do mês de Outubro de 2020, devidamente assinada pela engenheira civil Sra. Bruna Cristina Jorge Vieira, CREA - SP n.º 5069962891, e pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano Sr. Antônio Carlos Domingues, os quais ficaram arquivados em sistema de digitalização neste Registro, para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, recebeu o n.º 40. O Substituto do Oficial: Eder Antonio Torres (EDER ANTONIO TORRES), (Prenotação/Digitalização n.º 99.549 - 26/10/2.020).

(Continuação na ficha n.º 04)



CNN : 120733.2.0013462-12

Valide aqui  
este documento

Livro 02 REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE IBIJÚNA - SP  
CNS n.º 120.733

MATRÍCULA  
=13.462=

FICHA  
04

Ibijúna, 26 de MAIO de 2026

Imóvel: ----- (continuação da ficha n.º 03) -----

**Av.10113.462. CANCELAMENTO DE CCI:** - Ibijúna, 26 de maio de 2026. Procedo a esta averbação à vista do requerimento de consolidação e cancelamento da CCI, datado de Florianópolis, em 27 de abril de 2026, para constar que fica autorizado o **CANCELAMENTO** da cédula de crédito imobiliário averbada sob n.º 07 nesta. (Prenotação n.º 114.116 – 08/08/2025). Selo Digital n. 12073333E1000 013462001026A.

~~Diego Barbosa Evangelista~~  
~~Escrevente Autorizado~~

**Av.11113.462. CONSOLIDAÇÃO:** - Ibijúna, 26 de maio de 2026. Nos termos do requerimento mencionado na Av.10, e demais documentos apresentados e que fizeram partes integrantes do processo de intimação, procedo nesta data, a presente averbação, para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 § 7º da Lei n.º 9.514/97, em face da devedora fiduciante **Berence Ishii**, já qualificada, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada. A credora adquirente deverá promover os leilões públicos, designados no artigo 27 da Lei Federal n.º 9.514/97. Valor atribuído para consolidação R\$ 2.854.134,52. (Prenotação n.º 114.116 – 08/08/2025). Selo Digital n. 120733331000013462001126U.

~~Diego Barbosa Evangelista~~  
~~Escrevente Autorizado~~



Valide aqui  
este documento

## CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

### OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IBIJÚNA - SP

**CERTIFICO**, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 1º, parágrafos 1º e 5º, da Lei 8.015/73, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Ibiúna, data e hora abaixo indicadas.

As condições do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br), sem intermediações e sem custos adicionais.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSQHN-GEZMQ-JYXT6-JYKCE>

Assinado digitalmente por DIEGO BARBOSA EVANGELISTA - ESGREVENTE - 25/05/2026 às 16:27:19

Ao Oficial.....	R\$ 44,20	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 18:00 horas do dia anterior.
Ao Estado.....	R\$ 12,96	Ibiúna 28 de maio de 2028
Ao IPESP.....	R\$ 8,60	Para lavratura de abertura esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "G").
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,33	Protocolo: 114118
Ao Trib.Justiz:	R\$ 3,03	Nº Sale: 120733391000114116M002GM
Ao Municipal:	R\$ 2,21	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Ao FEDMP.....	R\$ 2,12	
Total.....	R\$ 75,05	



Pág.: 0008/0008 M.13462