



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0022109-66
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **22.109**

Piracaia, 18/05/2023.

= Ficha 01 =

IMÓVEL: Um terreno com área total de **547,05m²**, e perímetro **96,849m**, localizado no **Bairro Cachoeira Abaixo**, deste município e comarca de **Piracaia-SP**, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 05, que está situado a 48,26m da esquina da Avenida Caetano Carvalho Brandão com a Rua Paraná, e segue pela lateral direita da Rua Paraná, com azimute de 7°31'27" e distância de 20,44m até o vértice 07; deste vértice deflete à direita e segue confrontando com o imóvel n° 76, pertencente a Geraldo Gonçalves, com azimute de 106°00'38" e distância de 15,23m até o vértice 08; deste vértice segue confrontando com o imóvel n° 177 da Rua Adail F. de Moraes, pertencente a Ilcione Martins Ferreira, com azimute de 106°00'38" e distância de 15,30m até o vértice 09; deste vértice deflete à direita e segue confrontando com o imóvel n° 228 da Avenida Caetano Carvalho Brandão, pertencente a Jorge Lourenço, com azimute de 188°20'56" e distância de 15,92m até o vértice 06; deste vértice deflete à direita e segue confrontando com o lote pertencente a Junior Faria, com azimute de 277°29'37" e distância de 29,97m até o vértice 05, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. **Contribuinte sob n° 35.41.137.018.00.000. SELO DIGITAL:120832311000000093896238.**

PROPRIETÁRIOS: Adquirido por Usucapião.

REGISTROS ANTERIORES: Matrículas n°s 1.142 de 10 de março de 1978, Av.03 de 18 de maio de 2023; 1.168 de 28 março de 1978, Av.05 de 18 de maio de 2023, desta serventia.
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.1/22.109 - Piracaia, 18 de maio de 2023.

USUCAPIÃO - Pela Carta de Sentença expedida em 26 de outubro de 2022, assinada digitalmente por Valéria Dias Spíndola e pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Piracaia-SP, Dr. Lucas de Abreu Evangelinos, extraída dos autos de Ação de **USUCAPIÃO**, processo digital n° 1001959-02.2020.8.26.0450, consta que por sentença proferida em 14 de setembro de 2022, transitada em julgado em 11 de outubro de 2022, foi declarado o domínio do imóvel objeto da presente em favor de **RENATO JARDIM DA SILVA**, RG n° 43.416.952/SSP-SP e CPF/MF n° 347.026.068-08, brasileiro, empresário, e sua mulher **ANA PAULA DE ARAÚJO DA SILVA**, RG n° 47.243.498/SSP-SP e CPF/MF n° 380.900.788-93, brasileira, empresária, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Paraná, n° 230, Jardim Santos Reis, Piracaia-SP. Protocolo n° 79.233 de 05/05/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL:1208323210000000093897234**

O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.2/22109 - Piracaia, 28 de novembro de 2023.

QUALIFICAÇÃO - Pelo Contrato referido no R.04, consta que **RENATO JARDIM DA SILVA**, é portador da CNH n° 03562309708/Detran/SP, conforme declarado no Contrato. Protocolo n° 80.518 de 04/10/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL:120832331000000010469523Q.**
O Escrevente Autorizado, *José Gabriel Aparecido Pinheiro* (José Gabriel Aparecido Pinheiro).

= CONTINUA NO VERSO =



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0022109-66

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 22.109

= Ficha 01/v. =

Av.3/22109 - Piracaia, 28 de novembro de 2023.

QUALIFICAÇÃO - Pelo Contrato referido no registro seguinte, consta que o nome correto de ANA PAULA DE ARAUJO DA SILVA é **ANA PAULA ARAUJO DA SILVA**, portadora da CNH nº 04574930977/Detran-SP, conforme declarado no contrato e cópia da Certidão de Casamento extraída da Matrícula nº 115253.01.55.2015.2.00224.228.0066695-27, expedida 10 de dezembro de 2015, pelo Oficial de Registro Civi do 2º Subdistrito de Santo André-SP. Protocolo nº 80.518 de 04/10/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL:120832331000000010469723M**. O Escrevente Autorizado, (José Gabriel Aparecido Pinheiro).

R.4/22109 - Piracaia, 28 de novembro de 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Contrato de Empréstimo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças, emitida em 28 de setembro de 2023, **RENATO JARDIM DA SILVA** e sua mulher **ANA PAULA ARAUJO DA SILVA**, devedores/fiduciários, já qualificados, DERAM O IMÓVEL EM **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, para a garantia da dívida de R\$ 663.589,32 ao credor/fiduciário, **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, CNPJ nº 34.337.707/0001-00, com sede na Avenida Paulista, nº 1765, 1º Andar, Conjunto 11, Bela Vista, São Paulo/SP, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, conforme capítulo III, artigo 13º, parágrafo primeiro, registrado na JUCESP sob nº 629.461/22-3; em sessão: 20/10/2022, e Ata de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2022, por Carlos Eduardo Benitez, RG nº 14.763.657-7/SSP/SP e CPF/ME nº 165.833.928-28, residente e domiciliado na Rua Tabapuã, nº 266, Apto. 73, Itaim Bibi, São Paulo/SP; **Condições da Operação:** A) **Valor do Empréstimo:** a.1) Valor do Contrato: **R\$ 663.589,32**, composto por: a.1.1) Valor do Empréstimo Destinado ao Pagamento das Despesas Acessórias: R\$ 41.160,00, a.1.1.1) Valor Destinado às Despesas Cartorárias, já incluídas no item a.1.1: R\$ 12.700,00, a.1.2) Imposto Sobre Operações Financeiras (IOF): R\$ 22.429,32, a.1.2.1) Alíquota do IOF (%): 3,3800%, a.1.3) Valor do Empréstimo Destinado ao Pagamento da Interviente Quitante: R\$ 0,00, a.1.4) Valor Liberado para liquidação de dívidas junto a terceiros: R\$ 33.701,38, a.1.5) Valor Total do Empréstimo a ser Liberado ao Devedor: R\$ 566.298,62, **JUROS REMUNERATÓRIOS:** b.1) Taxa de Juros Efetiva (%): 1,5521% a.m. / 20,3000% a.a., b.2) Data de Vencimento: 5, **ÍNDICES E CUSTO EFETIVO DESTA OPERAÇÃO:** c.1) O Devedor declara a opção de regime: Pós-Fixado, c.2) O Devedor declara a opção do índice: IPCA, c.3) Custo Efetivo Total (CET): 1,6105% a.m. / 21,1332% a.a., **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** d.1) Tabela Price; **PRAZO TOTAL DO CONTRATO:** Total de parcelas: 171 meses; **PRESTAÇÕES DO PERÍODO DE CARÊNCIA:** Será concedido pelo credor um período de carência de pagamento dos valores de amortização e juros, pelo prazo de 3 meses, a contar (i) da data de assinatura do contrato, ou (ii), da última data de efetiva liberação dos recursos do presente contrato, ao devedor ou para quitação de dívidas perante terceiros, caso a última liberação ocorra após o período de carência inicialmente previsto no contrato, a ser computado da data do último desembolso. Durante o período de carência serão devidos os valores de taxa mensal de administração de crédito, os seguros MIP e DFI. Os juros remuneratórios e atualização monetária, durante o período de carência, serão incorporados no valor do saldo devedor e passarão a ser cobrados

= CONTINUA NA FICHA Nº 02/f. =



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2


= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0022109-66


REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **22.109**

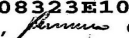
= Ficha 02 =

após referido período (carência); a.1) Prazo da carência: 3 meses, a.2) Data de início da carência: 05/11/2023, a.3) Término da Carência: 05/01/2024, a.4) Valor Mensal dos Prêmios de Seguro: R\$ 321,64, a.4.1) DFI (Danos Físicos do Imóvel): R\$ 89,38, a.4.1.1) Alíquota de DFI (%): 0,0065%, a.4.2) MIP (Morte e Invalidez Permanente): R\$ 232,26, a.4.2.1) Alíquota de MIP (%): 0,0350%, a.5) Taxa Mensal de Administração de Crédito: R\$ 25,00, a.6) Valor Total da Primeira Prestação Mensal: R\$ 346,63; **PRESTAÇÕES APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE CARÊNCIA:** b.1) Prazo para Amortização do Empréstimo: 168 meses, b.2) Valor da Primeira Prestação Mensal (Amortização e Juros): R\$ 11.663,68, b.3) Data de Vencimento da Primeira Prestação Mensal: 05/02/2024, b.4) Data de Vencimento da Última Prestação Mensal: 05/01/2038, b.5) Valor Mensal dos Prêmios de Seguro: R\$ 332,62, b.5.1) DFI (Danos Físicos do Imóvel) R\$ 89,38, b.5.1.1) Alíquota de DFI (%): 0,0065%, b.5.2) MIP (Morte e Invalidez Permanente): R\$ 243,24, b.5.2.1) Alíquota de MIP (%): 0,0350%, b.6) Taxa Mensal de Administração de Crédito: R\$ 25,00, b.7) Valor Total da Primeira Prestação Mensal: R\$ 12.021,29; **DÍVIDAS JUNTO A TERCEIROS A SEREM LIQUIDADAS:** Valor Total a ser liquidado: R\$ 33.701,38; **COMPOSIÇÃO PARA FINS DE COBERTURA SECURITÁRIA:** Renato Jardim da Silva, Participação: 53,33%, Ana Paula Araujo da Silva, Participação: 46,67%; **LOCAL DE PAGAMENTO:** São Paulo/SP; Decorrido o prazo de 30 dias, fixado como prazo de carência para este instrumento, como exigido pelo §2º do art. 26, da Lei 9514/97, contados do vencimento de qualquer prestação devida, o Credor, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA EFEITO DE LEIÃO:** R\$ 1.375.000,00. **DEMAIS CONDIÇÕES:** São as constantes do presente instrumento. Protocolo nº 80.518 de 04/10/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL:120832321000000010469823M.**
O Escrevente Autorizado,  (José Gabriel Aparecido Pinheiro).

Av.5/22109 - Piracaia, 28 de novembro de 2023.

C.C.I. - Pelo Contrato referido no registro anterior, datado de 28 de setembro de 2023, **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, já qualificada, nos termos da Lei 10.931 de 2004, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 0005730, Série nº 202309, no valor de R\$ 663.589,32 (integral), lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.04, constando como Instituição Custodiante: **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, CNPJ nº 18.282.093/0001-50, NIRE nº 43300055990, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, Porto Alegre-RS., Protocolo nº 80.518 de 04/10/2023, livro 1-I. **SELO DIGITAL:1208323E1000000010469923W.**
O Escrevente Autorizado,  (José Gabriel Aparecido Pinheiro).

Av.06/22.109 - Piracaia, 13 de março de 2026.

CEP - Procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente encontra-se localizado no **CEP 12.972-074**, na cidade e comarca de Piracaia-SP. Protocolo nº 86.915 de 13/10/2025, Livro 1-L. **SELO DIGITAL:1208323E1000000015378926G.**
O Oficial Substituto,  (Arnaldo Soares da Cunha).

Av.07/22.109 - Piracaia, 13 de março de 2026.

CONSOLIDAÇÃO - Pelo Requerimento datado de 25 de fevereiro de 2026, da detentora/fiduciária, **COMPANHIA PROVÍNCIA DE**

= CONTINUA NO VERSO =



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP**

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0022109-66

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 22.109

= Ficha 02/v.=

SECURITIZAÇÃO, CNPJ nº 04.200.649/0001-07, com sedê na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4ª andar, Cidade Monções, São Paulo/SP, CEP: 04.571-925, neste ato representada, por seu procurador Rubens Zampieri Filardi, OAB/SP nº 212.835, nos termos do Substabelecimento de procuração datada de 29 de setembro de 2025, lavrada no 19ª Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo (Livro 4808, Págs 7/14) em 27 de maio de 2024, instruído com as notificações feitas aos fiduciantes, devedores **RENATO JARDIM DA SILVA** e sua mulher **ANA PAULA ARAUJO DA SILVA**, já qualificados, conforme notificações registradas nesta serventia no Cartório de Títulos e Documentos sob nºs 10.571, 10.572, em 28 de novembro de 2025 e mediante o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, procede-se esta averbação para **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da detentora/fiduciária, **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 1.375.000,00**. Protocolo nº 86.915 de 13/10/2025, Livro 1-L. **SELO DIGITAL:120832331000000015379126H.**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como, comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. **CNM: 120832.2.0022109-66** **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 87914-REQUERIMENTO - LEI 14382/22 de 18/02/2026. % PIRACAIA-SP, 18 de março de 2026.** Escrevente Autorizada. Documento assinado digitalmente. **SELO DIGITAL Nº 1208323C3000000015379226V.**

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

| | | |
|----------------|-----|-------|
| 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\$ | 1,84 |
| Ao Min.Púb.... | R\$ | 2,20 |
| Total..... | R\$ | 77,44 |

Certidão de ato praticado protocolo nº: 86915

Controle:



103166

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1208323C3000000015379226V



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BW92B-R3A8X-LGP7G-R4R9E

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ellen Nascimento Miquilino (CPF ***.854.778-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/BW92B-R3A8X-LGP7G-R4R9E>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>