



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/T5N9L-A3A5P-RGVPE-8QGCL>  
COMARCA DE SANTA BARBARA D'OESTE  
ESTADO DE SAO PAULO  
DO CARTÓRIO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL  
DR. MARCO ANTONIO ZANATTA  
OFICIAL

MATRICULA N.º 23196

Data 11 de dezembro de 1985 FLS. 1

Oficial

IMÓVEL

N.º CADASTRO - 03 03 3174 0003 00 00 (PML)  
LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "JARDIM BOA VISTA", indicado pelo nº 03 da quadra "D", com frente para a Rua "A", medindo doze metros (12,00 m) de frente e nos fundos; por vinte e cinco metros (25,00 m) de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com os lotes 02 e 04, e nos fundos com o lote 11, com a área total de 300,00 metros quadrados. TÍTULO AQUISITIVO: Registros nºs 1 e 4 da matrícula 8.657 do Livro "2" deste Cartório. Santa Bárbara - D'Oeste, 11 de dezembro de 1985. A Escrevente Habilitada, Edson Luis Domingues de Faria, (Maria Teresinha Prando dos Santos). O Oficial, Marco Antonio Zanatta.

AV-02/23.196 - DENOMINAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de março de 2004. Procede-se esta averbação "ex-officio", nos termos do Decreto nº 1599 de 04/12/1981, para constar que a Rua A do loteamento denominado Jardim Boa Vista, atualmente denominada se Rua José Maria Araújo.

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrevente Habilitado

ANTONIO MANUEL ARANHA  
ESCREVENTE AUTORIZADO

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO: COMERCIAL BOA VISTA S/C LTDA., com sede nesta cidade à Avenida de Gillo, 153, com CGC/MF 51.411.288/0001-28. S.B.D'Oeste, 11 de dezembro de 1985. A Escrevente Habilitada, Edson Luis Domingues de Faria, (Maria Teresinha Prando dos Santos). O Oficial, Marco Antonio Zanatta.

R-01-23.196: Santa Bárbara D'Oeste, 11 de dezembro de 1985. Por escritura de venda e compra, de 21 de novembro de 1985, das notas do 2º Tabelião Local. Livro 146 fls. 11, pela qual a PROPRIETÁRIA, já qualificada; TRANSMITIU O IMÓVEL objeto desta matrícula para ALAN JOEL BUENO QUIRINO, vendedor, RG/SP 4.465.296, CIC 092.016.378-53, casado sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77 com ESTHER ELZA MARTINS BUENO QUIRINO, do lar, filha de João Francisco Martins e de Eugenia Conceição Martins, brasileiros, residente e domiciliado nesta cidade à Rua Dona Margarida, 1.477, pelo valor de Cr\$. .... \$ 565.000 (quinhentos e sessenta e cinco mil cruzeiros). A Escrevente Habilitada, Edson Luis Domingues de Faria, (Maria Teresinha Prando dos Santos). O Oficial, Marco Antonio Zanatta.

AV-03/23.196 - QUALIFICAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de março de 2004 Procede-se esta averbação nos termos da autorização dada através da Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 11/03/2004, livro 856 - fls 173/176, do 1º Tabelião de Notas local e fotocópias autenticadas da Cêdu

cont. verso.

ÔNUS

ONR  
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Valide aqui este documento

Mat. 23196 - Pagina: 2/6 - PROT. 291455 - CNM 120394.2.0023196-31

**MATRICULA N.º** 23196

**VERSO DA FOLHA N.º 1 - MATRÍCULA**

**IMÓVEL**

**AQUISIÇÕES**

la de Identidade e do Cartão de Identificação do Contribuinte de ESTHER ELZA MARTINS BUENO QUIRINO, para constar que ela é portadora do RG/SP. nº 4.675.985 e CIC. nº 123.822.008-80. Protocolado e microfilmado sob nº 112.366.

*Edson Luis Domingues de Faria*  
Escrevente Habilitado

ANTONIO MANUEL ARANHA  
ESCREVENTE AUTORIZADO

R-04/23.196 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 25 de março de 2004. Por Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 11 de março de 2004, livro 856 - fls. 173/176, do 1º Tabelião de Notas local, os proprietários já qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula para NADJA MIRIAM BUENO QUIRINO DEFAVARI, programadora de produção, RG/SP. 13.016.892-0, CPF. 049.635.378-00, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com VALDIR DEFAVARI, vendedor, RG/SP. 22.320.486, CPF. 866.720.888-49, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Maria Araújo, nº 73, Jardim Boa Vista, pelo valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais). Valor base .... R\$ 19.068,04. Protocolado e microfilmado sob nº 112.366.

*Edson Luis Domingues de Faria*  
Escrevente Habilitado

ANTONIO MANUEL ARANHA  
ESCREVENTE AUTORIZADO  
cont. ficha 02.

**ÔNUS**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5N9L-A3A5P-RGVPE-8QGCL>

DR. MARCO ANTONIO ZANATTA  
OFICIAL

REGISTRO GERAL  
1.º CARTÓRIO DE NOTAS COM ANEXO  
DO CARTÓRIO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA BARBARA D'ESTE  
ESTADO DE SÃO PAULO



Valide aqui este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DE

SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

23.196

FICHA

02

23.196

Dr. Marco Antonio Zanatta

Oficial Delegado

AV-05/23.196: CONSTRUÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de janeiro de 2007. A requerimento de Virginia dos Santos Pereira, instruído do Habite-se nº 715/2006 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 29/08/1990, averba-se que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi edificado um PRÉDIO RESIDENCIAL com 81,00 m² de construção, o qual recebeu o nº 73 da Rua José Maria Araújo. Valor base R\$ 77.814,27. Protocolado sob nº 126.244.

Altair Martins  
Escrevente Autorizado

Antonio Manuel Aranha  
Escrevente Autorizado

AV-06/23.196: AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de janeiro de 2007. A requerimento de Virginia dos Santos Pereira, instruído do Habite-se nº 716/2006 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 21/11/2006, averba-se que o PRÉDIO RESIDENCIAL nº 73 da Rua José Maria Araújo, objeto desta matrícula, foi ampliado em 7,29 m². Valor base R\$ 7.003,28. Protocolado sob nº 126.244.

Altair Martins  
Escrevente Autorizado

Antonio Manuel Aranha  
Escrevente Autorizado

AV-07/23.196: AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 05 de janeiro de 2007. A requerimento de Virginia dos Santos Pereira, instruído do Habite-se nº 716/2006 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 21/11/2006, averba-se que o PRÉDIO RESIDENCIAL nº 73 da Rua José Maria Araújo, objeto desta matrícula, foi ampliado em 33,64 m², referente à cobertura leve, totalizando uma área construída de 121,93m². Apresentou a CND do INSS sob nº 033302006-21025040, emitida em 26/12/2006, com sua autenticidade confirmada via Internet. Valor base R\$ 32.316,94. Protocolado sob nº 126.244.

Altair Martins  
Escrevente Autorizado

Antonio Manuel Aranha  
Escrevente Autorizado

R-08/23.196 - VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 26 de março de 2007. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Utilização do FGTS dos Devedores Fiduciários - Contrato nº 109600000025, datado de 20 de março de 2007, expedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, com caráter de escritura pública, NADJA MIRIAM BUENO QUIRINO DEFAVARI e seu marido VALDIR DEFAVARI, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula para MARIO SERGIO BORTOLOZO, policial militar, RG/SP. 26.788.212-9, CPF. 177.582.138-20, e sua mulher com a qual é casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, CELIA REGINA FIALHO BORTOLOZO, professora, RG/SP. 27.458.856-0, CPF. 268.259.088-80, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Tupis, nº 1816, pelo valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), sendo utilizado R\$10.564,86 (dez mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e oitenta e seis centavos) de recursos próprios e R\$ 6.435,14 (seis mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e quatorze centavos) de recursos da conta vinculada de FGTS dos compradores. Protocolado sob nº 127.312.

Edson Luis Domingues de Maria  
Escrevente Habilitado

Antonio Manuel Aranha  
Escrevente Autorizado

R-09/23.196 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 26 de março de 2007. Pelo mesmo contrato mencionado no registro nº 08 acima, MARIO SERGIO BORTOLOZO e sua mulher CELIA REGINA FIALHO BORTOLOZO, já qualificados, alienaram fiduciariamente a propriedade cont. verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5N9L-A3A5P-RGVPE-8QGCL>  
U.d. Maria Regina Fialho Zanatta  
Oficial Substituta

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP



Valide aqui este documento

### REGISTRO DE IMÓVEIS

DE

### SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

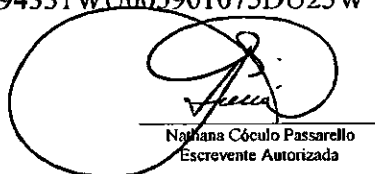
MATRÍCULA Nº	FICHA
23.196	02
	VERSO

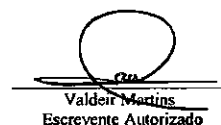
ora resolúvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, no valor de R\$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais), a ser amortizado em 240 meses, com juros à taxa nominal de 9,5690% - efetiva de 10,0000% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 20/04/2007, e demais condições constantes do título. Com a constituição propriedade fiduciária, deu-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciários em possuidores diretos e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Protocolado sob nº 127.312.

  
Edson Luís Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado

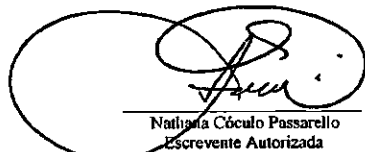
  
Antônio Manuel Aranha  
Escrivente Autorizado

AV-10/23.196 - CESSÃO DE CRÉDITO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de junho de 2025. Por Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, datada de 08/09/2011, livro nº 3187-E, fls. 01/07, do 1º Tabelião de Notas de Brasília/SP, averba-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, transfere o crédito decorrente da alienação fiduciária registrada sob nº 09 desta matrícula para: GAIA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ nº 07.587.384/0001-30, NIRE nº 35300369149, com sede na Rua do Rodio, nº 288, 1º Andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/SP, pelo saldo devedor de R\$ 56.753,47 (cinquenta e seis mil, setecentos e cinquenta e três reais e quarenta e sete centavos), ficando sub-rogado todos os direitos e obrigações decorrentes da referida alienação fiduciária. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico remetido a este Registro de Imóveis por intermédio da Central Registradores de Imóveis ([www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br)), Protocolo ONR nº AC007633201 de 22/05/2025. Valor Base: R\$ 68.000,00. Protocolado sob nº 287.681 em 22/05/2025. Selo digital: 120394331WU005901075DU25W

  
Nathana Cóculo Passarello  
Escrivente Autorizada

  
Valdeir Martins  
Escrivente Autorizado

AV-11/23.196 - DENOMINAÇÃO SOCIAL - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de junho de 2025. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada neste ato por Lucas Marques Fabres, instruído da Ata de Assembleia Extraordinária, datada de 23 de abril de 2021, registrado sob nº 233.413/21-2, em 20/05/2021, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, averba-se a alteração da denominação social da credora fiduciária para PLANETA SECURITIZADORA S.A.. Protocolado sob nº 287.681 em 22/05/2025. Selo digital: 120394331AL005901076OJ25N

  
Nathana Cóculo Passarello  
Escrivente Autorizada

  
Valdeir Martins  
Escrivente Autorizado

AV-12/23.196 - INCORPORAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de junho de 2025. A requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, representada neste ato por Lucas Marques Fabres, instruído da Ata da Assembleia Extraordinária, datada de 30 de dezembro de 2022, e do Protocolo e Justificação, datado de 30 de dezembro de 2022, e do Laudo de Avaliação, registrados sob nº 89.116/23-9, em 01/03/2023, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, averba-se que a credora

Continua fls 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5N9L-A3A5P-RGVPE-8QGCL>  
Lra. Ana Regina Komi Zanatta  
Oficial Substituta

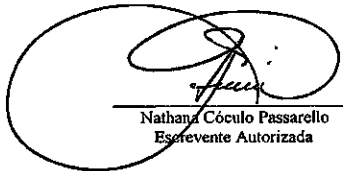
Dr. Ivairton Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Documento gerado eletronicamente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)  
do Brasil em um só lugar

Valide aqui  
este documento**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - CNS 12.039-4**MATRÍCULA Nº  
**23.196**MATRÍCULA Nº  
**23.196**FICHA  
**03****REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP****Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado

fiduciária PLANETA SECURITIZADORA S.A., foi incorporada por NOVA ATLANTIS PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 11.101.923/0001-56, NIRE nº 35223596891, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º Andar, conjunto 62, Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP. Protocolado sob nº 287.681 em 22/05/2025. Selo digital: 120394331HN005901077UN25R



Nathana Cóculo Passarello  
Escrevente Autorizada



Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-13/23.196 - INCORPORAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de junho de 2025. A requerimento da Caixa Econômica Federal – CEF, representada neste ato por Lucas Marques Fabres, instruído da Ata da Assembleia Extraordinária, datada de 30 de dezembro de 2022, e do Protocolo e Justificação, datado de 30 de dezembro de 2022, e do Laudo de Avaliação, registrados sob nº 89.115/23-5, em 01/03/2023, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, averba-se que a credora fiduciária NOVA ATLANTIS PARTICIPAÇÕES LTDA., foi incorporada por OPEA CAPITAL S.A., inscrita no CNPJ nº 39.502.045/0001-08, NIRE nº 35300557832, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º Andar, conjunto 62, Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP. Protocolado sob nº 287.681 em 22/05/2025. Selo digital: 120394331SW005901078XN25Q

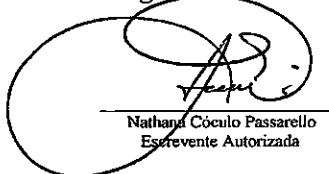


Nathana Cóculo Passarello  
Escrevente Autorizada



Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-14/23.196 - INCORPORAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 23 de junho de 2025. A requerimento da Caixa Econômica Federal – CEF, representada neste ato por Lucas Marques Fabres, instruído da Ata da Assembleia Extraordinária, datada de 30 de dezembro de 2022, e do Protocolo e Justificação, datado de 30 de dezembro de 2022, e do Laudo de Avaliação, registrados sob nº 89.117/23-2, em 01/03/2023, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, averba-se que a credora fiduciária OPEA CAPITAL S.A., foi incorporada por OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ nº 02.773.542/0001-22, NIRE nº 35300157648, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º Andar, conjunto 62, Jardim Europa, na cidade de São Paulo/SP. Protocolado sob nº 287.681 em 22/05/2025. Selo digital: 120394331KY005901079QM25B



Nathana Cóculo Passarello  
Escrevente Autorizada



Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

AV-15/23.196 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 30 de março de 2026. A requerimento da Credora Fiduciária Opea Securitizadora S.A, já qualificada, representada neste ato por Milton Fontana, nos termos do que dispõe o art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, após pessoalmente intimados os devedores fiduciários Celia Regina Fialho Bortolozo e Mario Sergio Bortolozo, já qualificados, conforme demonstra os certificados de recebimento de intimações datados de 19 de novembro de 2025 e 24 de novembro de 2025, ora apensos ao procedimento de execução

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5N9L-A3A5P-RGVPE-8QGCL>**Ricardo Romi Zanatta**  
Oficial Substituto**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**Documentos gerados oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.registro.org.br](http://www.registro.org.br)  
do Brasil em um só lugar



Valide aqui este documento

Mat. 23196 - Pagina: 6/6 - PROT. 291455 - CNM 120394.2.0023196-31

# LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

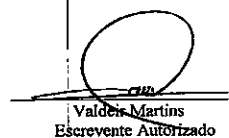
## REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº  
**23.196**

FICHA  
**03**  
VERSO

extrajudicial, e tendo decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, **averba-se a consolidação da propriedade em nome da OPEA SECURITIZADORA S.A**, credora fiduciária originária do registro n.º 09 desta matrícula. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico e remetido por intermédio da Plataforma RI Digital, no submódulo Intimações – SEIC, anexo ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, recepcionado sob n.º IN01469543C. Valor base de cálculo do ITBI R\$ 267.369,37. Título Protocolado sob o n.º 291.455 em 10/10/2025. Selo digital: 120394331OG005974549ID26M

  
Edson Luís Domingues de Paiva  
Escrevente Autorizado

  
Valdeir Martins  
Escrevente Autorizado

### CERTIDÃO

Dr. Marco Antonio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, **CERTIFICA** que a presente cópia processada sob forma de documento eletrônico, extraída nos termos dos §§ 1º e 5º do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73 c/c Item 356, Capito XX do provimento CG nº 58/59, Tomo II, é reprodução autêntica da matrícula e possui o mesmo valor da original arquivada neste Registro de Imóveis. **CERTIFICO** finalmente que os registros e averbações de alienações, ônus reais e de existência de ação real ou pessoal e reipersecutória sobre o imóvel, estão noticiados na matrícula, conforme previsto em lei, e tem referência até o dia útil anterior à exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0023196-31

Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 13 de abril de 2026 - 16:31

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil  
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73



1203943C3FP005974550WF26B

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12	75,05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5N9L-A3A5P-RGVPE-8QGCL>  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Santa Bárbara d'Oeste - SP**

**Ricardo Romi Zanatta**  
Oficial Substituto

**Dr. Marco Antonio Zanatta**  
Oficial Delegado