



Valide aqui  
este documento

CNM 164343.2.0000192-72

Página 1 de 6

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - SP

DATA 11 de Dezembro de 2023

matrícula

192

ficha

01

CNM

**164343.2.0000192-72**

**IMÓVEL:** Terreno urbano constituído pelos lotes nºs **06, 07 e 08**, da quadra "H", do loteamento denominado "**PARQUE VILA RICA**", na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: inicia no ponto determinado A, que fica junto a divisa do lote nº 05, ponto este equidistante 120,1800 metros, da esquina da Rua Tiradentes, do ponto A segue por um muro existente com o AZ 87°51'54", pela distância de 31,1071 metros, até atingir o ponto B, do ponto B deflete à esquerda em curva suave pela distância de 12,4060 metros, AC=5°56'24", R=119,6626 metros e C=12,3913 metros, até atingir o ponto C, do ponto C deflete à esquerda e segue com AZ 71°46'51" pela distância de 7,7343 metros até atingir o ponto D, confrontando do ponto A ao ponto D com a Rua da Liberdade, do ponto D segue por um muro existente com AZ. 356°51'23" pela distância de 4,6588 metros até atingir o ponto E (interno), do ponto E (interno) deflete à direita e segue com AZ. 81°21'00" pela distância de 0,6283 metros até atingir o ponto F (interno), do ponto F (interno) deflete à esquerda e segue AZ. 36°09'06" pela distância de 3,9815 metros até atingir o ponto G (interno), do ponto G (interno) deflete à esquerda e segue com AZ 14°05'08" pela distância de 8,0293 metros até atingir o ponto H (interno), do ponto H (interno) deflete à esquerda e segue com AZ 317°36'04" pela distância de 2,9958 metros até atingir ponto I (interno), confrontando do ponto D ao ponto I (interno) com a Rua da Liberdade, do ponto I (interno) segue por outro muro e deflete à direita com o AZ. 50°56'19"; pela distância de 6,8455 metros até atingir o ponto J (interno) confrontando nesse segmento com a Rua da Liberdade, do ponto J (interno) deflete à direita e segue com AZ 120°32'26\* pela distância de 60,8561 metros até atingir o ponto K (interno), do ponto K (interno) deflete à direita e segue com AZ 121°06'50" pela distância de 25,5288 metros até atingir o ponto L (interno), confrontando do ponto J (interno) ao ponto L (interno), com propriedade de Antonio Citera (matrícula nº 100.563 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP), do ponto L (interno) segue por outro muro e deflete à direita com AZ 249°02'16" pela distância de 43,3833 metros até atingir o ponto M (interno), do ponto M (interno) segue em linha reta até atingir o ponto N (interno), com AZ 249°08'56" pela distância de 72,8374 metros confrontando do ponto L (interno) até o ponto N (interno) com a faixa de alta tensão da AES Eletropaulo, e, finalmente, do ponto N (interno) deflete à direita e segue por outro muro com AZ 337°04'00" pela distância de 62,2255 metros até atingir o ponto A, inicial desta descrição, confrontando com o lote nº 05 de propriedade de Mario Torres Junior (matrícula nº 62.705 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP), encerrando a área total de 5.381,9018 metros quadrados. **Edificação: prédio nº 118 da Rua da Liberdade, com 1437,23 metros quadrados de área construída (sendo 766,51 metros quadrados para a residência principal,**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TREXH-H3V9S-JS6JJ-ZWV8P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

CNM 164343.2.0000192-72

Página 2 de 6

matrícula

192

ficha

01

verso

CNM

164343.2.0000192-72

**323,61 metros quadrados para o Anexo 02, 300,31 metros quadrados para o Anexo 01, e, 46,80 metros quadrados para a piscina.**

**CONTRIBUINTE:** 24334.62.87.0211.00.000.

**PROPRIETÁRIOS:** 1) **TIAGO DE MELO CRUZ**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 27.497.373-X-SSP/SP, CPF/MF nº 270.080.578-06, residente e domiciliado na Rua Itapaiúna, nº 1800, Edifício Majuy, apartamento nº 62, Jardim Morumbi, São Paulo-SP; 2) **BIANCA DE MELO CRUZ**, brasileira, solteira, maior, oficiala registradora, RG nº 35.447.833-3-SSP/SP, CPF/MF nº 308.328.078-50, residente e domiciliada na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, bloco C, apartamento 1-B, Morumbi, São Paulo-SP; e 3) **PEDRO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ**, brasileiro, solteiro, nascido aos 07/03/2003, RG nº 39.499.599-5-SSP/SP, CPF/MF nº 430.312.288-20, residente e domiciliado na Rua da Liberdade, nº 118, Parque Vila Rica, Santana de Parnaíba-SP.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.12, de 06/06/2016, da Matrícula nº 9.452, R.02, de 12/02/2007, R.10, de 28/09/2010 e R.12, de 31/03/2015, todos da Matrícula nº 133.289 e Matrícula nº 194.735, de 13/12/2016, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri-SP.

Prenotação nº 764, de 08/12/2023. Selo digital nº 1643433E1000000000155323D.

Escrevente Autorizado:  
Cassiano Alves Diniz

**Av.01 - ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL**

Em 11 de dezembro de 2023. (Prenotação nº 764 de 08/12/2023).

Conforme Certidão de Casamento - Matrícula: 118802.01.55.2018.3.00007.225.0001728.90, expedida aos 30 de novembro de 2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Santana de Parnaíba-SP, faço constar que a coproprietária **BIANCA DE MELO CRUZ**, já qualificada, casou em 08/12/2017 (registro em 06/03/2018), pelo regime da comunhão parcial de bens com **DOUGLAS SALLES RIZATO**, passando a usar o nome de **BIANCA DE MELO CRUZ RIZATO**. Selo digital nº 164343331000000000155423X

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TREXH-H3V9S-JS6JJ-ZWV8P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

CNM 164343.2.0000192-72

Página 3 de 6

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SANTANA DE PARNAIBA - SP  
DATA

matrícula

192

ficha

02

CNM

**164343.2.0000192-72**

Escrevente Autorizado:  
Cassiano Alves Diniz

**Av.02 - QUALIFICAÇÃO**

Em 11 de dezembro de 2023. (Prenotação nº 764 de 08/12/2023).  
Conforme Certidão de União Estável - Matrícula:  
1118202.01.22.2023.7.00003.106.0000791-32 expedida aos 30 de novembro de  
2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Santana de  
Parnaíba-SP, faço constar que o coproprietário **TIAGO DE MELO CRUZ**, já  
qualificado, convive em união estável, pelo regime da separação total de bens,  
conforme registro nº 02 -Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de  
Imóveis, com **JULIANA CUBAN MARCOLINO**. Selo digital nº  
164343331000000000155523V

Escrevente Autorizado:  
Cassiano Alves Diniz

**R.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 11 de dezembro de 2023. (Prenotação nº 764 de 08/12/2023).  
Conforme Cédula de Crédito Bancário, emitida nos termos da Lei nº 10.931/04,  
com força de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97,  
datada de 06 de dezembro de 2023, nº 1653781) os proprietários avalistas  
**PEDRO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de  
cartório, RG nº 39.499.599-5-SSP/SP, CPF/MF nº 430.312.288-20, residente e  
domiciliado na Avenida Delmar, nº 277, Alphaville Park, Apto. 133, Torre B,  
Barueri-SP; **BIANCA DE MELO CRUZ RIZATO**, brasileira, Titular de Cartório,  
RG nº 35.447.833-3-SSP/SP, CPF/MF nº 308.328.078-50, casada pelo regime  
da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/1977, com **DOUGLAS  
SALLES RIZATO**, brasileiro, gerente administrativo, CPF/MF nº 272.168.048-05,  
residentes e domiciliados na Rua Emerson José Moreira, nº 1245, casa 7,  
Parque Taquaral, Campinas-SP; e, **TIAGO DE MELO CRUZ**, brasileiro,  
divorciado, Tabelião de Notas, RG nº 27.497.373-X-SSP/SP, CPF/MF nº  
270.080.578-06, convivente em união estável pelo regime da separação total de  
bens, registrado sob o nº 02 - Livro nº 03, Registro Auxiliar deste Oficial de  
Registro de Imóveis, com **JULIANA CUBAN MARCOLINO**, residente e  
domiciliado na Rua Itapaiuna, nº 1800, apartamento 62, bloco K1, Jardim  
Morumbi, São Paulo-SP, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Lei nº  
9.514/1997) o imóvel objeto desta matrícula à credora **COOPERATIVA DE  
CRÉDITO DA REGIÃO MERIDIONAL DO BRASIL - SICOOB UNICOOB**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TREXH-H3V9S-JS6JJ-ZWV8P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

CNM 164343.2.0000192-72

Página 4 de 6

matrícula

192

ficha

02

verso

CNM

164343.2.0000192-72

**MERIDIONAL.**, CNPJ/MF nº 05.392.810/0001-54, com sede na Avenida José João Muraro, nº 1587, Jardim Porto Alegre, Toledo-PR, para garantir a dívida de **R\$2.585.047,17 (dois milhões e quinhentos e oitenta e cinco mil e quarenta e sete reais e dezessete centavos)** sendo que desse valor, a importância de R\$2.500.000,00 é o valor líquido do crédito e R\$85.047,17 é o valor de despesas de IOF, correspondente à abertura de crédito a favor do emitente **ANTONIO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ**, brasileiro, divorciado, Tabelião, RG nº 3.215.775-7-SSP/SP, CPF/MF nº 054.781.118-72, residente e domiciliado na Estrada Joaquim Caetano Balarin, s/nº, Bro Pe, KM 5,7, Sítio Mosquitinho, Tietê/SP, a qual deverá ser amortizada por meio de 46 prestações mensais no valor individual de R\$86.618,44, cada com vencimento da primeira parcela em 05/03/2024. Juros, atualização monetária e demais condições constam do contrato. Para os fins previstos no parágrafo 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 consta que o prazo de carência para efeito de intimação dos devedores fiduciários é de 60 dias e para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$6.319.000,00. Selo digital nº 164343331000000000155623T

Escrevente Autorizado:  
Cassiano Alves Diniz

#### Av.04 - ADITIVO

Em 28 de novembro de 2024. (Prenotação nº 9.362 de 25/11/2024 - Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004709452).

Pelo Instrumento Particular de Termo Aditivo à Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo nº 1653781, firmado nesta Cidade de Santana de Parnaíba, deste Estado, aos 21 de novembro de 2024, os proprietários/avalistas/garantidores fiduciários: 1) **BIANCA DE MELO CRUZ RIZATO**, autorizada por seu marido, **DOUGLAS SALLES RIZATO**; 2) **PEDRO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ**; e 3) **TIAGO DE MELO CRUZ**; o devedor/emitente **ANTONIO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ**, atualmente residente e domiciliado na Rua Pedro Procópio, nº 118, Centro, Santana de Parnaíba-SP, todos já qualificados, de pleno e comum acordo **ADITARAM** a Cédula de Crédito Bancário constante da alienação fiduciária registrada sob o nº 03 desta matrícula, para constar que, em virtude da renegociação concedida pelo credor ao devedor, o saldo devedor será pago por meio das 37 parcelas remanescentes, mensais e consecutivas, no valor de R\$ 91.109,46 cada, com o adiamento das parcelas a partir da 10ª, cuja nova data de vencimento será em 05/03/2025, e a última parcela com vencimento em 06/03/2028. Do título constam demais termos, cláusulas e condições. Ficando ratificadas todas as demais cláusulas, condições e garantias do Instrumento, não alteradas pelo presente aditamento. Selo digital nº 164343331000000005707424N

Substituto do Oficial:  
Cassiano Alves Diniz

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TREXH-H3V9S-JS6JJ-ZWV8P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui este documento

CNM 164343.2.0000192-72

Página 5 de 6

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

**Oficial de Registro de Imóveis**

Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Data

MATRÍCULA

192

FICHA

03

CNM

164343.2.0000192-72

**Av.05 - AVERBAÇÃO COMPLEMENTAR DO IMÓVEL**

Em 22 de dezembro de 2025. (Prenotação nº 18.891 de 12/12/2025). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC014102559).

Conforme Certidão de Valor Venal nº 60888/2025 (via Web), expedida em 17 de dezembro de 2025, pela Prefeitura de Santana de Parnaíba, faço constar que o imóvel desta matrícula possui o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 06503-190. Selo digital nº 1643433E1000000012485325V

Escrevente Autorizado:

Abner Evangelista de Andrade

**R.06 - DAÇÃO EM PAGAMENTO**

Em 22 de dezembro de 2025. Prenotação nº 18.891, de 12/12/2025. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC014102559)

Conforme escritura pública de confissão de dívida combinado com dação em pagamento, lavrada em 10 de dezembro de 2025, Livro nº 172-N, folha 001/005, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Toledo, Estado do Paraná, os proprietários **1) PEDRO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ**; empresário, **2) TIAGO DE MELO CRUZ**, advogado, convivente em união estável pelo regime da Separação Total de Bens, registrado sob o nº 02 - Livro nº 03, no Registro Auxiliar do Oficial de Registro de Imóveis desta Serventia, com JULIANA CUBAN MARCOLINO, brasileira, divorciada, fisioterapeuta, RG nº 14184641-SSP/SP, CPF/MF nº 298.857.908-37, e, **3) BIANCA DE MELO CRUZ RIZATO**, nesta ato com anuência de seu cônjuge DOUGLAS SALLES RIZATO, já qualificados, transmitiram à título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel desta matrícula a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO MERIDIONAL DO BRASIL - SICOOB UNICOOB MERIDIONAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$2.995.313,78 (dois milhões e novecentos e noventa e cinco mil e trezentos e treze reais e setenta e oito centavos)**, nos termos do artigo 26, parágrafo 8º, da Lei nº 9.514/1997. (V.V. R\$421.583,94). Selo digital nº 164343321000000012485425H.

Escrevente Autorizado:

Abner Evangelista de Andrade

**Av.07 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Em 22 de dezembro de 2025. Prenotação nº 18.891, de 12/12/2025. (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC014102559)

Pela mesma escritura pública de que trata o R.06 desta matrícula, procedo ao cancelamento da Alienação Fiduciária lançada no registro R.03 e Aditivo lançado na Av.04 desta matrícula. Valor para cálculo das custas e emolumentos: **R\$2.585.047,17**. Selo digital nº 164343331000000012485525D.

Escrevente Autorizado:

Abner Evangelista de Andrade

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TREXH-H3V9S-JS6JJ-ZWV8P>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TREXH-H3V9S-JS6JJ-ZWV8P>

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Santana de Parnaíba - SP																							
<p><b>CERTIFICO</b> que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula referida, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, refletindo a situação jurídica atualizada do imóvel com respeito à propriedade, direitos, ônus reais, restrições e a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição, extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. O Município de Santana de Parnaíba pertenceu ao Registro de Imóveis de São Paulo - Capital, nos seguintes períodos: Primeiro Registro de imóveis de 27/01/1885 a 23/12/1912; Segundo Registro de Imóveis de 24/12/1912 a 25/12/1927; Quinto Registro de Imóveis de 26/12/1927 a 09/08/1931; novamente ao Segundo Registro de Imóveis de 10/08/1931 a 14/05/1939; Oitavo Registro de Imóveis da Capital no período de 15/05/1939 a 07/12/1964; Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, no período de 08/12/1964 a 01/11/2023 e atualmente a partir de 03/11/2023, passou a pertencer ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.</p> <p>Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 14.838 em 22/07/2025, título referente ao imóvel desta certidão. Santana de Parnaíba/SP, segunda-feira, 22 de dezembro de 2025.</p> <p>assinado digitalmente - Auxiliar</p> <p>Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Oficial</th> <th>Estado</th> <th>Fazenda</th> <th>Reg. Civil</th> <th>Trib. Just</th> <th>Min. Púb</th> <th>ISS</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 44,20</td> <td>R\$ 12,56</td> <td>R\$ 8,60</td> <td>R\$ 2,33</td> <td>R\$ 3,03</td> <td>R\$ 2,12</td> <td>R\$ 2,21</td> <td>R\$ 75,05</td> </tr> </tbody> </table> <p>Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a> Selo Digital: 1643433C3000000012497925H Protocolo: 18891</p>								Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total	R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total																
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 2,21	R\$ 75,05																

