



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNVLR-C46PC-ZZVA4-UPYQ9>

Digitação - OK
Conferência - OK

FICHA N.º 01

MT-36645

L.º 2 - REG. GERAL

MATRÍCULA N.º **036645**

CNM: 119776.2.0036645-54
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA
REGISTRO GERAL
LUIS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Oficial Substituto Oficial

IMÓVEL: UM TERRENO no loteamento "RESIDENCIAL TERRAS DE SANTA CRUZ", situado no Bairro Alto da Santa Cruz, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, designado LOTE n.º " 05 " da QUADRA "F", com a área de 500,08m2, fazendo frente para a RUA DUARTE PACHECO PEREIRA por 14,00m, do lado direito de quem do lote olha para a referida rua mede 35,72m, sendo 18,17m confrontando com o lote 01 e 17,55m confrontando com o lote 02, do lado esquerdo mede 35,72m confrontando com o lote 07 e nos fundos mede 14,00m confrontando com o lote 06.

CONTRIBUINTE: n.º 23454.40.86.00558.0.0001.00000 (maior área)

PROPRIETÁRIA: NALLIN - BAPTISTELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CGC/MF sob n.º 02.495.592/0001-95, com sede na Avenida Marechal Deodoro, n.º 373, Centro, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.07/395, de 18 de agosto de 1.998, R.5/396, de 18 de agosto de 1.998, e R.4/31.349, de 18 de abril de 2.000 - loteamento.

O Oficial,

Luis Carmo Pascoal

Av.01 em 18 de abril de 2.000.

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula é aberta nos termos do item 45, "a", Cap. XX - Prov.58/89 - NSCGJ.

O Oficial,

Luis Carmo Pascoal

Microfilme n.º 66.988

Av.02 em 10 de janeiro de 2005.

CONTRIBUINTE

Procede-se esta averbação, à vista da escritura mencionada no registro seguinte, para constar que o imóvel objeto da presente, vem sendo lançado pelo contribuinte n.º 23454.41.82.01058.0.0009.00000, conforme prova o IPTU do exercício de 2.004, expedido pela Prefeitura deste município.

A Escrevente Autorizada,

Marcia Regina de Lima Prezotto

R.03 em 10 de janeiro de 2005.

VENDA E COMPRA

Por escritura datada de 17 de dezembro de 2.004, do 2º Serviço de Notas desta cidade e comarca de Itatiba/SP, (Livro n.º 557, folhas 37), a proprietária NALLIN - BAPTISTELLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade de Itatiba/SP, na Rua Rui Barbosa, n.º 451, Centro, já qualificada, devidamente representada, **VENDEU O IMÓVEL** pelo valor de R\$ 35.000,00 a RICARDO DE ANDRADE XAVIER, brasileiro, gerente administrativo, RG. n.º 19.398.658-9/SP e CPF. n.º 161.156.648/70, casado no regime da comunhão parcial de bens, no advento da Lei n.º 6515/77, com JULIANA MARIA CARRARA DE ANDRADE XAVIER, brasileira, coordenadora de vendas, RG. n.º 27.470.244-7/SP e CPF. n.º 276.625.288/63, domiciliado e residente nesta cidade, na Rua Duarte

-segue no verso-

MOD. 16

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNVLR-C46PC-ZZVA4-UPYQ9>

= VERSO

01

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

MATRÍCULA N.º **036645**

CNM: 119776.2.0036645-54
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP
REGISTRO GERAL
LUÍS CARMO PASCOAL WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Oficial Substituto Oficial

Pacheco Pereira, nº 03, Residencial Terras de Santa Cruz. A vendedora declarou na escritura, sob responsabilidade civil e penal, que explora com exclusividade a atividade de venda, compra e loteamento de imóveis, estando o imóvel objeto desta matrícula, lançado no contribuinte no ativo circulante, não constando, nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, do inciso IV do Decreto Federal nº 3048, de 06 de maio de 1.999. Do título constam condições, estabelecendo normas a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características, que deverão ser respeitadas pelos adquirentes, seus herdeiros e sucessores.

A Escrevente Autorizada,

Marcia Regina de Lima Prezotto

Prenotação sob nº 85.394, em 27 de dezembro de 2.004.

Av.04 em 18 de outubro de 2006.

CONSTRUÇÃO

Do requerimento datado de 05 de outubro de 2006, da proprietária, JULIANA MARIA CARRARA DE ANDRADE XAVIER, já qualificada, consta que foi construída sobre o imóvel objeto desta matrícula, UMA CASA RESIDENCIAL, que recebeu o nº 41, da RUA DUARTE PACHECO PEREIRA, com a área de 173,25m2, conforme prova a Certidão de Conclusão de Obra e Habite-se extraída do processo nº 04200/2006, expedida em 18 de agosto de 2006, pela Prefeitura deste município, à qual foi atribuído, para efeitos fiscais, o valor de R\$39.006,24. Foi apresentada e arquivada nesta data, a CND sob o nº 028292006-21026040, expedida em 04 de outubro de 2006, pela Previdência Social do Brasil.

A Escrevente Autorizada,

Waldemeire Rogéria Tega

Prenotação nº 91873 em 05/10/2006.

Av.05, em 18 de janeiro de 2007.

ESTADO CIVIL

Por requerimento datado de 08 de janeiro de 2007, foi solicitada a presente averbação para constar que os proprietários pelo R.03, da presente: RICARDO DE ANDRADE XAVIER e JULIANA MARIA CARRARA DE ANDRADE XAVIER divorciaram-se consensualmente, voltando a divorcianda a assinar seu nome de solteira, ou seja, JULIANA MARIA CARRARA, conforme se verifica pela averbação nº.01, feita em 08 de novembro de 2006, a margem da certidão de casamento extraída do termo nº.10104, a fl.108, do livro B-76, expedida na mesma data, pelo Cartório de Registro Civil desta cidade de Itatiba/SP, nos termos da sentença de 26 de outubro de 2006, transitada em julgado na mesma data, extraída do processo nº.2006.009065-7 e proferida pelo MM Juiz de Direito - Dr. Ezaú Messias dos Santos, da 3ª Vara Judicial desta cidade e comarca de Itatiba-SP.

A Escrevente Autorizada,

Simone Cosenza Reinaldo

Prenotação nº:92867.

segue na ficha 02.

MOD. 16

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 119776.2.0036645-54

MATRÍCULA N.º **036645**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA

REGISTRO GERAL

LUÍS CARMO PASCOAL
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

R. 06, em 05 de março de 2007.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular datado de 15 de fevereiro de 2007, emitido em São Paulo/SP, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5049, de 29 de junho de 1966, o proprietário, RICARDO DE ANDRADE XAVIER, divorciado, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Santo Antonio, nº 99 ap. 12, já qualificado, VENDEU A METADE QUE POSSUÍA NO IMÓVEL, a co-proprietária, JULIANA MARIA CARRARA, divorciada, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Duarte Pacheco Pereira, nº 3, já qualificada; pelo valor de R\$95.000,00., sendo pago da seguinte forma: R\$69.401,06, por recursos próprios e R\$25.598,94, por recursos do FGTS, comparecendo como interveniente o Banco Itaú S/A.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

Prenotação nº 93.271.

Av. 07, em 09 de dezembro de 2.013.

CONDIÇÕES

Procede-se esta averbação para constar que: do "contrato-padrão" que é parte integrante do processo do loteamento a que pertence o imóvel objeto desta matrícula, arquivado nesta serventia, constam condições estabelecendo normas a serem observadas no aproveitamento do terreno, no tocante às edificações e suas características e demais condições relativas ao respectivo empreendimento, às quais estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros ou sucessores.

A Escrevente Autorizada,

Ana Lucia Barbieri Curan

Av. 08, em 09 de dezembro de 2.013.

ESTADO CIVIL

Procede-se esta averbação à vista do instrumento particular referido no registro seguinte, para constar que a proprietária pelo R.06, da presente: JULIANA MARIA CARRARA casou-se em 14 de novembro de 2007, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **MARCELO CESAR FARAH**, a qual passou a assinar: **JULIANA MARIA CARRARA FARAH**, conforme Certidão de Casamento extraída do termo nº.12805, às fls.128 do livro B-85, expedida na mesma data, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade de Itatiba-SP.

A Escrevente Autorizada,

Ana Lucia Barbieri Curan

R.09, em 09 de dezembro de 2.013.

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular - Contrato nº.1.4444.0424501-6 - datado de 02 de dezembro de 2013, assinado nesta cidade de Itatiba/SP, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei Federal nº.4.380, de 21 de agosto de 1964, a proprietária: JULIANA MARIA CARRARA FARAH, nascida em 05 de abril de 1979, gerente, já qualificada, assistida de seu esposo MARCELO CESAR FARAH, brasileiro, nascido em 13 de junho de 1977, gerente, portador da cédula de identidade RG nº.25.882.114-0/SSP/SP e inscrito

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNVLR-C46PC-ZZVA4-UPYQ9>

FICHA N.º 02

L.º 2 - REG. GERAL

MOD. 16



Valide aqui este documento

CNM: 119776.2.0036645-54

MATRÍCULA N.º **036645**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

no CPF/MF sob nº.155.707.278-76, casados conforme averbação anterior, residentes e domiciliados nesta cidade de Itatiba/SP, na rua Duarte Pacheco Pereira, nº.03, Terras de Santa Cruz, VENDEU O IMÓVEL objeto desta matrícula a: **ALESSANDRO DE SETA SIMÕES FILIPINI**, brasileiro, nascido em 22 de maio de 1977, supervisor, portador da cédula de identidade RG nº.28.349.982-5/SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº.261.515.798-10, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com **NATALY APARECIDA FILIPINI MARTINEZ**, brasileira, nascida em 24 de dezembro de 1979, engenheiro, portadora da cédula de identidade RG nº.30.689.073-2/SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº.285.414.198-94, residentes e domiciliados na avenida Afonso Zupardo, nº.10, Jardim Leonor, nesta cidade de Itatiba-SP; pelo valor de **R\$496.000,00**, sendo R\$97.806,69 correspondente a recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS do(s) comprador(es); e R\$398.193,31 concedidos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do financiamento mencionado no registro seguinte, com recursos do SBPE – operação essa realizada no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

A Escrevente Autorizada,

Ana Lúcia Barbieri Curan

R.10, em 09 de dezembro de 2.013.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular referido no registro anterior, os adquirentes: **ALESSANDRO DE SETA SIMÕES FILIPINI** e sua esposa **NATALY APARECIDA FILIPINI MARTINEZ**, já qualificados, ALIENARAM O IMÓVEL objeto desta matrícula, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul – Quadra 4, lotes ¾, em Brasília – Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF nº.00.360.305/0001-04, devidamente representada no título; para garantia de um financiamento no valor de **R\$398.193,31** destinado à aquisição do imóvel objeto da presente e que será pago no prazo de 420 meses, através de encargos mensais e sucessivos, calculados pelo Sistema de Amortização - SAC, incluindo-se juros a taxa nominal de 8,5101% ao ano, equivalente a taxa efetiva de 8,8500% ao ano, que poderão ser reduzidas para todos os efeitos, conforme o item D7.1 e de acordo com a cláusula 4ª e seus parágrafos, do respectivo contrato, reajustáveis na forma do título, sendo de R\$3.920,34 o valor total do encargo inicial, vencendo-se o mesmo no dia 02 de janeiro de 2014 e os demais em igual dia dos meses subsequentes; constando ainda, multa e outras condições, de cujo título uma das vias fica arquivada nesta serventia. Para fins do inciso VI – artigo 24, da Lei nº.9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$496.000,00.

A Escrevente Autorizada,

Ana Lúcia Barbieri Curan

Av.11, em 09 de dezembro de 2.013.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- segue na ficha 03 -

MOD. 16

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNVLR-C46PC-ZZVA4-UPYQ9>

= VERSO

FICHA Nº 02.

L.º 2 - REG. GERAL

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0036645-54

MATRÍCULA N.º **036645**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL
LUÍS CARMO PASCOAL Oficial WALMOR BARBOSA MARTINS JR. Substituto Oficial

Nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, é procedida a presente averbação, para constar que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário série 1213, nº 1.4444.0424501-6, nesta cidade de Itatiba/SP, em 02 de dezembro de 2013, que faz parte do instrumento particular objeto do registro anterior. Valor do crédito: R\$.398.193,31.

A Escrevente Autorizada,

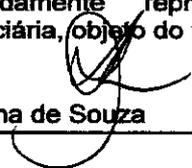
Ana Lucia Barbieri Curan

Prenotação nº 130589.

Av.12, em **08 MAR 2022**

CANCELAMENTO

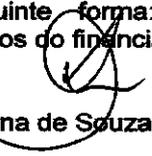
Procede-se esta averbação, á vista do instrumento particular mencionado no registro seguinte para constar que a interveniente credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, devidamente representada, autorizou o **CANCELAMENTO**, da alienação fiduciária, objeto do R.10, da presente.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

R.13, em **08 MAR 2022**

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular nº 10172370604, datado de 25 de fevereiro de 2022, emitido em São Paulo/SP, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964 e Lei nº 9514/97, os proprietários: ALESSANDRO DE SETA SIMÕES FILIPINI e s/m. NATALY APARECIDA FILIPINI MARTINEZ, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Duarte Pacheco Pereira, nº 41, Cond Seta de Santa Cruz, **VENDERAM O IMÓVEL**, objeto desta matrícula á **EDUARDO RODRIGO MELCHIORI FRANCISCO**, brasileiro, gerente de soluções Tic II, RG. nº 404802035/SSP/SP e CPF nº 330.598.078-84 e sua mulher **JULIANA PEREIRA PRISCO**, brasileira, analista de custos Sr, RG. nº 446058579/SSP/SP e CPF nº 366.545.648-71, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Verginio Belgine, nº 1455, ap. 13, Loteamento Santo Antonio; pelo valor de **R\$835.000,00**, sendo pago da seguinte forma: **R\$85.000,00**, por recursos próprios; e **R\$750.000,00**, por recursos do financiamento. (ITBI-recolhido).

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

R.14, em **08 MAR 2022**

Pelo instrumento particular, mencionado no registro anterior, os ora adquirentes: **EDUARDO RODRIGO MELCHIORI FRANCISCO** e s/m. **JULIANA PEREIRA PRISCO**, já qualificados deram o imóvel em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, ao **ITAÚ UNIBANCO S.A**, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua carteira de crédito imobiliário e na qualidade de agente financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato devidamente representado, para

segue no verso

MOD. 16

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNVLR-C46PC-ZZVA4-UPYQ9>

FICHA N.º 03

L.º 2 - REG. GERAL

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 119776.2.0036645-54

MATRÍCULA N.º

036645

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ITATIBA - SP

REGISTRO GERAL

LUIS CARMO PASCOAL
Oficial

WALMOR BARBOSA MARTINS JR.
Substituto Oficial

garantia de um crédito no valor total (saldo devedor) de R\$750.000,00, com o prazo de amortização de 360 meses, com taxa nominal anual de juros de: 8.7411% - taxa de juros efetiva anual de juros de 9.1000%; taxa de juros, efetiva mensal - 0.7284% - taxa nominal mensal de 0.7284% - custo efetivo total (CET) anual taxa de juros: 9.7700% - custo efetivo total (CET) mensal: taxa de juros: 0.7800% - sistema de amortização constante: SAC - periodicidade de atualização da prestação: mensal - data de vencimento da primeira prestação: 25/03/2022 - data de vencimento da última prestação: 25/02/2052 - valor da prestação mensal nesta data: 7.814,36, consta ainda demais condições do presente contrato. Para fins do disposto no inciso IV, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$985.000,00.

A Escrevente Autorizada,

Lucia Regina de Souza

Prenotado sob nº 182.921.

Av.15 em 09 ABR 2024

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por requerimento datado de 09 de fevereiro de 2024, instruído com notificação feita aos fiduciários Eduardo Rodrigo Melchiori Francisco e Juliana Pereira Prisco, já qualificados, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº.9.514/97, notificações estas recebidas em 21 de fevereiro de 2024, a propriedade do imóvel desta matrícula ficou consolidada no credor fiduciário, ou seja, Itaú Unibanco S/A, também já qualificado, sendo neste ato apresentada a guia de recolhimento do Imposto de Transmissão Intervivos, paga em 03 de abril de 2024, no valor de R\$. 19.700,00. Nos termos do art. 27 da Lei acima citada, o prazo para promover os leilões é de 60 dias a contar desta data.

O Escrevente Autorizado,

Valdir Coelho

Prenotação nº.198974

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNVLR-C46PC-ZZVA4-UPYQ9> = VERSO

FICHA N.º

L.º 2 - REG. GERAL

MOD. 16



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNVLR-C46PC-ZZVA4-UPYQ9>

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 36645 , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos 42,22 Estado 12,00 Sec. Fazenda 8,21 Registro Civil 2,22 Trib. Justiça 2,90 Ministério Público 2,03 Imposto Municipal 2,11 TOTAL 71,69
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
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 VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	JOELMA SARTORATO Autorizada
Itatiba, 22 de julho de 2024	



SELO DIGITAL

1197763C30E0000017784324X

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