Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí

MATRÍCULA	FICHA
97.612	01

LOTE DE TERRENO urbano, sem benfeitorias, número **02,** da quadra **"AD",** do loteamento denominado **SERRA DOS CRISTAIS**, município de Cajamar, comarca de Jundiaí, com a área de **1.028,62 m2,** que mede 30,00 m de frente para a **RUA AMETISTA;** por 38,90 m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha o imóvel, dividindo com o lote 1 da quadra AD; por 41,15 m da frente aos fundos do lado esquerdo, dividindo com o lote 3 da quadra AD; no fundo mede 19,94 m em curva, dividindo com o Sistema de Lazer 5. **CADASTRO PM 24231.11.20.0237.00.000**----------

PROPRIETÁRIA - NOVA BANDEIRANTES CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 50.639.731/0001-50, com sede em Cajamar- SP, à Via Anhanguera, Km 45, bairro Serra dos Cristais----------

REGISTRO ANTERIOR - loteamento registrado sob n. 03 na matrícula n. 67.947, deste cartório, feito em 26 de junho de 1995. Jundiaí, 27 de outubro de 2003. Matriculado por (João Miguel Fakine.) O Oficial (José Renato Chizotti.)----------

R 01 - VENDA E COMPRA - Por escritura de venda e compra do 25º Cartório de Notas da Capital - SP, livro 1553, fls. 109, datada de 07 de outubro de 2003, a proprietária supra, vendeu este imóvel ao preço de R$ 41.737,50, a **RITA DE CASSIA PINCA BADARI,** RG. 13.162.337-0-SSP/SP, CPF. 086.961.468-16, programadora e seu marido **EDGARD BADARI JUNIOR,** RG. 12.523.312-SSP/SP, CPF. 035.553.258-17, psicólogo, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes e domiciliados em São Paulo - Capital, na rua Carlos Weber, 1.376, aptº 82-B. Ficam mantidas as restrições contidas no plano de loteamento. Microfilme 198.573. Jundiaí, 27 de outubro de 2003. Registrado por (João Miguel Fakine, escrevente.)----------

R 02 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 242.118, em 25/06/2008. Nos termos da escritura de venda e compra lavrada em 06 de junho de 2008, livro n. 1.828, fls. 42, pelo 25º Tabelião de Notas da Capital, SP, os proprietários **RITA DE CÁSSIA PINCA BADARI** e s/m **EDGARD BADARI JUNIOR** venderam este imóvel a **SÉRGIO ANGELO SPAZIANI,** brasileiro, engenheiro, RG n. 9.164.925-0 - SSP/SP, CPF n. 008.391.378-50, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **TERESINHA DA COSTA SPAZIANI,** brasileira, médica, RG n. 8.965.215-0 - SSP/SP, CPF n. 568.728.957-72, residentes e domiciliados na Rua Porto Carrero, n. 1.312, Campestre, em Santo André, SP, pelo preço de R$ 40.000,00. Ficando mantidas as restrições urbanísticas constantes do plano de loteamento. Jundiaí, 15 de julho de 2008. Conferido por Leandro Michel Bressan. Registrado por (Edson Alexandre Gallera, escrevente).#####

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT6VU-Z4JGU-8FTGV-B8RR5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA	FICHA
97.612	01 VERSO

R 03 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 358.400, em 23/09/2015. protocolo on line AC000021181. Nos termos Escritura Pública de compra e venda, lavrada aos 17 de setembro de 2015, Livro. 208, fls: 337, pelo Tabelião de Notas de Cajamar, SP, os proprietários **SÉRGIO ANGELO SPAZIANI** e s/m **TERESINHA DA COSTA SPAZIANI**, venderam este imóvel a **1) MANUEL LUIS DA COSTA FURTADO CORREIA**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, RG n. 38.396.643 - SSP/SP, CPF n. 375.972.058-72, residente e domiciliado na Rua Alvorada, n. 735, apt. 11, Vila Olímpia, em São Paulo, SP, à **2) ZELIA MARIA FERREIRA**, brasileira, separada judicialmente, psicóloga, RG n. 7.955.427 - SSP/SP, CPF n. 052.702.628-00, residente e domiciliada na Rua Alvorada, n. 735, apt. 11, Vila Olímpia, em São Paulo, SP, pelo preço de R$ 85.000,00. Emitida DOI. Jundiaí, 29 de setembro de 2015. Conferido por Adriano Oliveira Freitas. Registrado por _____ (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#

AV 04 - CONSTRUÇÃO - Em 16 de agosto de 2022. Nos termos do requerimento firmado aos 15 de julho de 2022, na cidade de Jundiaí-SP, instruído com alvará de regularização n. 3.624/16, expedido aos 22/08/2016, e certidão de numeração predial expedida aos 14/07/2022, ambas pela Prefeitura de Cajamar-SP, é a presente para constar que sobre este imóvel foi construída uma **RESIDÊNCIA, tipo unifamiliar**, com área construída de **321,87m²**, localizada sob n. **526** da **RUA AMETISTA**, com custo da obra sido estimado em R$ 900.000,00 (CUB/JUL/2022 - R$ 733.789,56), tendo sido apresentada a certidão negativa de débitos previdenciários n. 51.231.60043/68-001, datada de 14/07/2022, por meio do sítio oficial da Secretaria da Receita Federal do Brasil, confirmada sua autenticidade em 11/08/2022. Protocolo n. 475.239, em 09/08/2022. Conferido e averbado por,_____(Stephanie Cavalari Ferreira, escrevente).#
11262332100000077971222K.

R 05 - VENDA E COMPRA - Em 10 de agosto de 2023. Nos termos do contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, no âmbito do SFH - sistema financeiro da habitação, firmado em 15 de junho de 2023, os proprietários 1) **MANUEL LUIS DA COSTA FURTADO CORREIA** e 2) **ZELIA MARIA FERREIRA** venderam o imóvel desta matrícula a **JAMES ANTONIO PEREIRA**, brasileiro, empresario, RG nº 23.639.594-4-SSP/SP, CPF/ME nº 134.297.548-01, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Dos Jatobas, nº 156, Chácara Flora, Valinhos-SP, pelo preço de R$ 2.200.000,00. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia. Emitida DOI. Protocolo n. 492.183, em 26/07/2023. Conferido e registrado por,_____(José Roberto Chepuch Filho, escrevente).#

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT6VU-Z4JGU-8FTGV-B8RR5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

MATRÍCULA 97.612 | FICHA 02

112623321000000894918232.

R 06 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Em 10 de agosto de 2023. Nos termos do contrato por instrumento particular citado (R 05), este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, NIRE nº 35300023978, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo-SP, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a **JAMES ANTONIO PEREIRA,** no valor de R$ 1.540.000,00, a ser amortizado em 344 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 15/07/2023, com taxa anual de juros nominal de 11,1158% e efetiva de 11,7%, tendo sido estipulado o prazo de carência de 30 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R$ 2.200.000,00. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta Serventia. Protocolo n. 492.183, em 26/07/2023. Conferido e registrado por,_____(José Roberto Chepuch Filho, escrevente).#
112623321000000894919230.

AV 07 - CONSOLIDAÇÃO/PROPRIEDADE - Em 31 de janeiro de 2025.- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária constante no **R 06, ITAÚ UNIBANCO S.A.**, NIRE nº 35300023978, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara, São Paulo-SP, conforme requerimento assinado em São Paulo/SP, aos 17 de dezembro de 2024, tendo em vista que, foi procedida a intimação do devedor fiduciante **JAMES ANTONIO PEREIRA,** já qualificado, e transcorreu o prazo previsto no art. 26, § 1°, da Lei n°. 9.514, de 20 de novembro de 1997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do $ 7° do mesmo artigo e lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), atribuindo para efeitos fiscais o valor de R$ 2.200.000,00. Protocolo n. 496.668, em 24/10/2023. IN01067506C. Conferido e digitado por Heloiza Dolores Nascimento. Averbado por,_____(Jamille Lídice Alberto de Lima, escrevente).#
112623321000000107705725L.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT6VU-Z4JGU-8FTGV-B8RR5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 97.612 | FICHA 02 VERSO

AV 08 - EFETIVAÇÃO DA PROPRIEDADE/ EXTINÇÃO DA DÍVIDA - Em 16 de junho de 2025. Nos termos do requerimento firmado aos 05 de junho de 2025, na cidade de São Paulo - SP, instruída com os autos de 1° e 2° leilões negativos expedidos pelo(a) Leiloeiro Público Oficial, Dora Plat, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 744, datados de 14/04/2025 e de 28/04/2025, respectivamente, com prova de quitação fornecido pelo credor fiduciário à devedora fiduciante em 29/04/2025, procede-se esta para constar que foi extinta a dívida objeto do **R 06**, desta matrícula, uma vez que tanto no 1° leilão, como no 2° não houveram licitante, que tratam os parágrafos 1°, 2° e 5° do artigo 27 da Lei 9.514/97, regulamentada pela Lei 10.931/2004, sendo que o credor fiduciário, forneceu ao devedor fiduciante a quitação a que se refere o parágrafo 6° do citado artigo, **voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal da propriedade, no domínio pleno do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A.**, NIRE n° 35300023978, CNPJ/MF n° 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n° 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP. Protocolo n. 526.252, em 05/06/2025. AC008648598. Conferido e averbado por, (Alicia Almeida Meneses, escrevente).#
11262332100000011231812 55.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifica e da fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha de matrícula n° 97612, em conformidade com o artigo 19 parágrafo 1 da Lei n° 6.015/73. Jundiaí-SP, segunda-feira, 16 de junho de 2025.

Raissa Vitoria da Costa - Escrevente (Assinado Digitalmente)

Ao Oficial:	R$ 44,20
Ao Estado:	R$ 12,56
Ao Sec. Faz.:	R$ 8,60
Ao Reg. Civil:	R$ 2,33
Ao Trib. Jus.:	R$ 3,03
Ao Município:	R$ 1,33
Ao Min. Púb.:	R$ 2,12
Total:	R$ 74,17
Prenotação:	526252

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1126233C3000000112344025J

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT6VU-Z4JGU-8FTGV-B8RR5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar