

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP**

matrícula
00081928

ficha
0001

Indaiatuba, 24 de Junho de 20 10

Imóvel: CASA nº 67, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLAMBOYANT, situado na Rodovia Cônego Cyriaco Scaranelo Pires nº 2.601, implantado na Gleba A da Chácara Casa Grande, situada no Bairro Lagoa Preta, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: PAVIMENTO TÉRREO: contém em cada uma das casas as seguintes dependências: hall de entrada, lavabo, sala de estar, sala de jantar, escada de acesso ao pavimento superior, cozinha, área de serviço, w.c. e área de serviço descoberta; externamente, na área privativa de recuo frontal, anexo a construção, espaço descoberto para guarda de 2 (dois) automóveis de passeio. PAVIMENTO SUPERIOR: com acesso através da escada do pavimento térreo contém: hall, suite, banho, 02 (dois) dormitórios e banheiro; e com acesso através de alçapão, contém caixa d'água e a cobertura da edificação com telhado (telhas de cerâmica). AREAS DE CONSTRUÇÃO: possui uma área privativa coberta edificada de 83,44m² (área de projeção no terreno de 41,72 m²), mais a área real privativa descoberta edificada de jardim e quintal de 98,28 m² (inclusive 02 vagas de garagem), totalizando a área real privativa edificada de 181,72 m²; mais a área real comum total de 167,98 m² (descoberta de 166,929 m² e coberta de 1,0509 m²), perfazendo a área real total edificada de 349,70 m², correspondendo-lhes uma fração ideal de área construída de 0,01249. AREAS DE OCUPAÇÃO DO TERRENO: corresponde uma área privativa de projeção no terreno da parte construída térrea de 41,72 m²; mais a área privativa descoberta ao redor da casa de 98,28 m², perfazendo uma área total de terreno de 140,00 m², a qual somada a área comum de 167,98 m² no todo do terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, uma fração ideal de 307,98 m² ou 0,01242. DESCRIÇÃO DO TERRENO: O terreno onde se assenta a referida casa mede: 7,00 metros de frente para a via de circulação (passagem particular 4); 20,00 metros ao lado direito, de quem da rua olha para o imóvel confrontando com o sobrado nº 66; 20,00 metros ao lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel confrontando com o sobrado nº 68 e nos fundos mede 7,00 metros confrontando com os sobrados nº 75 e 76, encerrando a área privativa de 140,00 m². - - - -

Proprietários: ANTONIO CARLOS PARONETTI, brasileiro, industrial aposentado, portador da Cédula de Identidade nº 5.830.641 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 463.315.738-87, casado aos 17/02/1977, no regime de comunhão universal de bens, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de Santo André-SP, aos 17/05/1992, sob nº 2.581, livro B-10, folha <VIDE VERSO>

matrícula

00081928

ficha

0001

10, com JANETE FEIJÓ PARONETTI, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 4.283.557-4 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 066.849.158-26, com endereço nesta cidade à Alameda Salvadora Martins Prados, 252, Terras de Itaici, onde têm domicílio. - - -
 Títulos Aquisitivos: R192/49.940, feito em 29 de setembro de 2008; e atribuição objeto do R206/49.940, feito em 24 de junho de 2010; sendo a incorporação objeto dos R10/49.940, feito no dia 11/06/2003 e AV11/49.940, feita no dia 03/11/2003, e instituição parcial de condomínio objeto do R206/49.940, feito em 24 de junho de 2010. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 178.123. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - -

AV1/81.928 (CADASTRO). Indaiatuba, 17 de maio de 2011. Conforme certidão nº 5569/2011, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 10 de maio de 2011, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5158.0007.6-9. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - -

R2/81.928 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 17 de maio de 2011. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças (Contrato nº 10120006300), com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, e Lei 9.514/97, datado de São Paulo-SF, em 29 de abril de 2011, ANTONIO CARLOS PARONETTI e sua mulher JANETE FEIJÓ PARONETTI venderam para ARNALDO LUCIO VARANI, brasileiro, representante comercial e sua mulher THAIS ARAÚJO SALDANHA VARANI, brasileira, professora, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 01/06/2006, portadores das cédulas de identidade RG nº 18.754.270-3 SSP SP e RG nº 30.838.522;6 SSP SP, inscritos no CPF sob nºs 124.447.528-99 e 223.965.708-11, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rodovia Cônego Cyriaco Scaranelo Pires nº 2061, Casa 67, Parque Residencial Indaiá, pelo preço de R\$ 240.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula, integralizado da seguinte forma: R\$ 48.000,00, com recursos próprios, e R\$ 192.000,00, mediante financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S/A, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, devidamente registrado a seguir; além deste valor, foi financiada também a quantia de R\$ 12.600,00, destinada ao

<VIDE FICHA 0002>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP**

matrícula
00081928

ficha
0002

Indaiatuba, 17 de Maio

de 2011

pagamento de custos cartorários e ITBI, totalizando, assim, valor financiado de R\$ 204.600,00. Os vendedores não apresentaram a CND exigida pela Lei 8.212/91 e declararam, no ato de lavratura do presente instrumento, sob as penas da Lei, que não estão vinculados à Previdência Social como empregadores, e que não são contribuintes da mesma, na qualidade de produtores rurais, não estando, portanto, sujeitos às obrigações previdenciárias exigidas pelo INSS. O Substituto do Oficial _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/81.928 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 17 de maio de 2011. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R2/81.928, ARNALDO LUCIO VARANI e sua mulher THAIS ARAÚJO SALDANHA VARANI constituíram-se DEVEDORES do ITAÚ UNIBANCO S/A., com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, 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, da importância de R\$ 204.600,00, para pagamento do preço da compra e venda, firmada no registro anterior, e custos cartorários e ITBI. A amortização do financiamento será feita pelo comprador por intermédio de pagamento de 360 cotas de amortização mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 29 de maio de 2011, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. O saldo devedor do financiamento, correspondente, na data do presente contrato, ao valor de R\$ 204.600,00, será reajustado mensalmente, nos mesmos dias designados para os vencimentos das prestações mensais, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, que tenham data de aniversário no mesmo dia da assinatura do presente contrato. O reajustamento do saldo devedor será feito antes da incidência dos juros devidos e antes da aplicação ao saldo devedor da amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações mensais. Os juros incorridos deverão ser pagos mensalmente, e encontram-se incluídos nas prestações mensais. Os juros devidos em cada mês corresponderão ao resultado da aplicação, na data de vencimento da prestação, da taxa efetiva mensal de 0,9112%, ou da taxa efetiva mensal com benefício de 0,8279%, conforme o caso, sobre o valor do saldo devedor do financiamento, devidamente atualizado na forma acima mencionada, e antes da aplicação da amortização realizada naquele mês. A taxa efetiva mensal de juros estabelecida para este contrato é de 0,9112%, que

<VIDE VERSO>

matrícula

00081928

ficha

0002

4

corresponde à taxa efetiva anual de 11,5000%, sendo a taxa efetiva mensal de 0,8279% e efetiva anual de 10,4000% condição com benefício que o comprador perderá se: a) deixar de efetuar o pagamento das prestações mensais por débito em conta corrente; ou b) tornar-se inadimplente. Além das condições constantes nas letras "a" e "b" acima, o comprador, se funcionário do Itaú, também perderá a condição com benefício das taxas efetivas mensal e anual de juros de 0,8279% e 10,4000% se: a) perder o vínculo empregatício existente na data do contrato com o Itaú ou suas coligadas, ou b) optar por qualquer outra seguradora, que não seja a Seguradora Itaú. Ocorrendo a extinção de qualquer das condições especiais previstas, o comprador está ciente e de acordo que sobre o seu financiamento passará a incidir a taxa efetiva mensal de juros de 0,9112%. Constam também do item "5" do "Quadro Resumo" do contrato as seguintes taxas nominais de juros: taxa nominal de juros anual: 10,9349%, taxa nominal de juros mensal: 0,8685%, taxa nominal de juros anual com benefício: 9,9348% e taxa nominal de juros mensal com benefício: 0,7924%. O valor da primeira cota de amortização, na data do presente contrato, é de R\$ 568,33, e corresponde ao resultado da divisão do saldo devedor do financiamento na data do contrato pelo prazo total de amortização. O valor é meramente indicativo, tendo em vista que o montante efetivo de cada cota de amortização será determinado na data de vencimento da prestação final, e equivalerá à divisão do saldo devedor, reajustado monetariamente pelo número de meses faltantes para o término do prazo contratual. O valor total da prestação mensal é de R\$ 2.391,53. Para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive as referentes à restituição de principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, prêmios de seguro, multas e encargos moratórios, os devedores ALIENARAM ao credor, ITAÚ UNIBANCO S/A., em caráter FIDUCIÁRIO, o imóvel descrito nesta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997. Por força da alienação fiduciária, os devedores cedem e transferem ao credor a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-se a posse direta, podendo, enquanto adimplentes, utilizar livremente o imóvel, por sua conta e risco. A garantia fiduciária ora contratada abrange também todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará até a quitação total e final das obrigações dos compradores decorrentes do presente contrato. O prazo de carência, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97, é de 60 dias, contados do vencimento da prestação em atraso. O valor deste imóvel, para fins de

<VIDE FICHA 0003>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

matrícula
00081928

ficha
0003

Indaiatuba, 17 de Maio

de 20 11

leilão, é de R\$ 252.000,00. Os devedores não apresentaram a CMD exigida pela Lei 8.212/91 e declararam, no ato de lavratura do presente instrumento, sob as penas da Lei, que não estão vinculados à Previdência Social como empregadores, e que não são contribuintes da mesma, na qualidade de produtores rurais, não estando, portanto, sujeitos às obrigações previdenciárias exigidas pelo INSS. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 190.497. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - -

AV4/81.928 (PENHORA). Indaiatuba, 12 de junho de 2020. Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 03 de junho de 2020, às 19:04:53 h, pelo Escrivão/Diretor do 2º Ofício Cível desta Comarca, produzida conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 0009122 45 2018 8 26 0248), em que figuram, como exequente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLAMBOYANT, inscrito no CNPJ MF sob nº 08.322.682/0001-60, e, como executados, ARNALDO LUCIO VARANI e THAIS ARAUJO SALDANHA, já qualificados, com valor da dívida em R\$ 44.276,71, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre os DIREITOS e OBRIGAÇÕES do imóvel descrito nesta matrícula, decorrentes do Instrumento Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária objeto dos R2/3/81.928. O executado Arnaldo Lucio Varani foi nomeado depositário. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 304.141. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - -
Selo Digital No.....: 120170331IP000176629BN20H. - -

AV5/81.928 (CANCELAMENTO DE PENHORA). Indaiatuba, 26 de outubro de 2021. Conforme Certidão de Cancelamento de Registro de Penhora, datada de Indaiatuba/SP, em 14 de setembro de 2021, expedida pelo Coordenador do Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Direitos/Deveres do Condômino (processo digital nº 0009122 45 2018 8 26 0248), onde figuram, como exequente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLAMBOYANT, e, como executado, ARNALDO LUCIO VARANI e outro, verifica-se que foi determinado o CANCELAMENTO da PENHORA objeto da AV4/81.928, razão pela qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 330.472. O Oficial Interino, (Carlos Eduardo Bertoli). - - - -
Selo Digital No.....: 120170331FC0003642759N21V


AV.06/81.928. Indaiatuba, 19 de junho de 2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Conforme Instrumento Particular datado de São Paulo-SP, em 30 de abril de 2024, verifica-se que o ITAÚ UNIBANCO S/A, na qualidade
(continua no verso)



CNM:120170.2.0081928-02

matrícula
81.928

ficha
03

de credor fiduciário da dívida relativa à alienação fiduciária registrada sob nº 3, nesta matrícula, através de seu representante legal, requereu, em seu favor, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, razão pela qual procedo a tal ato. A presente consolidação foi estimada no valor de R\$ 252.000,00. Base de cálculo: R\$ 252.000,00. PROTOCOLADO SOB Nº 359.096 EM 24/04/2023. Selo: 120170331 WQ000670101HE24M. A Escrevente Substituta,  (Mariana Rezende).

CERTIFICO E DOU FÉ que o inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo o conteúdo do registro, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, ações reais, ações reipersecutórias e restrições sobre o imóvel, nos termos do art. 19, §11, da Lei nº 6.015/73.

Certidão extraída por meio reprográfico sob a forma de documento eletrônico, com validade jurídica, conforme o ICP-Brasil, nos moldes da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001 e art. 10, §1º, da Lei nº 6.015/73.

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel até o dia útil anterior à emissão, e sua validade é de 30 (trinta) dias, contados da data de expedição.

Indaiatuba - SP, 20 de junho de 2024

AO OFICIAL	R\$: 40,91
AO ESTADO	R\$: 11,63
A SEC. FAZENDA	R\$: 7,96
AO SINOREG	R\$: 2,15
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,81
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,05
AO MP	R\$: 1,96
TOTAL	R\$: 69,47

O selo digital abaixo poderá ser verificado no site: <https://selodigital.sp.gov.br/>



PROTOCOLO: 359096

Código Nacional de Matrícula: **120170.2.0081928-02**

1201703C3FI00067010



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HSZ4H-FDCNR-2ATER-CZ52W

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

Jonas De Jesus Freire (CPF 333.799.288-95)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HSZ4H-FDCNR-2ATER-CZ52W>

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

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