



Valide aqui
este documento

CNM: 121103.2.0169080-28

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis
de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matrícula
169.080

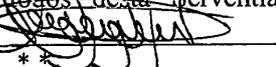
ficha
01

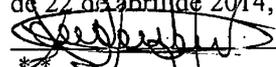
Matrícula matriz 133604

Bloco: 06 - ÁGUA

Apartamento: 06

UO166

IMÓVEL: Apartamento nº 06, localizado no Térreo, da Torre 06 - ÁGUAS SANTAS, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL STAR", em construção, com frente para a Avenida Emílio Bosco nº 1.565, situado no Bairro do Matão, Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo: cozinha, área de serviço, sala de jantar, sala de estar, 2 dormitórios, banheiro e garden, com as seguintes áreas e fração ideal: área de divisão não proporcional privativa: 59,1850m²; área de divisão não proporcional de uso comum: 12,5000m²; área de divisão proporcional de uso comum: 8,7819m²; área total: 80,4669m²; e fração ideal no terreno de 0,1629%; Com direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta indeterminada. **PROPRIETÁRIA: QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 13º andar IV, Itaim Bibi, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 11.901.296/0001-38. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.24 de 04 de abril de 2011, feito na matrícula nº 90.748; e matrícula nº 130.468; matrícula nº 133.604 de 24 de abril de 2012, e Incorporação Imobiliária objeto do R.1-133.604 de 12.08.2013; todos desta Serventia. Sumaré, 25 de maio de 2015. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-

Av.1-Sumaré, 25 de maio de 2015. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior (matrícula 133.604), consta **hipoteca de 1º grau**, transferível a terceiros (Contrato nº 313.202.049), garantindo o valor de **R\$33.707.034,54** (trinta e três milhões, setecentos e sete mil, trinta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), a favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, tendo como devedora a **QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, ambos já qualificados, nos termos do R.3 de 22 de abril de 2014, da matrícula nº 133.604, desta Serventia. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-

AV.2/169080-Sumaré, 26 de abril de 2016.
Título prenotado sob nº 301.642 em 11 de abril de 2016.

CONSTRUÇÃO: Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL STAR**, e instituído o respectivo condomínio de acordo com a AV. 6 e com o R. 7 da matrícula nº 133.604, desta Serventia, **esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 169080**, referente ao Apartamento nº 06, localizado no Térreo da Torre 06 - ÁGUAS SANTAS, com frente para Avenida Emílio Bosco, 1565, do referido condomínio, já concluído.


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9XZR-TXYGS-229QO-GPNET>



Valide aqui este documento

CNM- 121103 2 0169080-28

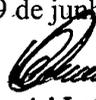
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

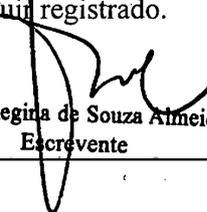
matrícula
169.080

ficha
01

AV.3/169.080-Sumaré, 27 de julho de 2016.
Título prenotado sob nº 306.653 em 15 de julho de 2016.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Procede-se a presente averbação para constar que fica cancelada a AV.1 desta matrícula, em virtude de quitação parcial da hipoteca registrada sob nº 3 na matrícula 133.604, desta Serventia, dada pelo credor BANCO DO BRASIL S/A à devedora QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, nos termos da cláusula 38ª do instrumento particular de compra e venda datado de 09 de junho de 2.016, assinado em Sumaré/SP, a seguir registrado.

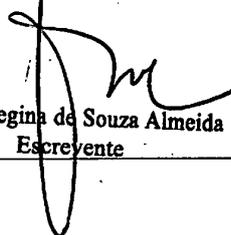

Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado


Selma Regina de Souza Almeida
Escrevente

R.4/169.080-Sumaré, 27 de julho de 2016.
Título prenotado sob nº 306.653 em 15 de julho de 2016.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Venda, Compra e Financiamento de Imóvel, com utilização do FGTS da compradora, de acordo com as normas do Programa Minha Casa, Minha Vida, Contrato nº 099.012.171, firmado em Sumaré-SP, aos 09 de junho de 2016, a proprietária QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula à JULIA ROBERTA DE SOUZA REGINALDO, RG nº 41.743.278-1-SSP/SP, CPF nº 331.588.998-84, brasileira, solteira, servidora pública municipal, residente e domiciliada na Rua Avai nº 101, Vila Nova, Campinas/SP, pelo valor de R\$186.022,62, pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$54.158,80; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$14.103,59; Desconto concedido pelo FGTS: R\$12.819,00; Financiamento concedido pelo credor fiduciário BANCO DO BRASIL S/A, adiante qualificado: R\$104.941,23.-


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado


Selma Regina de Souza Almeida
Escrevente

R.5/169.080-Sumaré, 27 de julho de 2016.
Título prenotado sob nº 306.653 em 15 de julho de 2016.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo Instrumento mencionado no R.4, JULIA ROBERTA DE SOUZA REGINALDO, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula ao BANCO DO BRASIL S.A, com sede na Setor Bancário Sul, na cidade de Brasília/DF, Quadra 01, Bloco G, Lote A, por sua agência Sumaré/SP, prefixo 0990-3, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/1064-29, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9XZR-TXYGS-229QQ-GPNET>



Valide aqui este documento

CNM- 121103.2.0169080-28

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

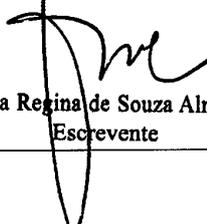
Registro de Imóveis de Sumaré - SP
C.N.S. 12.110-3

matricula
169.080

ficha
02

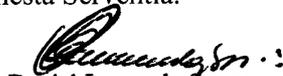
de uma dívida no valor de **R\$104.941,23**, que será exigida da alienante fiduciante, juntamente com os encargos e demais acessórios em 361 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema PRICE-POS, no valor inicial de R\$614,46 e primeiro vencimento em 15 de julho de 2016, pactuados juros anuais à taxa nominal de 5,004% e efetiva de 5,116%. O teor do contrato arquivado digitalmente neste acervo, contém demais disposições, inclusive a que pactuou a carência de 30 dias para expedição de intimação em caso de inadimplemento e o valor de R\$173.000,00 para os efeitos do art. 24, VI, da Lei n. 9.514/97.-

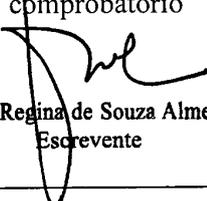

Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado


Selma Regina de Souza Almeida
Escrevente

AV.6/169.080-Sumaré, 27 de julho de 2016.
Título prenotado sob nº 306.653 em 15 de julho de 2016.

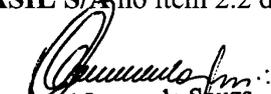
NÚMERO DO CADASTRO: Procede-se a presente averbação, para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sumaré-SP, como contribuinte nº 2.091.0005.326-0, conforme documento comprobatório que fica digitalizado nesta Serventia.


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado


Selma Regina de Souza Almeida
Escrevente

AV.7/169.080-Sumaré, 23 de junho de 2017.
Título prenotado sob nº 322.253 em 01 de junho de 2017.

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Fica cancelada a alienação fiduciária constante no R.5 desta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO DO BRASIL S/A no item 2.2 do instrumento particular a seguir registrado.


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

R.8/169.080-Sumaré, 23 de junho de 2017.
Título prenotado sob nº 322.253 em 01 de junho de 2017.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH nº 8.4444.1534187-7, firmado em Campinas-SP, aos 19 de maio de 2017, a proprietária **JULIA ROBERTA DE SOUZA REGINALDO**, já qualificada, **VENDEU** o imóvel a **RICARDO ROZENDO JOAQUIM**, CNH nº 01330869508-DETRAN/SP, CPF nº

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9XZR-TXYGS-229QQ-GPNET>



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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

CNM: 121103.2.0169080-28

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

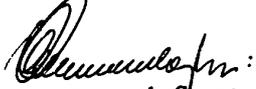
matrícula

169.080

ficha

02

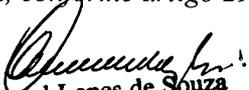
225.127.188-08, brasileiro, divorciado, servidor público estadual, residente e domiciliado na Rua Jader Passos, nº 94, Jardim Boa Esperança, Campinas-SP, pelo valor de **R\$190.000,00** pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$38.000,00; Financiamento: R\$152.000,00. *Emolumentos e custas reduzidos em 50%, conforme artigo 290 da Lei n. 6.015/73.*


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

R.9/169.080-Sumaré, 23 de junho de 2017.

Título prenotado sob nº 322.253 em 01 de junho de 2017.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo Instrumento mencionado no R.8, **RICARDO ROZENDO JOAQUIM**, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na quadra 4, lotes 3/4, Setor Bancário Sul, Brasília-DF, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de **R\$152.000,00** que será exigida do fiduciante, juntamente com os encargos e demais acessórios em 360 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema Price, no valor inicial de R\$1.146,39 e primeiro vencimento em 10 de junho de 2017, pactuados juros reduzidos anuais à taxa nominal de 7,66% e efetiva de 7,9347%. O teor do contrato arquivado digitalmente neste acervo, contém demais disposições, inclusive a que pactuou a carência de 30 dias para expedição de intimação em caso de inadimplemento e o valor de R\$190.200,00 para os efeitos do art. 24, VI, da Lei n. 9.514/97. *Emolumentos e custas reduzidos em 50%, conforme artigo 290 da Lei n. 6.015/73.*


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

AV.10/169.080 - Sumaré, 26 de fevereiro de 2021.

Título prenotado sob nº 385.615 em 12 de fevereiro de 2021.

CASAMENTO: Procede-se a presente averbação, autorizada na escritura pública lavrada em 21 de novembro de 2017, livro 1.618, páginas 123/124, do 5º Tabelião de Notas de Campinas-SP, tendo em vista apresentação da certidão de matrícula nº 116459.01.55.2017.2.00268.299.0052618-86, expedida aos 24 de novembro de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito, Município e Comarca de Campinas-SP, para constar que **RICARDO ROZENDO JOAQUIM**, já qualificado, contraiu matrimônio com **ISABELLE DE SOUZA MANSANO**, RG nº 46.642.310-X-SSP/SP, CPF nº 350.994.748-70, brasileira, solteira, autônoma, que passou assinar **ISABELLE MANSANO JOAQUIM**, cujo casamento foi realizado aos 24 de novembro

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9XZR-TXYGS-229QQ-GPNET>



Valide aqui este documento

CNM- 121103.2.0169080-28

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

matrícula
169.080

ficha
03



de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

Sumaré/SP, 26 de fevereiro de 2021

de 2017, pelo regime da **comunhão universal de bens**, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 10.350, Livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia. Selo digital.1211033310385615QHJF0021W

Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

Mariana de Oliveira Rodrigues
Escrevente

AV.11/169.080 - Sumaré, 10 de maio de 2021.
Título prenotado sob nº 390.093 em 27 de abril de 2021.

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Fica **cancelada a alienação fiduciária** constante no **R.9** desta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, nos termos do item 47 do instrumento particular a seguir registrado, que fica digitalizado nesta Serventia. Selo digital.1211033310390093QH2YHK21Z

Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

Daiane Ferreira da Silva
Escrevente

R.12/169.080 - Sumaré, 10 de maio de 2021.
Título prenotado sob nº 390.093 em 27 de abril de 2021.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, nº 10157102907, firmado em São Paulo-SP, aos 09 de abril de 2021, os proprietários **RICARDO ROZENDO JOAQUIM** e sua esposa **ISABELLE MANSANO JOAQUIM**, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados na Avenida Emílio Bosco, nº 1.565, apto. 06, Parque Yolanda, Sumaré-SP, **venderam** o imóvel a **JEFERSON VALENTIM DE SOUZA**, RG nº 44.758.407-8-SSP/SP, CPF nº 379.900.978-77, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado na Rua Denilson de Oliveira, nº 634, Jardim Minnesota, Distrito de Nova Veneza, Sumaré-SP, pelo valor de **R\$203.000,00 (duzentos e três mil reais)** pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$50.750,00; Financiamento: R\$152.250,00. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.*

Selo digital.1211033210390093EZFHML21R

Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

Daiane Ferreira da Silva
Escrevente

R.13/169.080 - Sumaré, 10 de maio de 2021.
Título prenotado sob nº 390.093 em 27 de abril de 2021.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9XZR-TXYGS-229QQ-GPNET>



Valide aqui
este documento

CNM: 121103.2.0169080-28

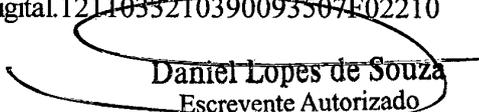
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
169.080

ficha
03

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento mencionado no R.12, JEFERSON VALENTIM DE SOUZA, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel ao ITAÚ UNIBANCO S.A, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de **R\$152.250,00 (cento e cinquenta e dois mil e duzentos e cinquenta reais)** que será exigida do fiduciante, juntamente com os encargos e demais acessórios em 360 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no valor inicial de R\$1.214,54 e primeiro vencimento em 09 de maio de 2021, pactuados juros anuais à taxa efetiva de 5.9150% e taxa nominal de 5.7604%; juros mensais à taxa efetiva e nominal de 0,4800%; taxas compostas pelo percentual fixo de 3.9900% ao ano, de 0,3265% ao mês, e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. O teor do contrato, arquivado digitalmente neste acervo, contém demais disposições, inclusive a que pactuou a carência de 30 dias para expedição de intimação em caso de inadimplemento e o valor de R\$203.000,00 para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97. *Emolumentos e custas reduzidos nos termos da Lei.*

Selo digital.1211033210390093507E02210

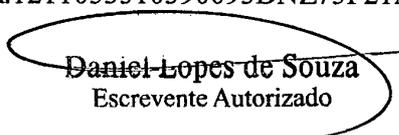

Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado


Daiane Ferreira da Silva
Escrevente

AV.14/169.080 - Sumaré, 10 de maio de 2021.
Título prenotado sob nº 390.093 em 27 de abril de 2021.

NÚMERO DO CADASTRO: Procedeu-se a presente averbação para constar que o cadastro de contribuinte do imóvel objeto desta matrícula foi alterado para o nº **2.091.0005.326.0.01**, conforme documento comprobatório que fica digitalizado nesta Serventia.

Selo digital.1211033310390093DNZ73F21A


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado


Daiane Ferreira da Silva
Escrevente

AV.15/169.080 - Sumaré, 25 de abril de 2024.
Título prenotado sob nº 440.394 em 27 de setembro de 2023.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Procedeu-se a presente averbação, para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A, já qualificado, conforme requerimento assinado em Barueri/SP, aos 08 de abril de 2024, tendo em vista que foi procedida a intimação do

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9XZR-TXYGS-229QQ-GPNET>



Valide aqui este documento

CNM-121103.2.0169080-28

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS SUMARÉ-SP

C.N.S. 12.110-3

matrícula 169.080	ficha 04	data 25/04/2024	CNM 121103.2.0169080-28
-----------------------------	--------------------	---------------------------	-----------------------------------

devedor fiduciante **JEFERSON VALENTIM DE SOUZA**, já qualificado, e, tendo sido transcorrido o prazo previsto no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que houvesse purgação da mora, nos termos do § 7º do mesmo artigo e lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, devidamente quitado, atribuindo-se para efeitos fiscais o valor de **RS203.000,00 (duzentos e três mil reais)**.

Selo digital.1211033310440394MA3TOM24A

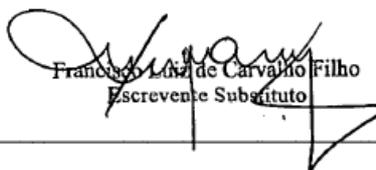

Rodrigo Farias Borges
 Oficial Registrador

AV.16/169.080 - Sumaré, 04 de julho de 2024.

Título prenotado sob nº 456.942 em 12 de junho de 2024.

LEILÕES NEGATIVOS E EXTINÇÃO DE DÍVIDA: Procede-se a presente averbação, autorizada no requerimento assinado digitalmente em Barueri-SP, aos 11 de junho de 2024, para constar que **ITAÚ UNIBANCO S.A**, já qualificado, realizou os **leilões públicos** disciplinados no artigo 27 da Lei 9.514/97, sendo o primeiro em 28 de maio de 2024, e o segundo aos 07 de junho de 2024, ambos na modalidade *online*, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844, sem oferta de lances, e ainda que, em decorrência dos referidos leilões, a dívida a que se refere o **R.13** desta matrícula **foi extinta**. Em decorrência, o imóvel volta ao regime normal da propriedade, no domínio pleno do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A**, de acordo com o termo de quitação fornecido a devedora fiduciante, assinado em São Paulo-SP, aos 11 de junho de 2024, que fica digitalizado nesta Serventia.

Selo digital.1211033310456942GKKA6T24A


Francisco Luiz de Carvalho Filho
 Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9XZR-TXYGS-229QQ-GPNET>



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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

606.413 | 12/08/2024 | 10:10 | 08

CNM: 121103.2.0169080-28

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUMARÉ-SP

CERTIFICA que a presente certidão (Protocolo nº **606.413**) é reprodução autêntica da matrícula nº **169080**, extraída nos termos do § 2º do Art. 16 e do § único do Art. 17 (inserido pela Lei 11.977/2009), ambos da Lei 6.015/1973, Medida Provisória nº 2.200/02 e Provimento CG nº 32/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. Nada mais. Dá fé. Sumaré/SP, 12 de agosto de 2024. **DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.**

EMOLUMENTOS:

Ao Oficial.....	R\$ 42,22
Ao Estado	R\$ 12,00
À Secretaria da Fazenda.....	R\$ 8,21
Ao Fundo do Registro Civil.....	R\$ 2,22
Ao Tribunal de Justiça.....	R\$ 2,90
Ao Município	R\$ 2,22
Ao Ministério Público.....	R\$ 2,03
TOTAL	R\$ 71,80



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

Selo: 1211033C30606413YO6CO824I

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9XZR-TXYGS-229QQ-GPNET>



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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado