

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 17.033 = CNS - 12.083-2 = = Ficha 01 =

IMÓVEL: Um terreno constituído pelo **Lote 09 da Quadra F** do Loteamento denominado "**Residencial Parque San Marino**", situado no Bairro do Cachoeira Abaixo, deste município e comarca de Piracaia-SP, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a **RUA GENOVA**, na extensão de 05,00m; nos fundos confrontando com o lote 55, na extensão de 05,00m; do lado direito confrontando com o lote 08, na extensão de 25,00m; e do lado esquerdo confrontando com o lote 10, na extensão de 25,00m, encerrando com **área de 125,00m²**. Este lote, nos fundos, está onerado por Faixa Non Aedificandi, com 03,00m de largura. **Contribuinte nº 35.15.271.009.00.000.**

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE PIRACAIA - COHAMP, inscrita no CNPJ nº 00.860.290/0001-43, estabelecida na Rua Sebastião Antonio da Silva, nº 02, nesta cidade de Piracaia-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 5177, R.08, de 15 de maio de 1998, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.01/17.033 - Piracaia, 23 de fevereiro de 2016.

Pela Escritura de Venda e Compra, datada de 15 de outubro de 2012, (Lº 750, Pág. 237), lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Local, a proprietária acima qualificada, neste ato representada nos termos do artigo 62 do Estatuto pela presidente: VERA LÚCIA DE OLIVEIRA TOMÉ, RG nº 25.696.431-2/SSP/SP e CPF/MF nº 172.059.618/23, e pelo diretor administrativo: ARTEMIO FIORELLINI, RG nº 1.978.426/SSP/SP e CPF/MF nº 127.569.388/15, VENDEU O IMÓVEL pelo valor de R\$ 4.844,99 a **EVERTON MONTEIRO MIRANDA**, RG nº 29.555.709-6/SSP/SP e CPF/MF nº 277.648.488/75, brasileiro, gerente comercial, e sua mulher **VIVIANE DA CUNHA CASTELLAU MIRANDA**, RG nº 27.044.391-5/SSP-SP, CPF/MF nº 155.901.618/35, brasileira, auxiliar administrativo, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Milanello, nº 228, Jardim Capuava, Piracaia/SP. A vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débito (CND) expedida pelo INSS sob nº 000522012-21026290 em 10 de setembro de 2012, bem como, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida em 17 de setembro de 2015, sob nº ODA1.8639.1103.87CA (abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas na Lei nº 8.212/91). Os adquirentes tem plenos conhecimentos das normas, restrições e diretrizes urbanísticas do Loteamento, os quais por si e seus sucessores, comprometem-se a respeitá-las e cumpri-las. Protocolo nº 62.504 de 15/02/2016, Livro 1-A.

O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.2/17033 - Piracaia, 30 de agosto de 2018.

CONSTRUÇÃO - Pelo Requerimento datado de 27 de julho de 2018, do proprietário **EVERTON MONTEIRO MIRANDA**, já qualificado, consta que no imóvel objeto da presente, foi edificado um prédio residencial com área construída de **105,43m²**, situado à **RUA GENOVA**, que recebeu o nº **46**, conforme provam, HABITE-SE nº 415/2018 do proc. 636 de 17

= CONTINUA NO VERSO =

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 17.033

= Ficha 01/v.=

de abril de 2015, datado de 13 de agosto de 2018, Termo de Numeração nº 056/2015 datado de 22 de abril de 2015, Cópia do Carnê de IPTU do exercício de 2018, planta aprovada e expedidos pela Prefeitura Municipal de Piracaia/SP e Certidão Negativa de Débitos sob nº 001872018-88888478, expedida em 07 de agosto de 2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Foi atribuída à obra, tão somente para efeitos fiscais o valor de R\$ 48.633,40. Protocolo nº 66.783 de 13/08/2018, Livro 1-C.

O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.03/17.033 - Piracaia, 21 de janeiro de 2021.

VENDA E COMPRA - Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento nº 0010161303 com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, datado de 31 de dezembro de 2020, as partes adiante mencionadas contratam a presente operação de Venda e Compra, Financiamento e Alienação Fiduciária de Imóvel, **EVERTON MONTEIRO MIRANDA** e **VIVIANE DA CUNHA CASTELLAU MIRANDA**, já qualificados, **VENDERAM** O IMÓVEL pelo valor de R\$ 330.000,00 a **PEDRO HENRIQUE CAETANO**, RG nº 48.337.260-2/SSP-SP e CPF/MF nº 415.778.938-59, brasileiro, coordenador de cultura, solteiro, maior, residente e domiciliado na Travessa Joanina Ruffolo, nº 350, Chácara Araçantes, Mairiporã/SP. Os vendedores apresentaram a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº 91B0.CA41.E43C.28B7 e nº 8FD6.F326.D5CO.EE16, respectivamente, emitidas em 12 de janeiro de 2021 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. O comprador e seus sucessores deverão respeitar e cumprir as normas e restrições urbanísticas do loteamento, conforme mencionado no R.01 da presente. Protocolo nº 72.152 de 12/01/2021, livro 1-F. **SELO DIGITAL:**

120832321000000004541821U

O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.04/17.033 - Piracaia, 21 de janeiro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento Particular referido no registro anterior, **PEDRO HENRIQUE CAETANO**, já qualificado, DEU O IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2235 e 2041, São Paulo-SP, neste ato representado, na forma do seu Estatuto Social e Procuração lavrada na data de 13/01/2020, às fls. 009, livro nº 11.114 do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, por André Valczara (gerente geral - 663257) e Andrea Mendes (gerente de atendimento - 632127). Valor Total da Venda e Compra do Imóvel: R\$ 330.000,00; Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra: A) Com recursos próprios: R\$ 82.500,00; B) Com recursos do FGTS: R\$ 0,00; C) Recursos do Financiamento: R\$ 247.500,00; Valores a financiar para o pagamento: a) Do preço da venda R\$ 247.500,00, b) De despesa acessória (avaliação de garantia) R\$ 0,00, c) Dos custos cartorários e ITBI R\$ 16.500,00, d) Valor Total do Financiamento: R\$ 264.000,00; Condições do Financiamento: A) Taxa de Juros sem Bonificação: (i) Taxa Efetiva de Juros anual: 10,0000%; Taxa Nominal de Juros anual: 9,5690%; (ii) Taxa Efetiva de Juros mensal: 0,7974%; Taxa Nominal de Juros mensal: 0,7974%; B) Taxa de

= CONTINUA NA FICHA Nº 02/f.=

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2 :

= CNS - 12.083-2 =

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 17.033

= Ficha 02 =

Juros Bonificada: (i) Taxa Efetiva de Juros anual: 6,9900%; Taxa Nominal de Juros anual: 6,7756%; (ii) Taxa Efetiva de Juros mensal: 0,5646%; Taxa Nominal de Juros mensal: 0,5646%; C) Prazo de Amortização: 420 meses; D) Atualização: Mensal; E) Data de Vencimento da Primeira Prestação: 31/01/2021; F) Custo Efetivo Total - CET (anual) 7,64%; G) Sistema de Amortização: SAC; H) Data de Vencimento do Financiamento: 31/12/2055; I) Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00. Valor Total do Encargo Mensal: R\$ 2.205,72; Enquadramento da Operação: Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN; Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$ 335.000,00; Prazo de Carência para intimação de pagamento: 30 dias contados da data do vencimento do encargo não pago. Consta ainda no instrumento que: Os compradores e seus cônjuges ou companheiros, qualquer que seja o regime de bens, constituem-se reciprocamente procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, até a solução da dívida, para o fim específico de receberem citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, todos com poderes necessários para solicitar e assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais; e demais condições do Instrumento Protocolo nº 72.152 de 12/01/2021, Livro 1-F. **SELO DIGITAL: 120832321000000045420219**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.5/17033 - Piracaia, 13 de maio de 2022.

CONSOLIDAÇÃO LEI 9.514/97 - Pelos Requerimentos datados de 27 de outubro de 2021 e 04 de maio de 2022, do fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, nete ato representado por seus procuradores Helga Lopes Sanches, OAB/SP 355.025 e CPF/MF nº 254.644.998-22, Rubens Zampieri Filardi, OAB/SP 212.835 e CPF/MF nº 285.342.698-07, Rafael Barioni, OAB/SP 281.098 e CPF/MF nº 225.389.398-60, Jorge Donizeti Sanchez, OAB/SP 73.055 e CPF/MF nº 016.494.398-65, Danilo Roncari Rocha OAB/SP 262.610 e Sabrina Dalpino Tezzi Roncari, OAB/SP 218.824, nos termos da procuração datada de 02 de dezembro de 2020, (Lº 11195, Fls. 343/346), lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, substabelecimento, datado de 21 de dezembro de 2020, Lº 11206, Fls. 161/163), lavrado no 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP e Substabelecimento de procuração particular datado de 14 de setembro de 2021, instruído com a notificação feita ao fiduciante **PEDRO HENRIQUE CAETANO**, já qualificado e mediante o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei nº 9.514/97, procede-se esta averbação para **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, pelo valor de R\$ 335.000,00. Protocolo nº 74.628 de 28/10/2021, Livro 1-G. **SELO DIGITAL: 1208323310000000073123221**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE PIRACAIA/SP

Oficiala: Kátia Cristina Orsi Kiehl

Rua Silvino Julio Guimarães Junior, 150 - Centro - Piracaia/SP - CEP - 12.970-000 Tel.: (11)
4036-7019

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como, comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. . PIRACAIA-SP, 18 de maio de 2022. Oficial Substituto. Documento assinado digitalmente. SELO DIGITAL Nº 1208323C3000000007312522D.

PRAZO DE VALIDADE

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 VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

Ao Oficial....:	R\$	38,17
Ao Estado....:	R\$	10,85
Ao IPESP.....:	R\$	7,43
Ao Reg. Civil:	R\$	2,01
Ao Trib. Just:	R\$	2,62
Ao Município.:	R\$	1,53
Ao Min.Púb....:	R\$	1,83
Total.....:	R\$	64,44

Certidão de ato praticado protocolo nº: 74628

Controle:



62075

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1208323C3000000007312522D