



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

CNM: 120832.2.0014890-92

REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 14.890 - Piracaia, 18 de outubro de 2010 = Ficha 01 =

Imóvel: Um terreno constituído pelo **LOTE 10** da **QUADRA F** do Loteamento denominado **RESIDENCIAL MIRANTE DO CACHOEIRA** situado no Bairro Boa Vista perímetro de expansão urbana deste município e comarca de Piracaia-SP, possui as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a **Rua 04** na extensão de 10,00m; nos fundos confrontando com o lote 20 na extensão de 10,00m; do lado direito confrontando com o lote 09 na extensão de 30,00m e do lado esquerdo confrontando com o lote 11 na extensão de 30,00m, encerrando uma **área de 300,00m²**.

PROPRIETÁRIA: **MARTINS & MARTINS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 00.330.196/0001-82, com sede na Rua Maria de Lourdes Gonçalves Peçanha, nº 170, centro, Piracaia-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 10.946, de 27 de fevereiro de 1997, deste cartório. Protocolo nº 48.960, livro 1-20.
A Oficiala, *Katia Cristina Orsi Kiehl* (Kátia Cristina Orsi Kiehl).

Av.01/14.890 - Piracaia, 03 de novembro de 2010.
Pela escritura referida no registro seguinte, consta que o imóvel objeto da presente é lançado atualmente pelo contribuinte sob nº **25.54.263.010.00.000**, conforme prova, Certidão Negativa de Débitos expedida em 13 de outubro de 2010, pela Prefeitura Municipal de Piracaia-SP. Protocolo nº 48.980, livro 1-20.
A Oficiala, *Katia Cristina Orsi Kiehl* (Kátia Cristina Orsi Kiehl).

R.02/14.14.890 - Piracaia, 03 de novembro de 2010.
Pela Certidão Escritura de Venda e Compra datada de 13 de outubro de 2010, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local em 15 de abril de 2010, (Lº 713, Pág.352), a proprietária **MARTINS & MARTINS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, representada conforme autoriza a cláusula sexta, da última alteração com consolidação do Contrato Social, datado de 03/08/2005, registrado na JUCESP sob nº 340.427/05-0 em 15 de dezembro de 2005, pelos sócios: **ELY FERNANDO GONÇALVES PEÇANHA MARTINS**, RG nº 3.251.602/SSP/SP e CPF/MF nº 214.778.848/15, neste ato por si e representando **ANTONIO CELSO PEÇANHA MARTINS**, RG nº 5.647.150/SSP/SP e CPF/MF nº 723.711.378/04, conforme procuração lavrada no Tabelião de Notas local, no livro 524, página 271 em 15 de janeiro de 1999, **VENDEU O IMÓVEL** pelo valor de R\$ 13.869,14 a **ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA**, RG nº 7.648.930/SSP/SP, CPF/MF nº 761.580.048/04, brasileiro, empresário e sua mulher **ALOMA DE ROSA OLIVEIRA**, RG nº 12.277.184-9/SSP-SP, CPF/MF nº 007.386.578/83, brasileira, empresária, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Calixto de Jesus Neto, nº 220, Jardim São Jose, São Paulo - Capital. A vendedora deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos- CND, expedida pelo INSS, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 06 de maio de 1999, e parágrafo 1º do artigo 251 IN/INSS 80/2002, declarando sob as penas da Lei que o imóvel objeto da presente não faz parte de seu ativo permanente. Os Adquirentes têm plenos conhecimentos das normas e restrições urbanísticas do loteamento, os quais, por si e seus sucessores, comprometem-se a respeitá-las e cumpri-las. Protocolo nº 48.980, Livro 1-20
A Oficiala, *Katia Cristina Orsi Kiehl* (Kátia Cristina Orsi Kiehl).

= CONTINUA NO VERSO =

ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIRCE APARECIDA DE OLIVEIRA PASCHOAL - 06/03/2024 15:03



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

CNM: 120832.2.0014890-92

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

MATRICULA Nº 14.890

= CNS - 12,083-2 =

= FICHA 01/v. =

Av.03/14.890 - Piracaia, 29 de março de 2012.
Procede-se esta averbação para constar que a Rua 04 passou a denominar-se **RUA IRINEU FERREIRA DA COSTA**, conforme prova Decreto nº 2.702 de 22 de março de 2006, da Prefeitura Municipal de Piracaia-SP. 55.255, livro 1-26.
A Oficiala Substituta, *Juanina* (Renata Donizeti Moraes Melo).

R.04/14.890 - Piracaia, 29 de março de 2012.
Pela Escritura de Venda e Compra datada de 12 de março de 2012, lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Local, (Lº741, Pág.142), **ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA** e sua mulher **ALÔMA DE ROSA OLIVEIRA**, já qualificados, VENDERAM O IMÓVEL pelo valor de R\$ 15.700,00 a **RENATA CRISTINA DA FONSECA ARRUDA**, RG nº 22.306.341-1/SSP/SP e CPF/ME nº 109.583.458-48, brasileira, separada judicialmente, autônoma, residente e domiciliada na Estrada Municipal Entre Serras e Águas, Km 8,5, Bairro do Piuca, Sitio Nosso Refugio, município de Joanópolis-SP. A Adquirente têm 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 55.255, livro 1-26.
A Oficiala Substituta, *Juanina* (Renata Donizeti Moraes Melo).

Av.5/14890 - Piracaia, 25 de abril de 2016.
Pelo Requerimento datado de 21 de março de 2016, da loteadora **MARTINS & MARTINS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, representada conforme autoriza a cláusula sexta, da última alteração com consolidação do Contrato Social, datado de 03/08/2005, registrado na JUCESP sob nº 340.427/05-0 em 15 de dezembro de 2005, pelos sócios: ELY FERNANDO GONÇALVES PEÇANHA MARTINS, RG nº 3.251.602/SSP/SP e CPF/ME nº 214.778.848/15, neste ato, por si e representando ANTONIO CELSO PEÇANHA MARTINS, RG nº 5.647.150/SSP/SP e CPF/ME nº 723.711.378/04, conforme procuração lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos Local, Livro 524, pág. 271 em 15 de janeiro de 1999, procede-se esta averbação para constar que em conformidade com o Contrato Padrão do Loteamento denominado "Residencial Mirante do Cachoeira", arquivado nesta serventia, junto ao processo do loteamento consta o seguinte: **Cláusula Sexta Item "D"** - O comprador(es) declara(m) estar ciente(s) da existência de uma associação de moradores no empreendimento denominada "Associação dos Moradores da Reserva da Boa Vista". Protocolo nº 62.827 de 08/04/2016, Livro 1-B.
O Escrevente Autorizado, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.6/14890 - Piracaia, 22 de novembro de 2021.
CONSTRUÇÃO - Pelo Requerimento datado de 29 de outubro de 2021, da proprietária **RENATA CRISTINA DA FONSECA ARRUDA**, já qualificada, consta que no imóvel objeto da presente, foi edificado um prédio residencial com área construída de **170,91m²**, situado à **RUA IRINEU FERREIRA DA COSTA**, que recebeu o nº **90**, conforme provam, HABITE-SE nº 093/2021 do proc. 550/DPO/2012, datado de 13 de outubro de 2021, Termo de Numeração nº 046/2012 datado de 20 de março de 2012, carnês de IPTU dos exercícios de 2019 e 2021, planta aprovada e expedidos pela Prefeitura Municipal de Piracaia-SP e Certidão Negativa de Débitos sob nº 6D9F.3A7B.11D8.D7ED, expedida em 28 de outubro de 2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Foi atribuída à obra, tão somente para efeitos fiscais o

= CONTINUA NA FICHA Nº 02/f. =

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIRCE APARECIDA DE OLIVEIRA PASCHOAL - 06/03/2024 15:03

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 4f9d2377-a319-4d32-9625-34c529d22458.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIÁ - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0014890-92

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **14.890**

= Ficha 02 =

valor de R\$ 113.677,42. Protocolo nº 74.641 de 29/10/2021, Livro 1-G. **SELO DIGITAL: 120832331000000006159121X.**

A Escrevente Autorizada, *Ana Claudia Souza Pinto* (Ana Claudia Souza Pinto).

R.7/14890 - Piracaia, 26 de setembro de 2022.

VENDA E COMPRA - Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº 10177145902, datado de 25 de agosto de 2022, com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380/64 e Alienação Fiduciária de imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97, as partes adiante qualificadas ajustam e contratam a presente operação de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com garantia de Alienação Fiduciária de bem imóvel e Outras Avenças, **RENATA CRISTINA DA FONSECA ARRUDA**, já qualificada, VENDEU O IMÓVEL pelo valor de R\$ 600.000,00 a **SIMONE APARECIDA MATHIAS PEREIRA**, RG nº 20.943.841-1/SSP/SP e CPF/MF nº 295.545.718-36, brasileira, empresária, divorciada, residente e domiciliada na Rua Guilherme Rodrigues Oliveira, nº 100, Catiguá, Piracaia-SP. A compradora tem plenos conhecimentos das normas e restrições urbanísticas do loteamento e da Av.05, a qual, por si e seus sucessores, comprometem-se a respeitá-las e cumpri-las. Protocolo nº 77.303 de 09/09/2022, livro 1-H. **SELO DIGITAL: 120832321000000008155422Q.**
O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

R.8/14890 - Piracaia, 26 de setembro de 2022.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Instrumento Particular referido no registro anterior, **SIMONE APARECIDA MATHIAS PEREIRA**, já qualificada, DEU O IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, 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 Setubal, São Paulo-SP, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais, **LEANDRO JOSÉ CAMPREGUER**, RG nº 40.296.896-7/SSP/SP, CPF/MF nº 295.201.098-62 e **LIGIA BERTONI CAMPREGUER SIMOES**, RG nº 29.569.399-X/SSP/SP, CPF/MF nº 285.943.758-40, nos termos da Procuração datada de 13 de janeiro de 2022, lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, (Lº 11317, Fls. 119), para garantia da dívida de R\$ 600.000,00, confessada e assumida pela devedora, antes referida. VALOR DE VENDA DO IMÓVEL: R\$ 600.000,00; FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA: Recursos Próprios R\$ 120.000,00; Recursos do FGTS R\$ 0,00; Recurso do Financiamento R\$ 480.000,00; Financiamento: Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel R\$ 480.000,00; Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 30.000,00; Custos cartorários e ITBI pagos pelo comprador (valor estimado): R\$ 30.000,00, Valor total do financiamento R\$ 510.000,00; CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Taxa Efetiva Anual de Juros 9,5000%, Taxa Nominal Anual de Juros 9,1098%, Taxa Efetiva Mensal de Juros 0,7591%, Taxa Nominal Mensal de Juros 0,7591%; Prazo de amortização 360 meses; Sistema de Amortização: SAC; Periodicidade de atualização da prestação: Mensal; Data de vencimento da primeira prestação 25/09/2022; Data vencimento da última prestação 25/08/2052; Modo de Pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros 11,2200%, Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros

= CONTINUA NO VERSO =

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 419d2377-a319-4d32-9625-34c529d22458

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Estruturado Computado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIRCE APARECIDA DE OLIVEIRA PASCHOAL - 06/03/2024 15:03



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIÁ - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Piracaia - SP

LIVRO Nº 2

= CNS - 12.083-2 =

CNM: 120832.2.0014890-92
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **14.890**

= Ficha 02/v. =

0,8900%, Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 1.044,00, sendo constituída por: R\$ 700,00 análise documental, R\$ 146,61 Análise técnica do imóvel, R\$ 97,33 Sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel, R\$ 100,06 Impostos (PIS, COFINS, ISS); Valor total da prestação mensal na data do instrumento; R\$ 5.679,19; Valor a ser liberado ao vendedor R\$ 480.000,00; Valor a ser liberado ao comprador: R\$ 30.000,00; Enquadramento do financiamento: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 646.000,00. Consta ainda no instrumento que: Havendo mais de um comprador, o 1º e o 2º comprador, inclusive cônjuge, qualquer que seja o regime de bens, constituem-se procuradores entre si, em caráter irrevogável e irretratável, especificamente para receber citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, e para assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais; e demais condições no Contrato. Protocolo nº 77.303 de 09/09/2022, livro 1-H. **SELO DIGITAL: 1208323210000000081558221**. O Oficial Substituto, *Arnaldo Soares da Cunha* (Arnaldo Soares da Cunha).

AV.09/14.890 - Piracaia, 04 de março de 2024.

CONSOLIDAÇÃO - Pelo Requerimento datado de 06 de fevereiro de 2024, do fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, neste ato representado por seu procurador Alexandre Marques Silveira, RG nº 17.585.965-6 e CPF/MF nº 077.673.998-00, nos termos da Certidão da procuração datada de 18 de janeiro de 2024, lavrada no 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP (Livro 5503, Páginas 021/022) em 16 de maio de 2023, instruído com a notificação feita a fiduciante **SIMONE APARECIDA MATHIAS PEREIRA**, já qualificada, conforme notificação registrada nesta serventia no Cartório de Títulos e Documentos sob nº 9935 em 17 de novembro de 2023 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, **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, pelo valor de R\$ 646.000,00. Protocolo nº 80.765 de 01/11/2023, Livro 1-I. **SELO DIGITAL: 120832331000000010986024S**.

O Escrevente Autorizado, *José Gabriel Aparecido Pinheiro* (José Gabriel Aparecido Pinheiro).

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 419d2377-a319-4d32-9625-34c529d22458

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Competitivo
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por DIRCE APARECIDA DE OLIVEIRA PASCHOAL - 06/03/2024 15:03



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE PIRACAIA - SP

Rua Marechal Deodoro, 66 - Centro - Piracaia/SP - CEP: 12.970-000 - Fone: (11) 4036-7355

E-mail: oficial@riapiracaia.com.br - CNPJ: 52.358.777/0001-26

Katia Cristina Orsi Kiehl - Oficial

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão foi expedida pelo Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis - SREI, 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, autoria e integridade ser comprovada pelo site e código de validação constante na tarja lateral desta certidão. Certifico ainda, que a presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição. **CNM:120832.2.0014890-92. . PIRACAIA-SP, 06 de março de 2024.** Oficial Substituto. **Documento assinado digitalmente. SELO DIGITAL Nº 1208323C30000000109862244.**

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\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
Ao IPESP....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município..:	R\$	1,69
Ao Min. Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	71,27

Certidão de ato praticado protocolo nº: 80765

Controle:



82216

Página: 0005/0005



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

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

Selo digital:

1208323C30000000109862244

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Em Branco

Em Branco

Em Branco