



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - ESTADO DE SÃO PAULOmatrícula
80.594fólia
01EDGARD ÂNGELO FATTORI
PREPOSTO DESIGNADO

Jundiá, 17 de Março de 2003.

IMÓVEL:- UM LOTE DE TERRENO sob número oito (08) da Quadra "E" do loteamento denominado "Parque das Laranjeiras", situado na cidade e município de Itupeva, desta comarca, com a área de duzentos e cinquenta metros quadrados (250,00m²), que assim se descreve: mede nove metros e quarenta centímetros (9,40m) de frente para a Rua Três (03) - Trecho 2 e mais sessenta centímetros (0,60m) em reta de frente para a Rua Sete (07); do lado direito mede vinte e cinco metros (25,00m) na divisa com o lote número nove (09); do lado esquerdo mede vinte e cinco metros (25,00m) na divisa com o lote número sete (07) e no fundo mede dez metros (10,00m) na divisa com parte do lote número dez (10).

PROPRIETÁRIOS:- ERCILIO TOZI, brasileiro, agricultor, portador do RG. n.º 2.790.206-SSP/SP., inscrito no CPF. n.º 139.503.208-49 e sua mulher **MARIA EMA MURARO TOZI**, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 11.053.101-SSP/SP., inscrita no CPF. n.º 263.044.248-92, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Itupeva, deste Estado, na Avenida Brasil n.º 1.984.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3 feito em 17 de abril de 1990, R.6 feito em 09 de agosto de 2001 e R.10 feito em 17 de março de 2003, todos na Matrícula n.º 48.022.

O Preposto Designado,

R.1:- Em 17 de Março de 2003.

Pela escritura datada de sete (07) de novembro de dois mil e dois (2002), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 281, folhas 59/65, Prenotada nesta Serventia, em vinte e sete (27) de janeiro de dois mil e três (2003), sob n.º 194.766, os proprietários ERCILIO TOZI e sua mulher MARIA EMA MURARO TOZI, acima qualificados, deram em **HIPOTECA** o imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA**, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 45.780.061/0001-57, com sede na Praça São Paulo n.º 01, em Itupeva, deste Estado, para garantia da execução das obras de infra-estrutura urbana do loteamento denominado "Parque das Laranjeiras", situado na cidade e município de Itupeva, desta comarca, pelo prazo de dois (02) anos, contados da data da aprovação do loteamento, atribuindo-se ao imóvel ora hipotecado, para fins fiscais, o valor de vinte mil reais (R\$ 20.000,00). Título qualificado por Edgard Ângelo Fattori e digitado por Érika Teresa Pereira Brolo. A Escrevente Autorizada, (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

Av.2:- Em 25 de abril de 2007.

Pelo aviso - recibo de imposto, referente ao exercício de dois mil e sete (2007), fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva, Prenotado nesta Serventia em onze (11) de abril de dois mil e sete (2007), sob n.º 237.482, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.01.066.0102.001-4, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Michele Ernandes Castellon Braga. A Escrevente Autorizada, (MARIANA DE OLIVEIRA).

Av.3:- Em 25 de abril de 2007.

Pela certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Itupeva, aos dezoito (18) de outubro de dois mil e cinco (2005), e escritura datada de três (03) de abril de dois mil e sete (2007), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 330, folhas 33/37, Prenotadas nesta Serventia sob n.º 237.482, em onze (11) de abril de dois mil e sete (2007), a credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA**, já qualificada, **LIBEROU** o imóvel objeto da presente matrícula da hipoteca constante do Registro n.º 1, autorizando o seu cancelamento, ficando em consequência **CANCELADO** o referido registro. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Michele Ernandes Castellon Braga. A Escrevente Autorizada, (MARIANA DE OLIVEIRA).

R.4:- Em 25 de abril de 2007.

Pela escritura datada de três (03) de abril de dois mil e sete (2007), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 330, folhas 33/37, Prenotada nesta Serventia sob n.º 237.482 em onze

- segue no verso -



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
80.594folha
01
volume

(11) de abril de dois mil e sete (2007), os proprietários ERCILIO TOZI e sua mulher MARIA EMA MURARO TOZI, já qualificados, transmitiram por VENDA o imóvel objeto da presente matrícula, a **LEONARDO VIEIRA BRAZ**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador do RG. n.º 12.470.799.3-SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 262.058.628-32, residente e domiciliado na Rua Nova Cidade n.º 250, apto 101, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, CEP 04547-070, na proporção de cinquenta por cento (50%); e **ANTÔNIO CARLOS MARASSI JUNIOR**, brasileiro, engenheiro civil, portador do RG. n.º 20.259.347.2-SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 192.339.688-98, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, com **DANIELA CASTALDELLI FINAMORE MARASSI**, brasileira, advogada, portadora do RG. n.º 25.787.739.3-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 262.564.358-77, residentes e domiciliados na Rua José Benediti n.º 276, Apto. 151, Bairro Santo Antonio, na cidade de São Caetano do Sul, deste Estado, na proporção de cinquenta por cento (50%), pelo valor de vinte mil reais (R\$ 20.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e sete (2007) de treze mil, oitocentos e sete reais e cinquenta centavos (R\$ 13.807,50). Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Michele Ernandes Castellon Braga. A Escrevente Autorizada (MARIANA DE OLIVEIRA).

Av.5:- Em 11 de julho de 2007.

Pela escritura de retificação e ratificação datada de dezenove (19) de junho de dois mil e sete (2007), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 332, folhas 265/286, certidão de casamento – termo n.º 4245, folhas 105 do Livro B-080, expedida em vinte (20) de outubro de dois mil e seis (2006), pelo Cartório de Registro Civil do Vigésimo Oitavo Subdistrito do Jardim Paulista, cidade de São Paulo, Capital deste Estado, cópia autenticada da Cédula de Identidade fornecida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e do Cadastro de Pessoas Físicas, fornecido pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, Prenotados nesta Serventia aos vinte e cinco (25) de junho de dois mil e sete (2007), sob n.º 239.868, de um lado os outorgantes vendedores ERCILIO TOZI e sua mulher MARIA EMA MURARO TOZI e de outro lado os outorgados compradores LEONARDO VIEIRA BRAZ; ANTONIO CARLOS MARASSI JUNIOR e sua mulher DANIELA CASTALDELLI FINAMORE MARASSI, de comum acordo RETIFICARAM a escritura que deu origem ao Registro n.º 04, desta matrícula, para ficar constando que o comprador LEONARDO VIEIRA BRAZ é na realidade casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com ELOÁ LARA MARASSI BRAZ, sendo a mesma portadora do RG n.º 20.259.346-SSP-SP, inscrita no CPF n.º 192.339.718-48, e não como erroneamente constou. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Mariana Carla Grossi, A Escrevente Autorizada (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

Av.6:- Em 11 de julho de 2008.

Pela Lei n.º 1.519 de vinte (20) de maio de dois mil e cinco (2005) da Prefeitura Municipal de Itupeva e requerimento firmado nesta cidade, aos vinte e sete (27) de junho de dois mil e oito (2008), Prenotados sob n.º 252.437, nesta Serventia em dezenove (19) de junho de dois mil e oito (2008), consta que a Rua Três (03), constante do imóvel objeto da presente matrícula, passou a denominar-se **Rua João Batista Passoni**. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Erika Teresa Pereira Brolo e digitado por Paula Fernanda Farinho Gramorelli. A Escrevente Autorizada (MICHELE ERNANDES CASTELLON BRAGA).

Av.7:- Em 11 de julho de 2008.

Pelo Habite-se n.º 161/2008 expedido em onze (11) de abril de dois mil e oito (2008), pela Prefeitura Municipal de Itupeva e requerimento firmado nesta cidade, aos vinte e sete (27) de junho de dois mil e oito (2008), Prenotados sob n.º 252.437, nesta Serventia em dezenove (19) de junho de dois mil e oito (2008), consta que no imóvel objeto da presente matrícula, foi CONSTRUÍDO um prédio residencial, 117,55 metros quadrados de área edificada, situado na Rua João Batista Passoni, sob número duzentos e cinco (205), estimando-se para fins de cobrança das custas e emolumentos por esta averbação, o valor de cento e dez mil reais (R\$ 110.000,00) correspondente ao custo real da obra, vinte e seis mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta centavos (R\$ 26.287,70) ao valor venal atualizado para o exercício de dois mil e oito (2008) e de cento e seis mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e seis centavos (R\$ 106.425,06) ao CUB-SINDUSCON no Estado de São Paulo, referente ao

- segue as fls. 02 -

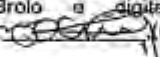
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

10

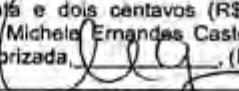
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matrícula
80.594folha
02

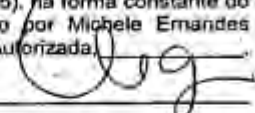
Jundiaí, 11 de julho de 2008

custo unitário básico, para abril de dois mil e oito (2008) de novecentos e cinco reais e trinta e seis centavos (R\$ 905,36) o metro quadrado. Foi apresentada e microfilmada a CND do INSS n.º 087352008-21026050, fornecida aos vinte e sete (27) de maio de dois mil e oito (2008), pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda. Título qualificado por Erika Teresa Pereira Brolo e digitado por Paula Fernanda Farinho Gramorelli. A Escrevente Autorizada,  (MICHELE ERNANDES CASTELLON BRAGA).

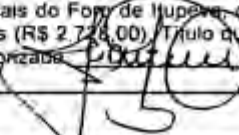
R.8.- Em 23 de março de 2009.

Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos dezesseis (16) de março de dois mil e nove (2009), lavrado pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Prenotado nesta Serventia, em dezanove (19) de março de dois mil e nove (2009), sob n.º 263.473, os proprietários ANTONIO CARLOS MARASSI JUNIOR e sua mulher DANIELA CASTALDELLI FINAMORE MARASSI e LEONARDO VIEIRA BRAZ e sua mulher ELOÁ LARA MARASSI BRAZ, já qualificados, transmitiram por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **KLEIBY DO ESPÍRITO SANTO SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, portador do RG, n.º 34.326.699-4-SSP-SP, inscrito no CPF, n.º 220.167.208-32, residente e domiciliado na Rua Nair Tomazeto n.º 109, casa 01, nesta cidade, pelo valor de duzentos e trinta e cinco mil reais (R\$ 235.000,00), pagos da seguinte forma: cinquenta mil reais (R\$ 50.000,00) com recursos próprios e cento e oitenta e cinco mil reais (R\$ 185.000,00) com financiamento concedido pela CAIXA, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e nove (2009), de quarenta e quatro mil, cento e três reais e sessenta e dois centavos (R\$ 44.103,62). Foi emitida a DOI por esta Serventia. Título qualificado por Michele Fernandes Castellon Braga e digitado por Eliel Rodrigo de Freitas Feijó. A Escrevente Autorizada,  (MARIANA CARLA GROSSI).

R.9.- Em 23 de março de 2009.

Pelo instrumento particular supracitado, o proprietário KLEIBY DO ESPÍRITO SANTO SOUZA, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por duzentos e trinta e cinco mil reais (R\$ 235.000,00), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF, sob n.º 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida do valor de cento e oitenta e cinco mil reais (R\$ 185.000,00), a ser paga através de duzentas e quarenta (240) prestações mensais e consecutivas, à taxa anual de juros nominal de 10,9350% e efetiva de 11,5000%, vencendo-se a primeira das prestações em dezesseis (16) de abril de dois mil e nove (2009), do valor inicial de dois mil, quinhentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos (R\$ 2.553,25), na forma constante do título, sendo o financiamento com recursos do SBPE. Título qualificado por Michele Fernandes Castellon Braga e digitado por Eliel Rodrigo de Freitas Feijó. A Escrevente Autorizada,  (MARIANA CARLA GROSSI).

Av.10.- Em 13 de dezembro de 2024.

Pela Certidão Judicial passada em primeiro (1º) de novembro de dois mil e vinte e quatro (2024), pela Chefe de Seção Judiciário do SEF - Setor de Execuções Fiscais do Foro de Itupeva, deste Estado, nos autos da Ação de Execução Fiscal - Dívida Ativa, Processo Digital nº 1500737-12.2018.8.26.0514, tendo como exequente: MUNICÍPIO DE ITUPEVA, inscrito no CNPJ nº 45.780.061/0001-57, e como executado: KLEIBY DO ESPÍRITO SANTO SOUZA, inscrito no CPF nº 220.167.208-32, e requerimento firmado pela Procuradora do Município, Dra. Priscila Rachel Ribeiro, na cidade de Itupeva, deste Estado, aos vinte e um (21) de novembro de dois mil e vinte e quatro (2024), Prenotados nesta Serventia sob nº 522.741, em vinte e seis (26) de novembro de dois mil e vinte e quatro (2024), é feita a presente averbação nesta Matrícula, conforme disposto no artigo 828, do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei nº 13.105/15, para ficar constando que em dezanove (19) de outubro de dois mil e dezoito (2018), foi distribuída e admitida em juízo a Ação de Execução Fiscal - Dívida Ativa, Processo Digital nº 1500737-12.2018.8.26.0514, à SEF - Setor de Execuções Fiscais do Foro de Itupeva, deste Estado, cujo valor da causa é de dois mil, setecentos e vinte e oito reais (R\$ 2.728,00). Título qualificado e digitado por Amanda Carolina Alves dos Santos. A Escrevente Autorizada,  (THAÍS ARANTES DOS SANTOS).

- continua no verso -



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

80.594

folha

02

Av.11 - Em 12 de maio de 2025.

Pela Certidão de Valor Venal, emitida via internet aos vinte e cinco (25) de abril de dois mil e vinte e cinco (2025), fornecida pela Municipalidade de Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia aos onze (11) de abril de dois mil e vinte e cinco (2025), sob nº 530.230, consta que o imóvel objeto da presente Matrícula, está **CADASTRADO** sob nº 01.01.066.0102.001, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Natália Barbosa da Silva. A Escrevente Autorizada, _____, (GABRIELLA BRAGHETTI).

Av.12 - Em 12 de maio de 2025.

Pela Lei nº 1.576, de vinte e nove (29) de junho de dois mil e seis (2006), da Municipalidade de Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia aos onze (11) de abril de dois mil e vinte e cinco (2025), sob nº 530.230, consta que a Rua Sete (07), constante do imóvel objeto da presente Matrícula, passou a denominar-se **Rua Joaquim Domingos Calsavara**. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Natália Barbosa da Silva. A Escrevente Autorizada, _____, (GABRIELLA BRAGHETTI).

Av.13 - Em 12 de maio de 2025.

Pela Certidão Judicial expedida em onze (11) de dezembro de dois mil e vinte e quatro (2024), pela Chefe de Seção Judiciário do SEF - Setor de Execuções Fiscais da Cidade e Comarca de Itupeva, deste Estado, nos autos da Ação de Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano, Processo Digital nº 1003022-40.2015.8.26.0514, tendo como exequente MUNICÍPIO DE ITUPEVA, inscrito no CNPJ nº 45.780.061/0001-57, e como executado KLEIBY DO ESPIRITO SANTO SOUZA, inscrito no CPF nº 220.167.208-32, e Ofício SMAJ nº 81/2025, expedido aos nove (09) de abril de dois mil e vinte e cinco (2025), pelo exequente, representado por sua Procuradora Municipal Dra. Chadia Abou Abed Chimello, Prenotados nesta Serventia sob nº 530.230, em onze (11) de abril de dois mil e vinte e cinco (2025), é feita a presente averbação nesta Matrícula, conforme disposto no artigo 828, do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei nº 13.105/15, para ficar constando que em vinte e cinco (25) de abril de dois mil e dezessete (2017), foi distribuída e admitida em juízo a Ação de Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano, sob nº 1003022-40.2015.8.26.0514, ao SEF - Setor das Execuções Fiscais da Cidade e Comarca de Itupeva, deste Estado, cujo valor da causa é de um mil, oitocentos e noventa reais e vinte centavos (R\$ 1.890,20). Título qualificado e digitado por Natália Barbosa da Silva. A Escrevente Autorizada, _____, (GABRIELLA BRAGHETTI).

Av.14 - Em 26 de fevereiro de 2026.

Pelo requerimento firmado na cidade de Florianópolis, Capital do Estado de Santa Catarina, em seis (06) de fevereiro de dois mil e vinte e seis (2026), pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, instruída com a intimação feita ao fiduciante KLEIBY DO ESPIRITO SANTO SOUZA, já qualificado, e com o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão, nos termos do § 7º do Artigo 26 da Lei nº 9.514/97, Prenotados nesta Serventia em trinta (30) de junho de dois mil e vinte e cinco (2025), sob nº 534.646, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade plena do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, regularmente constituída sob a forma de empresa pública, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE nº 53500000381, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de doze (12) de agosto de um mil e novecentos e sessenta e nove (1969), pelo valor de duzentos e sessenta e sete mil, cento e quarenta e nove reais e oitenta e quatro centavos (R\$ 267.149,84), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e seis (2026) de cento e dezenove mil, oitocentos e trinta e sete reais e quarenta e seis centavos (R\$ 119.837,46). Título qualificado e digitado por Ellen Diniz do Nascimento. A Escrevente Autorizada, _____, (ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).

Av.15 - Em 26 de fevereiro de 2026.

Pelo requerimento supracitado, foi a alienação fiduciária objeto do Registro nº 09, desta matrícula, **CANCELADA**, em virtude da consolidação da propriedade do imóvel dela objeto, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, conforme Averbação nº 14, desta matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro. Título qualificado e digitado por Ellen Diniz do Nascimento. A Escrevente Autorizada, _____, (ELLEN DINIZ DO NASCIMENTO).



CERTIFICO que conforme buscas nos livros existentes nesta Serventia, até 24/02/2026 (nos termos da autorização da MMª Juíza Corregedora Permanente extraída do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **80.594**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais, 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 n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.**

CERTIFICO mais e finalmente, que os imóveis pertencentes as cidades de Louveira e Vinhedo, em 13 de novembro de 2009 passaram pertencer à Circunscrição do Registro de Imóveis da cidade e comarca de Vinhedo, deste Estado. **O REFERIDO** é verdade e dou fé.
Jundiaí, 26/02/2026.

EMOLUMENTOS:	R\$ 44,20
ESTADO:	R\$ 12,56
SEC. DA FAZ.:	R\$ 8,60
REG. CIVIL:	R\$ 2,33
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 3,03
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,33
MIN. PÚBLICO:	R\$ 2,12
TOTAL:	R\$ 74,17
PROTOCOLO	Nº 534646

Selo Digital: 1116093C3000000112501226D

