

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP**

matrícula

00123140

ficha

0001

Indaiatuba, 26 de Agosto

de 2019

Imóvel: Um lote de terra sob nº 01 da quadra 27, do loteamento denominado 'PARK GRAN RESERVE', nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 0,37 metro de frente para a rua 19 e mais 13,79 metros em curva na confluência das ruas 19 e 24, nos fundos mede 10,00 metros confrontando com o lote nº 56, do lado direito de quem da rua 19 olha para o imóvel, mede 16,17 metros confrontando com a rua 24, e do lado esquerdo na mesma posição acima, mede 25,00 metros confrontando com o lote nº 02, perfazendo a área de 221,42 m². - - - - -

Proprietária: PARK GRAN RESERVE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., com sede em Indaiatuba-SP, à rua Pedro de Toledo nº. 707, Sala 8-B, Centro, CEP 13330-090, inscrita no CNPJ sob nº 13.319.778/0001-00. - - - - -

Títulos Aquisitivos: R8/32.001, feito no dia 16 de abril de 2014; R21/590, R2/84.957 e R2/84.958, feitos no dia 28 de abril de 2014; R4/105.230 e R5/105.232, feitos no dia 19 de agosto de 2015; matrícula nº 102.354, aberta no dia 05 de fevereiro de 2015; matrícula nº 105.234, aberta no dia 19 de agosto de 2015; e matrícula nº 109.823, aberta no dia 16 de fevereiro de 2016, sendo o loteamento objeto do R6/109.824, feito no dia 22 de março de 2017. O Substituto do Oficial, M (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV1/123.140 (CLAUSULAS RESTRITIVAS). Indaiatuba, 26 de agosto de 2019. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Substituto do Oficial, M (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV2/123.140 (CADASTRO). Indaiatuba, 25 de novembro de 2019. Conforme certidão nº 16126/2019, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 09 de setembro de 2019, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5252.8240.0-7. O Substº do Oficial, M (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R3/123.140 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 25 de novembro de 2019. Por escritura de 30 de setembro de 2019, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 1043, página 041), PARK GRAN RESERVE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA vendeu para RICARDO NICOLUCCI, brasileiro, nascido aos 24/06/1991, solteiro, maior, conforme certidão de nascimento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta comarca, aos 16/04/1993, sob nº 29.647, livro A-106, fls.137, empresário, <VIDE VERSO>

CNS nº 12.017-0

matrícula

00123140

ficha

0001

portador da Cédula de Identidade nº 47.749.565-5 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 399.039.798-27, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Bororó, 254 nº Vila Maria Helena, pelo preço de R\$ 131.600,00, o imóvel descrito nesta matrícula. Para o resguardo dos direitos dos contratantes foi emitida por aquela serventia, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, às 13:54:37 horas, do dia 10/07/2019, válida até 06/01/2020, código de controle da certidão: EFDF EF1D 6F6F 2D2F, a qual refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do artigo 11 da referida Lei, arquivada naquelas notas na pasta de CND da RECEITA/INSS sob nº 10/2019. Os contratantes declararam ao notário ter pleno conhecimento das cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto da presente, as quais o adquirente se compromete a cumprir e respeitar, respondendo pessoal e diretamente pelas infrações que cometer. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 296.919. O Substº do Oficial, M (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). Selo Digital No..... 120170331VF000126443FH19H, 120170321BD000126444NH195 - - - - -

R4/123.140 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 20 de janeiro de 2022. Conforme Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação (Contrato nº 1.4444.1719384-2), com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, datado de Indaiatuba/SP, em 28 de dezembro de 2021, RICARDO NICOLUCCI vendeu para CAIO VITOR PIRES PINHEIRO, brasileiro, nascido em 11/03/1990, proprietário de estabelecimento comercial, portador da CNH nº 04364772416, expedida por órgão de Trânsito/SP e do CPF 337.469.718-61, solteiro, residente e domiciliado nesta cidade, na rua João Amstalden, 595, Apto 45 BI 1, Vila Lopes, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 240.000,00. O VALOR TOTAL constante do presente instrumento, destinado ao pagamento da compra e venda do terreno e da construção de imóvel residencial urbano é de R\$ 898.811,15, sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: R\$ 240.011,15, através de recursos próprios aplicados/a aplicar na obra; e R\$ 658.800,00, através de financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF, garantido por alienação fiduciária, a seguir registrada. O Substº do Oficial, X (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - -

<VIDE FICHA 0002>

CNS nº 12.017-0

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula

00123140

ficha

0002

Indaiatuba, 20 de Janeiro

de 20 22

R5/123.140 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 20 de janeiro de 2022. Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado (R4/123.140), CAIO VITOR PIRES PINHEIRO constituiu-se DEVEDOR da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no setor bancário sul, quadra 04, lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, da importância de R\$ 658.800,00. A importância será restituída à credora pelo Sistema de Amortização Price, por meio de 360 encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela prestação (a+j), prêmios de seguros e tarifa de administração - TA, vencendo-se a primeira no dia 01 de fevereiro de 2022, cujo valor será de R\$ 5.276,90. O contrato prevê que o valor do financiamento deve ser restituído à credora acrescido dos juros cobrados à taxa anual de juros de 8,9900% (efetiva) e 8,6395% (nominal); porém, como o devedor, na data da assinatura do mesmo, optou pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa Econômica Federal, a referida taxa ficou reduzida, para todos os efeitos, para 8,2785% ao ano (nominal) e 8,5999% ao ano (efetiva). O prazo total do presente contrato é de 360 meses, sendo o prazo da construção de 14 meses e o prazo de amortização de 360 meses, sendo que o prazo da obra poderá ser prorrogado mediante autorização da CAIXA, respeitado o prazo máximo de construção estabelecido para a modalidade contratada e, findo o novo prazo sem a conclusão da obra, a CAIXA ficará desobrigada de liberar as parcelas restantes e os devedores obrigados a concluí-la com recursos próprios nos 06 (seis) meses subsequentes à última parcela, bem como apresentar toda documentação exigida. Em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, o devedor ALIENOU em favor da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto nesta matrícula, conforme Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. O prazo de carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual os devedores estarão constituídos e mora. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotaram que o valor do imóvel é de R\$ 1.314.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se à credora o direito de reavaliar o imóvel. - - PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 336.046. O Substº do Oficial, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - - Selo Digital No. 120170321VP000392023SB22J, 120170321VP000392024ES22B - - - - -

VIDE VERSO

CNS nº 12.017-0

CNM:120170.2.0123140-41

matrícula
123.140ficha
02

AV06/123.140. **Consolidação da Propriedade.** Indaiatuba, 04 de dezembro de 2023. Conforme Instrumento Particular datado de Florianópolis-SC, aos 13 de novembro de 2023, verifica-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 1.4444.1719384-2, objeto do R5/123.140, por intermédio 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\$ 1.354.232,34. PROTOCOLADO SOB Nº 360.791. Selo: 120170331BI000605091NH23T. A Escrevente Substituta,



(Mariana Rezende).



CNS nº 12.017-0

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, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1.º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Registros Públicos).

Indaiatuba - SP, 4 de dezembro de 2023

AO OFICIAL	R\$: 40,91
AO ESTADO	R\$: 0,00
A SEC. FAZENDA	R\$: 0,00
AO SINOREG	R\$: 0,00
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 0,00
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,15
AO MP	R\$: 0,00
TOTAL	R\$: 43,06

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 360791

Código Nacional de Matrícula: **120170.2.0123140-41**

Recolhido pela guia nº:

1201703C31B000605092UT233

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9PB6W-BZGZN-XT3DF-3JHS8

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

Jair Antonio Pianucci Filho (CPF 261.859.228-00)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/9PB6W-BZGZN-XT3DF-3JHS8>

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

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