



Valide aqui
este documento

matrícula

00072845

ficha

0001

exclusividade as atividades de incorporações imobiliárias e loteamentos em imóveis próprios, podendo operar dentro do sistema financeiro de habitação (SFH), estando o imóvel objeto desta escritura lançado contabilmente no ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada da apresentação de comprovante de inexistência de débitos de contribuições previdenciárias e demais tributos e à dívida ativa (CNDs do INSS e Receita Federal), com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048, de 06 de maio de 1999. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 174.359, D Esc. Hab., _____ (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/72.845 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 30 de junho de 2010. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGTS, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) comprador(es), com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 (Contrato nº 855550148336), datado de Campinas/SP, em 16 de junho de 2010, CLAUDEMIR RIBEIRO DE CAMPOS e sua esposa WANDERLÉIA DE MELO CAMPOS venderam para EDUARDO ALEXANDRE POUZA, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nascido em 10/05/1979, mecânico de manutenção, montador, preparador, portador da carteira de identidade RG 28.665.394-1 SSP SP e do CPF 292.517.558-92, e sua esposa DANIELLE DOS SANTOS POUZA, brasileira, nascida em 02/08/1981, do lar, portadora da carteira de identidade RG 33.968.047-7 SSP SP e do CPF 310.671.308-96, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Guayi, 36, Bloco B, apto. 11, Jardim Umuarama, pelo preço de R\$ 108.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula; quantia esta integralizada da seguinte forma: R\$ 5.944,69, com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 16.255,31, com recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 85.800,00, através do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF (com recursos oriundos do FGTS), garantido por Alienação Fiduciária a seguir registrada. No ato de lavratura do presente instrumento, os vendedores declararam expressamente que não estão vinculados à Previdência Social como empregadores autônomos e que não são contribuintes da mesma, na qualidade de produtores rurais, conforme a Lei 8.212/91. O Escrevente Habilitado, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - -

<VIDE FICHA 0002>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KW4BY-CRFLH-PHU8Y-KBQD2>



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



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula
00072845

ficha
0002

Indaiatuba, 30 de Junho

de 20 10

R4/72.845 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 30 de junho de 2010. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R3/72.845, EDUARDO ALEXANDRE POUZA e sua esposa DANIELLE DOS SANTOS POUZA constituíram-se DEVEDORES da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ MF nº 00.360.305/0001-04, sediada no setor bancário sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, da importância de R\$ 85.800,00. A importância será restituída à credora pelo Sistema de Amortização Constante - SAC Novo, por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com valor inicial de R\$ 833,18, nelas incluídos o principal, seguros e juros, atualizadas à taxa anual nominal de 7,6600%, correspondente à taxa anual efetiva de 7,9347%, e demais encargos do financiamento, vencendo-se a primeira prestação no dia 16 de julho de 2010. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização do contrato os valores da prestação de amortização e dos prêmios de seguro serão recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. Em garantia do valor da dívida contraída e de todas as demais obrigações ajustadas, os devedores ALIENARAM em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter FIDUCIÁRIO, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, acordando que o valor do imóvel objeto da garantia, para fins de venda em público leilão (artigo 24 da Lei 9.514/97), caso seja necessário, será de R\$ 108.000,00. Enquanto adimplentes para com as obrigações assumidas, é assegurada aos devedores/fiduciários a livre utilização do imóvel objeto da garantia, por conta e risco dos mesmos. Para os fins previstos no parágrafo 2º, artigo 26, da Lei 9.514/97 (prazo de carência para expedição da intimação), fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Os devedores não apresentaram as certidões negativas de débitos exigidas pela Lei 8.212/91 e declararam no ato de lavratura do instrumento, sob responsabilidade civil e criminal, que não estão vinculados à Previdência Social como empregadores e que não são contribuintes da mesma, na qualidade de produtores rurais. - PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 179.118. O Escrevente Habilitado, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - -

AV5/72.845 (CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 07 de julho de 2011. Conforme item 52 do Instrumento <VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KW4BY-CRFLH-PHU8Y-KBQD2>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

matrícula

ficha

00072845

0002

Particular a seguir registrada, verifica-se que a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de interveniente quitante, autorizou expressamente o CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIARIA objeto do R4/72.845, razão pela qual procedo a tal ato. O Substº do Oficial, _____ (Eduardo Ceschin). _____

R6/72.845 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 07 de julho de 2021. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças (Contrato nº 10155826309), com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, e Lei 9.514/97, datado de São Paulo-SP, em 14 de maio de 2021, EDUARDO ALEXANDRE POUZA e sua mulher DANIELLE DOS SANTOS POUZA venderam para FABIANO SOUZA GRILLO, brasileiro, separado judicialmente, assistente de vendas pl, portador da cédula de identidade RG nº 29057819X SSP SP, inscrito no CPF sob nº 279.273.648-80, e sua convivente MARIELLEN SUANE SANTOS, brasileira, solteira, maior, auxiliar odontológico, portadora da cédula de identidade RG nº 663477207 SSP SP, inscrita no CPF sob nº 090.727.469-29, conviventes nos termos da Lei 9.278/96, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Eugênio Cuciolli, nº 64, Colinas de Indaiatuba, pelo preço de R\$ 225.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula, integralizado da seguinte forma: R\$ 50.750,00, através de recursos próprios; e R\$ 174.250,00, mediante financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S/A, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, devidamente registrado a seguir. O Substº do Oficial, _____ (Eduardo Ceschin). _____

R7/72.845 (ALIENAÇÃO FIDUCIARIA). Indaiatuba, 07 de julho de 2021. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R6/72.845, FABIANO SOUZA GRILLO e sua convivente MARIELLEN SUANE SANTOS constituíram-se DEVEDORES do ITAÚ UNIBANCO S/A., com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/ME sob nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua carteira de crédito imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, da importância de R\$ 174.250,00, para pagamento do preço da compra e venda firmada no registro anterior. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: a - taxa efetiva anual de juros de 5,3900%; a.1 - taxa nominal anual de juros de 5,2612%; a.2 - a taxa de juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3,9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança; b -

<VIDE FICHA 0003>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KW4BY-CRFLH-PHU8Y-KBQD2>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Protocolo: 443.892 - Matrícula: 72845 - Pág.: 5 de 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula
00072845

ficha
0003

Indaiatuba, 7 de Julho

de 20 21

taxa efetiva mensal de juros de 0,4384%; b.1 - taxa nominal mensal de juros de 0,4384%; b.2 - a taxa de juros, efetiva e nominal, mensal é composta pelo percentual fixo de 0,3265% a.m. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. A taxa de juros, escolhida no envio da proposta, é pós-fixada e será atualizada, mensalmente, pela remuneração adicional da Caderneta de Poupança; c - IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial - R\$ 0,00; d - prazo de amortização (número de prestações): 360 meses; e - Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; f - periodicidade de atualização da prestação: mensal; g - data de vencimento da primeira prestação: 14/06/2021; h - data de vencimento da última prestação: 14/05/2051; i - modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; j - custo efetivo total (CET) anual: taxa de juros de 6,5100%; k - custo efetivo total (CET) mensal: taxa de juros de 0,5300%; l - tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 3.420,00. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DO CONTRATO: R\$ 1.325,02. Para garantir o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, os compradores ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE ao credor ITAÚ UNIBANCO S/A, o imóvel descrito nesta matrícula, bem como suas benfeitorias. Após o prazo de carência de 30 dias, contado a partir do início do atraso no pagamento, o comprador será intimado pelo Serviço de Registro de Imóveis ou pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos, a pedido do credor, para realizar o pagamento do valor em atraso no prazo de 15 dias, acrescido dos encargos moratórios aqui estipulados (purgação da mora). O 1º público leilão será realizado em até 30 dias após a consolidação da propriedade por lance não inferior ao valor de avaliação do presente imóvel de R\$ 205.000,00, atualizado pela variação do IGP-PI e acrescido do valor das benfeitorias. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 324.639. O Substº do Oficial, _____ (Guardo Ceschin). - - - - - Selo Digital No..... 120170331HY000322976EF21U, 120170321NU0003229778SF217, 120170321AJ000322978TW217

AVB/72.845 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Indaiatuba, 08 de setembro de 2023. Conforme Instrumento Particular datado de Barueri/SP, em 11 de agosto de 2023, verifica-se que o ITAÚ UNIBANCO S/A, na qualidade de credor fiduciário da dívida relativa ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, registrada sob nº 7, nesta matrícula, através 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\$ 205.000,00. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº <VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KW4BY-CRFLH-PHU8Y-KBQD2>

CNS nº 12.017-0

onr

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Protocolo: 443.892 - Matrícula: 72845 - Pág.: 6 de 6

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. Desde a abertura da presente matrícula até 23/11/2023 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições, ônus reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente certidão. Certifico mais, que referente ao imóvel objeto da presente certidão encontra-se **PRENOTADO(s)** nesta serventia o(s) seguinte(s) título(s): Prot.: 368810 - Dt. Prot.: 09/11/2023
O prazo de validade da presente certidão, para efeitos exclusivamente notarias, é 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (Capítulo XIV, item 12, alínea "d", das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo).

Indaiatuba - SP, 24 de novembro de 2023

AO OFICIAL	R\$: 40,91
AO ESTADO	R\$: 11,63
A SEC. FAZENDA	R\$: 7,96
AO SINOREG	R\$: 2,15
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,81
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,15
AO MP	R\$: 1,96
TOTAL	R\$: 69,57

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



PROTOCOLO: 443.892

Código Nacional de Matrícula: 120170.2.0072845-91

1201703C3DX000602673WN23T

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).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KW4BY-CRFLH-PHU8Y-KBQD2>