



Valide aqui
este documento

Pedido: 415943 - Matrícula: 78091 - Pág.: 1 de 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula

ficha

00078091

0001

Indaiatuba, 22 de Abril

de 20 09

Imóvel: Um lote de terra sob nº 15-B da quadra F, do loteamento denominado JARDIM PRIMAVERA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 5,455 metros de frente para a Rua Antonio Simonelli, igual medida nos fundos onde divide com o lote nº 19; por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 18, e do lado esquerdo, na mesma posição acima, divide com o lote nº 15-A, encerrando a área total de 136,375 metros quadrados. - - - - -

Proprietários: ODILON FERREIRA, brasileiro, comerciante, portador do RG 1.391.010 SSP SP e sua mulher NELLY IGNEZ BARNABÉ FERREIRA, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 8.595.756 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 283.380.218-81, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Pedro de Toledo nº 1.067. - - - - -

Títulos Aquisitivos: R2/20.695, feito no dia 19 de novembro de 1984, R1/5.211, feito no dia 13 de setembro de 1978, transcrição nº 10.218 sendo o loteamento objeto do R1/23.449, desta Serventia e matrícula 42.035 aberta em 05 de junho de 1996. Cadastro Municipal nº 5079.1015.0-6. O Substº do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV1/78.091 (ÓBITO). Indaiatuba, 22 de abril de 2009. Conforme certidão de óbito expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais local, e escritura a seguir registrada, verifica-se que ODILON FERREIRA faleceu no dia 04 de julho de 1997 (óbito nº 8.717, fls. 323 do Livro C-41). O Substº do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R2/78.091 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 22 de abril de 2009. Por escritura de 06 de dezembro de 2007, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0451, página 019), Espólio de ODILON FERREIRA, no ato representado por sua inventariante NELLY IGNEZ BARNABÉ FERREIRA, autorizada por Alvará judicial expedido pelo 2º Ofício Judicial desta comarca, aos 10/09/2007, dos autos de inventário nº 915/97, arquivada naquelas notas sob nº 50/2007 vendeu para FRANCINE PEIXOTO TAVARES, brasileira, vendedora, portadora da cédula de identidade nº 25.849.089-5 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 166.707.868-24, casada aos 23/09/1995, no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de Santo André SP, aos 24/02/2003, sob nº 44963, livro B-158, fls. 291, com <VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TK65L-TGALK-PZXJU-BXEHW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Pedido: 415943 - Matrícula: 78091 - Pág.: 2 de 7

matrícula

00078091

ficha

0001

ROBERTO TAVARES, brasileiro, técnico de segurança do trabalho, portador da Cédula de Identidade nº 15.329.744 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 069.031.408-67, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Zenite Furakawa, 968, Terras de Itaici, pelo preço de R\$ 8.700,00, o imóvel objeto desta matrícula. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 164.072. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV3/78.091 (CONSTRUÇÃO) Indaiatuba, 22 de abril de 2009. Conforme escritura a seguir registrada (R4/78.091), e habite-se expedido pela Prefeitura Municipal local, sob nº 1876/2008, datado de 07 de outubro de 2008, verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial sob nº 169, sito à Rua Antonio Simonelli, com a área de 79,00 metros quadrados (Processo nº 20696/2008), cuja construção foi estimada em R\$ 51.300,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 063692008-21024030, emitida em 12 de novembro de 2008, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R4/78.091 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 22 de abril de 2009. Por escritura de 27 de março de 2009, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0506, página 385), FRANCINE PEIXOTO TAVARES e seu marido ROBERTO TAVARES venderam para MANOEL GARCIA CANABAL, brasileiro, contador, portador da Cédula de Identidade nº 8.898.209-9 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 771.579.408-25, casado aos 11/01/1979, no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida pelo Cartório do Registro Civil do 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó - São Paulo-SP, na mesma data sob nº 2.472, livro B-9, fls. 072, com TEREZA CRISTINA HACK CANABAL, brasileira, artesã, portadora da Cédula de Identidade nº 9.773.030-0 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 898.088.518-00, residentes e domiciliados na Rua José Amaro Peganha nº 134, Parque São Domingos, São Paulo-SP; e JOSÉ LUIZ GARCIA CANABAL, brasileiro, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 9.600.151 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 041.801.288-10, casado aos 05/09/1985 no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida pelo Cartório do Registro Civil do 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, São Paulo-SP, na mesma data, sob nº 8930, livro B-30, fls. 230, com DENISE HACK GARCIA CANABAL, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 13.790.514-2 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº <VIDE FICHA 0002>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TK65L-TGALK-PZXJU-BXEHW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

Pedido: 415943 - Matrícula: 78091 - Pág.: 3 de 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula

00078091

ficha

0002

Indaiatuba, 22 de Abril

de 20 09

047.657.658-06, residentes e domiciliados nesta cidade à Rua Themistocles Zoppi, 62, Jardim Santiago, pelo preço de R\$ 60.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula. Os vendedores apresentaram ao notário as seguintes certidões negativas, nos termos do disposto na Lei 7433/85 c.c. Decreto 93.240/86 e Parecer CGJSP datado de 17/01/1986, a saber: a) de Distribuições de processos em andamento cíveis, família e executivos fiscais (Municipais, Estaduais e Federais), expedidas pelo Cartório de Distribuidor Cível do Fórum desta cidade, aos 24/03/2009, referente aos pedidos nºs 1788 e 1789 de 24/03/2009; b) de ações e execuções cíveis, fiscais, criminais e dos juizados especiais federais criminais adjuntos, expedida pelo site da Justiça Federal, www.jfsp.gov.br, aos 23/03/2009, sob nºs 2009.0000295340 e 2009.0000295355; c) de Protestos, expedidas por aquelas notas, aos 23/03/2009, através do pedido nº 17.303/23/2; e d) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/SRF/Nº 3, de 22/11/2007, às 16:02:02 horas do dia 19/12/2008 e às 09:41:39 horas do dia 23/03/2009, válidas até 17/06/2009 e 19/09/2009, respectivamente, (Códigos de controle: 2F20.8F06.FOCA.3605 e 0A00.AOC5.B975.8534). PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 164.073. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R5/78.091 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 17 de janeiro de 2018. Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças (Contrato nº 10139990007), 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 29 de dezembro de 2017, MANOEL GARCIA CANABAL e sua mulher TEREZA CRISTINA HACK CANABAL; e, JOSÉ LUIZ GARCIA CANABAL e sua mulher, DENISE HACH GARCIA CANABAL igualmente conhecida como DENISE HACH GARCIA CANABAL venderam para GLAUCIA ROBERTA PIOVEZAN BELTRAME, brasileira, professora e seu marido EMERSON MARCELO BELTRAME, brasileiro, técnico autônomo, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 13/07/2013, portadores das cédulas de identidade RG nº 24.340.939-4 SSP SP e RG nº 26.651.629-4 SSP SP, inscritos nos CPF sob nºs 178.791.728-23 e 186.544 988-11, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Noêmia Von Zuben Amstalden, nº 406, Jardim Bom Princípio, pelo preço de R\$ 300.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula, integralizado da seguinte forma: R\$ 53.938,55, com recursos próprios; R\$ 39.361,45, com recursos do FGTS; e R\$ 206.700,00, mediante financiamento concedido <VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TK65L-TGALK-PZXJU-BXEHW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

Pedido: 415943 - Matrícula: 78091 - Pág.: 4 de 7

matrícula

00078091

ficha

0002

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; além deste valor, foram financiadas também as quantias de R\$ 3.300,00, destinada ao pagamento de tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia, e R\$ 15.000,00, destinada ao pagamento de custos cartorários e ITBI, totalizando, assim, valor financiado de R\$ 225.000,00. O Substituto do Oficial, 4 (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R6/78.091 (ALIENAÇÃO FIDUCIARIA). Indaiatuba, 17 de janeiro de 2018. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R5/78.091, GLAUCIA ROBERTA PIOVEZAN BELTRAM e seu marido EMERSON MARCELO BELTRAME 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/MF 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\$ 225.000,00, para pagamento do preço da compra e venda firmada no registro anterior, tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia e custos cartorários e ITBI. O pagamento do financiamento será realizado em 360 prestações mensais com vencimento da primeira em 29 de janeiro de 2018 e da última em 29 de dezembro de 2047, que, a cada mês, incluirão o valor da amortização do saldo devedor, o valor dos juros, o valor do prêmio de seguro - morte e invalidez permanente, o valor do prêmio de seguro - danos físicos ao imóvel, e a tarifa de administração do contrato, perfazendo o valor total da prestação, na data de assinatura do presente contrato, a R\$ 2.559,84, e serão calculadas conforme o Sistema de Amortização Constante - SAC. O sistema de amortização é a forma como será calculado o valor das prestações mensais. O valor de cada cota de amortização do saldo devedor (parte do montante financiado), que reduz o montante total do saldo devedor, irá variar a cada mês, já que, na data de vencimento da prestação, o saldo devedor será reajustado mensalmente, antes da incidência dos juros e da amortização, na data do vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação de percentual utilizado para a remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que tenham data de aniversário nesse dia. O valor total da prestação na data de assinatura do presente contrato corresponde a uma estimativa de valor, já que o valor efetivamente devido dependerá da atualização monetária sobre o saldo devedor. A <VIDE FICHA 0003>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TK65L-TGALK-PZXJU-BXEHW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Pedido: 415943 - Matrícula: 78091 - Pág.: 5 de 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula

00078091

ficha

0003

Indaiatuba, 17 de Janeiro

de 20 18

taxa efetiva mensal de juros estabelecida para o presente contrato é de 0,9263% e, a cada vencimento da prestação mensal, será aplicada sobre o valor do saldo devedor do financiamento, devidamente atualizado antes da redução do valor da cota de amortização. Como o sistema de amortização escolhido pelo comprador foi o Sistema de Amortização Constante (SAC), o valor da prestação mensal diminui a cada mês, já que mensalmente é amortizado um percentual fixo do saldo devedor e as taxas de juros são reduzidas a cada prestação. As taxas de juros com benefício efetiva anual de 10,1000%, nominal anual de 9,6605%, efetiva mensal de 0,8050% e nominal mensal de 0,8050% serão concedidas caso o comprador opte pelo pagamento das prestações mensais por meio de débito em conta corrente no credor. Caso o comprador possua vínculo empregatício com o credor ou suas coligadas, também terá direito às taxas de juros com benefício enquanto mantiver tal vínculo. Para manter as taxas de juros com benefício, o comprador deverá estar adimplente com suas obrigações. O comprador perderá permanentemente as taxas de juros com benefício caso deixe, a qualquer momento, de atender os requisitos para tanto, passando a incidir as taxas efetiva anual de 11,7000%, nominal anual de 11,1158%, efetiva mensal de 0,9263% e nominal mensal de 0,9263%. 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. Assim, os compradores, no presente ato, cedem e transferem ao credor a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o imóvel, obrigando-se, por si, seus sucessores a manter esta garantia sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos. Os compradores poderão utilizar o imóvel enquanto suas obrigações forem cumpridas, por sua conta e risco, devendo o imóvel ser mantido conservado, guardados em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como os impostos, taxas e outros encargos incidentes devidamente pagos, devendo o credor ser reembolsado em 30 dias caso seja obrigado a realizar qualquer pagamento. 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 (purgação da mora), no prazo de 15 dias, acrescido dos encargos moratórios estipulados. O 1º público leilão será realizado em até 30 dias após a consolidação da propriedade por lance não inferior ao valor de avaliação do imóvel de R\$ 300.000,00, atualizado pela variação do IGP-M e acrescido do valor das benfeitorias. PROTOCOLADO E

<VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TK65L-TGALK-PZXJU-BXEHW>

CNS nº 12.017-0

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento

Pedido: 415943 - Matrícula: 78091 - Pág.: 6 de 7

C

matrícula

00078091

ficha

0003

MICROFILMADO SOB Nº 272.457. O Substº do Oficial,
(José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV.07/78.091. Indaiatuba, 13 de julho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE/ CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Conforme Instrumento Particular datado de Curitiba-PR, em 03 de junho de 2026, verifica-se que o ITAÚ UNIBANCO S.A., na qualidade de credor fiduciário da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 10139990007, registrado sob nº 6, nesta matrícula, 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\$ 300.000,00. Em virtude da presente consolidação, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R.06. Base de cálculo: R\$ 300.000,00. PROTOCOLADO SOB Nº 415.943 EM 03/03/2026. Selo: 120170331DD000969927BY26V. O Escrevente, (Gilberto Fernando dos Santos).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TK65L-TGALK-PZXJU-BXEHW>

CNS nº 12.017-0

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

Pedido: 415943 - Matrícula: 78091 - Pág.: 7 de 7

CERTIFICO E DOU FÉ que o inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo o seu conteúdo, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como eventuais restrições sobre o imóvel, nos termos do art. 19, § 11, da Lei nº 6.015/73.

CERTIFICO ainda, que foi prenotado o título sob n. 415943 em data de 03/03/2026, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula.

Certidão extraída por meio reprográfico, sob a forma de documento eletrônico, com certificação digital ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063/20 e do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73.

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel até o dia útil anterior à emissão, e seu prazo de validade é de 30 (trinta) dias, contados da data de expedição.

Indaiatuba - SP, 13 de julho de 2026

AO OFICIAL	R\$: 45,88
AO ESTADO	R\$: 13,04
A SEC. FAZENDA	R\$: 8,92
AO SINOREG	R\$: 2,41
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 3,15
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,29
AO MP	R\$: 2,20
TOTAL	R\$: 77,89

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



PEDIDO: 415943

Código Nacional de Matrícula: **120170.2.0078091-67**

1201703C3JI000969928HV26R

Prot.: 415943 - Dt. Prot.: 03/03/2026

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TK65L-TGALK-PZXJU-BXEHW>