



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

00072136

ficha

0001

Indaiatuba, 27 de Novembro

de 20 07

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GF3EX-H53YZ-VVCEE-SVMILQ>

Imóvel: Um lote de terra sob nº 16 da quadra 02, do loteamento denominado JARDIM RESERVA BOM VIVER DE INDAIATUBA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 16,75 metros de frente para a rua 11, igual medida nos fundos, confrontando com a Área Verde II, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo do lado direito de que da rua olha para o imóvel com o lote nº 15, e do lado oposto na mesma posição acima com o lote nº 17, encerrando a área de 502,50 metros quadrados. - - - - -

Proprietária: INDAIATERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A sociedade anônima de capital fechado, com sede e foro em São Paulo-SP, na rua Capitão Francisco Padilha nº 90, Jardim Europa, inscrita no CNPJ-MF nº 05.642.446/0001-33, -

Título Aquisitivo: R3/56.562, feitos no dia 11 de dezembro de 2003, sendo o loteamento objeto do R4/56.562, feito no dia 18 de dezembro de 2003. O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV1/72.136. Indaiatuba, 27 de novembro de 2007. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV2/72.136 (LOGRADOURO/CADASTRO). Indaiatuba, 17 de junho de 2013. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "c", da Lei Federal nº 6.015/73, e conforme certidão nº 5530/2013, expedida em 03 de maio de 2013, pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, verifica-se que a Rua 11 do loteamento Jardim Reserva Bom Viver de Indaiatuba denomina-se atualmente Rua SERRA DO IMERI, nos termos da Lei Municipal nº 5.598/2009, bem como o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado naquela repartição sob nº 5135.0210.0-3. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R3/72.136 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 17 de junho de 2013. Por escritura de 09 de maio de 2013, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0698, página 293), INDAIATERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, vendeu para ION DE SIMONE DE ALBUQUERQUE, brasileiro, químico industrial, portador da Cédula de Identidade nº 9.863.419-7 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 053.579.058-94, casado aos 12/01/2002, no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida

<VIDE VERSO>

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



Valide aqui  
este documento


Protocolo: 378909 - Matrícula: 72136 - Pág.: 2 de 5

matrícula

00072136

ficha

0001

pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 30º Subdistrito - Ibirapuera, São Paulo/SP, na mesma data, sob nº 027372, livro B-00093, fls. 079, com CHRISTIANE GUEDES D'ANDRETTA DE ALBUQUERQUE, brasileira, decoradora, portadora da Cédula de Identidade nº 17.226.252-5 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 075.980.968-21, residentes e domiciliados na Rua Paulo Sergio de Oliveira de Aquino nº 50, apto. 62, Vila Progresso, Guarulhos/SP, pelo preço de R\$ 76.688,62, o imóvel descrito nesta matrícula. A vendedora através de seus representantes legais, sob responsabilidade civil e penal, foi dito ao notário que: a) explora com exclusividade a atividade de incorporação e compra e venda de imóveis, 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 de apresentar comprovante de inexistência de débitos de contribuições previdenciárias e demais tributos e à dívida ativa (CND's 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 e alterações. Os contratantes declararam ter pleno conhecimento das cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto da presente, bem como, da convenção de uso das coisas comuns e regimento interno do "JARDIM RESERVA BOM VIVER DE INDAIATUBA", das quais, os adquirentes, por si e seus sucessores se comprometem a cumpri-las e respeitá-las, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações à lei, regulamentados e posturas que devem ser observadas. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 215.781. O Substituto do Oficial,  (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R4/72.136 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 16 de julho de 2014. Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário (Contrato nº 1.4444.0603765-8), com caráter de escritura pública, nos moldes do artigo 38 da Lei 9.514/1997, datado de Indaiatuba/SP, em 18 de junho de 2014, ION DE SIMONE DE ALBUQUERQUE e sua esposa CHRISTIANE GUEDES D'ANDRETTA DE ALBUQUERQUE venderam para ROGERIO MISKULIN FERREIRA, brasileiro, nascido em 20/08/1978, vendedor, portador de Carteira de Identidade nº 286653230 SSP SP e do CPF 268.527.328-00, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e sua esposa ADRIANA NASCIMBENI LOPES, brasileira, nascida em 15/11/1977, gerente administrativo, portadora da Carteira de Identidade nº 243283258 SSP SP e do CPF 274.551.298-66, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Oswaldo Groff, 200, Bloco <VIDE FICHA 0002>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GF3EX-H53YZ-VVCEE-SVMILQ>

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  
00072136

ficha  
0002

Indaiatuba, 16 de Julho

de 20 14

6, Ap. 72, Jardim Nova Indaiá, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 250.000,00, integralizado da seguinte forma: R\$ 38.000,00, através de recursos próprios; e R\$ 212.000,00, através de financiamento (com recursos do SBPE) concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF, garantido por alienação fiduciária, a seguir registrada. Os vendedores declararam não estarem vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais. O Substituto do Oficial, 4 (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R5/72.136 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 16 de julho de 2014. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R4/72.136, ROGERIO MISKULIN FERREIRA e sua esposa ADRIANA NASCIBENI LOPES constituíram-se DEVEDORES da CAIXA ECONOMICA 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\$ 212.000,00. A importância será restituída à credora pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, por meio de 420 encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização, juros e prêmios de seguro, vencendo-se a primeira no dia 18 de julho de 2014, cujo valor será de R\$ 2.091,74. As parcelas de amortização são recalculadas anualmente, na data de aniversário do contrato, e as de juros mensalmente, com base no saldo devedor atualizado. Os prêmios de seguro são calculados mensalmente pelo índice de atualização dos depósitos de poupança do dia do vencimento do encargo mensal, sendo o prêmio morte e invalidez permanente - MIP calculado sobre o saldo devedor e o prêmio danos físicos ao imóvel - DFI sobre o valor da garantia atualizada. A atualização do saldo devedor ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização aplicável aos depósitos de poupança. Na apuração do saldo devedor para qualquer evento será aplicada a atualização proporcional, pro rata die, no período entre a data de aniversário do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento. O contrato prevê que o valor do financiamento deve ser restituído à credora acrescido dos juros cobrados à taxa anual de juros de 9,2000% (efetiva) e 8,8334% (nominal); porém, como os devedores, na data da assinatura do mesmo, optaram 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 8,7412% ao ano (nominal) e 9,1001% ao ano (efetiva). Em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, os devedores <VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GF3EX-H53YZ-VVCEE-SVMILQ>

**CNS nº 12.017-0**

Documentos assinados digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

matrícula

00072136

ficha

0002

ALIENARAM em favor da credora, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, conforme Lei 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando os devedores possuidores diretos e a credora possuidora indireta do presente imóvel. A carência para expedição de intimação é de 60 (sessenta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotaram que o valor do imóvel é de R\$ 251.000,00, 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. Os devedores declararam não estarem vinculados à Previdência Social, quer como contribuintes na qualidade de empregadores, quer como produtores rurais. O Substituto do Oficial, M (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV6/72.136 (EMISSÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Indaiatuba, 16 de julho de 2014. Nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, procedo à presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) nº 1.4444.0603765-8, série 0614, com valor do crédito de R\$ 212.000,00 (data base 18/06/2014), tendo como custodiante a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ MF sob nº 00.360.305/0001-04, com endereço no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Bairro Asa Sul, Brasília-DF, CEP 70.092-900. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 228.049. O Substituto do Oficial, M (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV.07/72.136. Indaiatuba, 13 de setembro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE/CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/CCI.** Conforme Instrumento Particular datado Florianópolis-SC, em 28 de agosto de 2024, verifica-se que a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia nº 1.4444.0603765-8, registrado sob nº 5, 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\$ 274.280,06. Em virtude da presente consolidação, ficam canceladas a alienação fiduciária objeto do R.05 e a cédula de crédito imobiliário objeto da AV.06. Bse de cálculo: R\$ 457.717,53. PROTOCOLADO SOB Nº 378.909 EM 14/05/2024. Selo: 120170331PM 000702180BF24D. A Escrevente Substituta, M (Mariana Rezende).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GF3EX-H53YZ-VVCEE-SVMLQ>

CNS nº 12.017-0



Valide aqui  
este documento

Protocolo: 378909 - Matrícula: 72136 - Pág.: 5 de 5

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

Certidão extraída por meio reprográfico sob a forma de documento eletrônico, com certificação digital ICP-Brasil, nos moldes da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001 e 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 o seu prazo de validade é de 30 (trinta) dias, contados da data de expedição.

Indaiatuba - SP, 16 de setembro de 2024

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
A SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

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



PROTOCOLO: 378909

Código Nacional de Matrícula: **120170.2.0072136-84**

1201703C3KY000702181LF24F

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GF3EX-H53YZ-VVCEE-SVMILQ>

Documentos assinados digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado