

MATRÍCULA Nº

65.265

DATA

13/09/2018

FICHA Nº

01

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº "301" (Duplex) - 4º pavimento, do Condomínio "EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARQUE GUAINCO", situado na Rua José Vicente de Moraes, nº 120, no loteamento denominado Parque Guainco, nesta cidade e comarca, localizado no fundo do prédio, contendo: cozinha e sala conjugada, escada de acesso à cobertura, 01 área de serviço, 01 hall de circulação, 02 dormitórios, sendo 01 dormitório com banheiro exclusivo e 01 banheiro social e a cobertura contendo: escada de acesso, espaço gourmet, 01 banheiro e área descoberta, com área privativa coberta (+ cobertura) de 104,74 m2, área privativa descoberta na cobertura de 23,88 m2, área privativa parcialmente descoberta, composta pela vaga de garagem nº 05, com 12,50 m2, total da área privativa (coberta e descoberta): 141,12 m2, área de uso comum (coberta e descoberta) de 79,09 m2, área total da unidade (privativa+comum) de 220,21 m2 e fração ideal no terreno de 0,21560.

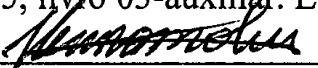
CADASTRO MUNICIPAL:- IC-SE-21.05.21.015.000.-

PROPRIETÁRIO: LUAN BRUNETTO, brasileiro, solteiro, maior, nascido aos 04/11/1990, construtor, RG/SSP/SP nº 47.793.206-X e CPF/MF nº 111.936.416-75, residente e domiciliado na Avenida Lourenço Gerbi, nº 3100, casa 15V, Jardim Ypê Pinheiros, nesta cidade.

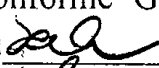
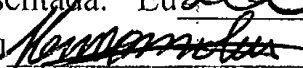
REGISTRO ANTERIOR:- R-08 em 10/07/2018 na matrícula nº 33.384, R-11 em 13/09/2018 (Instituição e Especificação) na mesma matrícula e R-14.485, livro 03-auxiliar em 13/09/2018 (Convenção).

O Escrevente Autorizado  (Luis Carlos Cuminato)

AV.- 01/65.265:- Mogi Guaçu, 13 de Setembro de 2018.- (RAZÃO ABERTURA)

A presente averbação é feita para ficar constando que esta matrícula foi aberta em virtude da conclusão do empreendimento e registro de especificação e convenção do condomínio, nesta data, conforme R-11/33.384 e Registro nº 14.485, livro 03-auxiliar. Eu  (Luis Carlos Cuminato) Escrevente Autorizado, digitei. Eu  (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi.-Prenotado sob nº 220.621 em 06/09/2018.

AV.02/65.265: Mogi Guaçu, 09 de novembro de 2018. (CADASTRO)

Pela Escritura de Venda e Compra mencionada no registro seguinte consta que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a IC-SE-21.05.21.031-000, conforme Guia de ITBI homologada pela Prefeitura Municipal local apresentada. Eu  (Daniel Marques Delfino) Escrevente Autorizado, digitei. Eu  (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial,

CONTINUA NO VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

CONTINUA NA FICHA Nº 01

Vº

Esc. Aut.

[Assinatura]

subscrevi. Custas Emolumentos R\$26,95-guia-211/2018-Prenotado sob nº 222.020 em 01/11/2018.

R.03/65.265: Mogi Guaçu, 09 de novembro de 2018.(VENDA E COMPRA)

Pela Escritura de Venda-e Compra de 26 de outubro de 2018, Livro nº 925, páginas 345/348, do 2º Tabelião de Notas local, **LUAN BRUNETTO**, solteiro, que declarou não manter nem haver mantido união estável, conforme preceituado pelas Leis 8.971/94 e 9.278/96 e pelos artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil, já qualificado, **TRANSMITIU** o imóvel a **ALESSANDRO MATHEUS DE SOUZA NOGUEIRA**, brasileiro, solteiro, que declarou não manter nem haver mantido união estável, conforme preceituado pelas Leis 8.971/94 e 9.278/96 e pelos artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil, maior e capaz, nascido aos 21 de setembro de 1988, psicólogo, filho de Antonio Fernandes Nogueira e Maria de Lourdes de Souza Nogueira, RG/SSP/SP nº 40.734.622-3, CPF/MF nº 213.825.128-48, residente e domiciliado na Rua José Vicente de Moraes nº 120, apto 301, Parque Guainco, nesta cidade, sem endereço eletrônico, pelo preço de R\$85.000,00. Eu *[Assinatura]* (Daniel Marques Delfino) Escrevente Autorizado, digitei. Eu *[Assinatura]* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas Emolumentos R\$1.294,83-guia-211/2018-Prenotado sob nº 222.020 em 01/11/2018.

R.04/65.265: Mogi Guaçu, 13 de julho de 2022. (VENDA E COMPRA)

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra e Alienação Fiduciária - Contrato nº 10173075004, firmado em São Paulo-SP aos 11 de abril de 2022 (Leis 4.380/64 e 9.514/97), **ALESSANDRO MATHEUS DE SOUZA NOGUEIRA**, já qualificado, que declarou não manter união estável, **TRANSMITIU** o imóvel a **SERGIO SOARES DA SILVA**, brasileiro, autônomo, RG/SSP/SP nº 22.674.733-5 e CPF/MF nº 137.323.428-83 e sua mulher **SANDRA MARIA LANZI DA SILVA**, brasileira, do lar, RG/SSP/SP nº 20.626.495-1 e CPF/MF nº 379.125.408-14, casados pelo regime da comunhão parcial de bens desde 06/04/1991, na vigência da Lei nº 6.515/77, e-mail: sergio.soaressilvaa@gmail.com, residentes e domiciliados na Rua Milo Armani, 121, Jardim Itamaraty, nesta cidade, pelo valor de R\$365.000,00, pagos mediante a seguinte forma: Recursos próprios: R\$94.670,00 / Recursos do FGTS: R\$0,00 / Recursos do Financiamento: R\$270.330,00 / Despesas Acessórias: R\$3.420,00 / Valor Total do Financiamento (saldo devedor) R\$273.750,00, cujos valores serão pagos conforme as cláusulas constantes do instrumento arquivado em microfilme neste Cartório. Eu *[Assinatura]* (Patrícia Martinez Barbosa)

CONTINUA NA FICHA Nº 02

MATRÍCULA Nº

65.265

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

DATA	13/07/2022	FICHA Nº	02
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.			

Escrevente Autorizada, digitei. Eu [Assinatura] (Camila Dal Molin Marques)
Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$1.740,07 (SBPE) - guia
133/2022 - Prenotado sob nº 253.582 em 05/07/2022.

R.05/65.265: Mogi Guaçu, 13 de julho de 2022. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior **SÉRGIO SOARES DA SILVA** e sua mulher **SANDRA MARIA LANZI DA SILVA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, legalmente representado por **Kaio Vinicius França Alves**, CPF/MF nº 448.703.428-04 e **Wesley Sousa Santos**, CPF/MF nº 496.284.468-78, para garantia da dívida no valor de **R\$273.750,00**, que será pago mediante a seguinte forma: Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: R\$270.330,00 / Valor destinado ao pagamento das despesas: R\$3.420,00 / Enquadramento: SFH / Taxa efetiva de juros anual: 9.5000% - Taxa nominal anual de juros: 9.1098% / Taxa efetiva mensal de juros: 0.7591% - Taxa nominal mensal de juros: 0.7591% / Prazo de Amortização (número de prestações): 285 meses / Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante / Periodicidade de atualização da prestação: mensal / Vencimento da primeira prestação: 11/05/2022 / Vencimento da última prestação: 11/01/2046 / Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros: 11.8800% / (CET) mensal - Taxa de juros: 0.9400% / Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$3.420,00 / Valor total da prestação mensal na data do contrato: R\$3.321,86 / Valor de amortização do saldo devedor: R\$960,52 / Valor dos juros: R\$2.078,18 / Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$237,94 - Danos Físicos no Imóvel: R\$20,22 / Tarifa de Administração do Contrato: R\$25,00 / Valor liberado ao vendedor: R\$270.330,00 / Valor liberado ao comprador: R\$0,00 / Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$365.000,00 / Para os fins previstos no § 2º, artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da prestação em atraso, constando ainda demais cláusulas e condições do instrumento que ficará arquivado em microfilme neste Cartório. Eu [Assinatura] (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu [Assinatura] (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$1.216,74(50%)-guia 133/2022-Prenotado sob nº 253.582 em 05/07/2022.

AV.06/65.265: Mogi Guaçu, 19 de dezembro de 2022. (CANCELAMENTO R-05)

Pelo Instrumento Particular mencionado no registro seguinte, o credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, legalmente representado por **Adriana Lea Esposito de Souza**, CPF/MF 093.810.098-05, autorizou o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob nº 05

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA Nº

65.265

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 02	Vº
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.	J. Luana

nesta matrícula (Valor Base: R\$273.750,00). Eu J. Luana (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu [assinatura] (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$302,92 (50%) - guia 241/2022 - Prenotado sob nº 258.013 em 09/12/2022.

R.07/65.265: Mogi Guaçu, 19 de dezembro de 2022. (VENDA E COMPRA)
Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra e Alienação Fiduciária e Outras Avenças - Contrato nº 80000009740, firmado em São Paulo - SP aos 28 de outubro de 2022 (Lei nº 9.514/97), **SERGIO SOARES DA SILVA** e sua mulher **SANDRA MARIA LANZI DA SILVA**, já qualificados, **TRANSMITIRAM** o imóvel a **RONALDO VIEIRA**, brasileiro, separado judicialmente, prestador de serviço, capitalista, locador, RG/SSP/SP nº 15.850.898-1 e CPF/MF nº 068.399.638-02, que declarou não conviver em união estável, residente e domiciliado na Rua João Adolpho Rangel, nº 306, LT 03 QD35, Jardim Planalto Verde, nesta cidade, pelo valor de R\$500.000,00, pagos mediante a seguinte forma: Recursos próprios: R\$186.176,47 / Recursos do Financiamento: R\$313.823,53 / Custos Cartorários e ITBI: R\$25.000,00 / Estruturação da Operação: R\$17.783,40, sendo: R\$1.330,13 á vista - R\$6.776,47 incluído no financiamento - R\$9.676,80 parcelado em 12 vezes / Valor Total do Financiamento (saldo devedor): R\$345.600,00 / Valor utilizado para quitação do saldo devedor junto ao interveniente Itaú Unibanco S/A: R\$276.433,83, cujos valores serão pagos conforme as cláusulas constantes do instrumento arquivado em microfilme neste Cartório. Eu J. Luana (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu [assinatura] (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$2.784,12 - guia 241/2022 - Prenotado sob nº 258.013 em 09/12/2022.

R.08/65.265: Mogi Guaçu, 19 de dezembro de 2022. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, **RONALDO VIEIRA** já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula à credora **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, inscrita no CNPJ/MF nº 18.282.093/0001-50, com endereço comercial, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2955, conjunto 501, Bairro Floresta, na cidade de Porto Alegre - RS, legalmente representada por Lisandra Ughini, CPF/MF 972.032.700-68, para garantia da dívida no valor de **R\$345.600,00**, nas seguintes condições: taxa anual de juros: 8,75% / Taxa mensal de juros: 0,70% / Prazo de Amortização: 220 meses / Número de prestações: 232 / Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC) / Índice de Correção Monetária e Periodicidade de Atualização da Prestação: mensal pelo IPCA/IBGE / Custo Efetivo Total (CET) - anual: 10,98% - mensal: 0,87% / Data de Vencimento da Primeira Prestação do Financiamento - sem amortização do saldo devedor (período de carência): 08/11/2022 - com amortização

CONTINUA NA FICHA Nº 03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

MATRÍCULA Nº

65.265

DATA

19/12/2022

FICHA Nº

03

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

Juana

do saldo devedor: 08/11/2023 / Data de Vencimento do Financiamento: 08/02/2042 / IOF: 0,00 / Modo de Pagamento das Prestações: Boleto Bancário / Valor dos Componentes do Encargo Mensal na Data do Instrumento: Valor Total da Prestação mensal: R\$2.443,21 + IPCA / Valor da Amortização do Saldo Devedor: R\$1.489,66 / Carência no Pagamento da Amortização do Saldo Devedor: 12 meses / Valor dos Juros: R\$858,28 / Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro - MIP: R\$58,75 e DFI: R\$11,52 / Tarifa de Administração do Contrato: R\$25,00 / Valor dos Componentes do Encargo Mensal das Demais Prestações deste Instrumento: Valor Total da Prestação mensal: R\$4.090,43 + IPCA / Valor da Amortização do Saldo Devedor: R\$1.570,91 / Carência no Pagamento da Amortização do Saldo Devedor: 12 meses / Valor dos Juros: R\$2.424,25 / Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro - MIP: R\$58,75 e DFI: R\$11,52 / Tarifa de Administração do Contrato: R\$25,00 / Valor Líquido a ser liberado aos vendedores: R\$37.389,70 / Valor Líquido a ser liberado ao interveniente quitante: R\$276.433,83 / Valor do Imóvel para fins de público leilão: R\$384.000,00. Para os fins previstos no § 2º, artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento de qualquer parcela vencida e não paga, tudo nos termos do item 4.2. Demais cláusulas e condições constam do instrumento que ficará arquivado em microfilme nesta serventia. Eu *Juana* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu ~~*Camila Dal Molin Marques*~~ (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos R\$2.784,12 - guia 241/2022 - Prenotado sob nº 258.013 em 09/12/2022.

AV.09/65.265: Mogi Guaçu, 19 de dezembro de 2022. (Cédula de Crédito Imobiliário) Pelo Instrumento Particular de Cédula de Crédito Imobiliário de 28/10/2022, com base na Alienação Fiduciária registrada no item anterior, foi emitida a **Cédula de Crédito Imobiliário - CCI** (Número: 12005 - Serie: 2022 - Integral e Escritural, no valor de R\$345.600,00, com vencimento final 08/02/2042, tendo como Devedor (es): Ronaldo Vieira, já qualificado e como Instituição Custodiante: Companhia Hipotecária Piratini - CHP, já qualificada. Demais condições constantes dos referidos títulos arquivados em microfilme nesta serventia. Eu *Juana* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu ~~*Camila Dal Molin Marques*~~ (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 258.014 em 09/12/2022.

AV.10/65.265: Mogi Guaçu, 02 de setembro de 2024. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) Pelo Requerimento de 24 de julho de 2024 e com fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514 de 20/11/1997, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** desta matrícula em nome da credora fiduciária **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ nº02.773.542/0001-22, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, andar 1, conjunto 12, Jardim Europa, São Paulo-SP, legalmente representada por Bruno da Costa Rossin,

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA Nº

65.265

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº..... 03. vº

OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

[Assinatura]

CPF/MF nº 414.565.438-22 e Beatriz Cal Tavares, CPF/MF nº 051.963.529-96. O fiduciante Ronaldo Vieira, já qualificado, foi devidamente intimado nesta mesma prenotação, para satisfazer no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que o fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária, do imposto de transmissão inter vivos, por intermédio da guia de recolhimento do ITBI, mediante recolhimento ao Município de Mogi Guaçu, que fica arquivada em microfilme neste Cartório. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$345.600,00. Foi apresentada Declaração da B3 S/A-Brasil, Bolsa, Balcão, de 26/04/2024. Eu *[Assinatura]* (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *[Assinatura]* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$697,24 - guia 166/2024 - Prenotado sob nº 273.046 em 27/05/2024.

AV.11/65.265: Mogi Guaçu, 02 de janeiro de 2025. (CANCELAMENTO/R-08 e AV-09) Pelo Requerimento de 17 de dezembro de 2024, a credora fiduciária OPEA SECURITIZADORA S/A, já qualificada, legalmente representada por Beatriz Cal Tavares, CPF 051.963.529-96 e Bruno da Costa Rossin, CPF 414.565.438-22, realizou os leilões públicos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97, sendo o primeiro realizado em 31/10/2024 e o segundo realizado em 07/11/2024, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial José Roberto Neves Amorim, inscrito na Junta Comercial de São Paulo-JUCESP, sob nº 1106, os quais resultaram negativos, sem oferta de lances, razão pela qual a credora declarou quitada a dívida, autorizando o CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA objeto do registro nº 08 bem como da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), constante da averbação nº 09 desta matrícula. Como decorrência, o imóvel objeto desta matrícula volta ao regime normal da propriedade, no domínio pleno da credora fiduciária. Eu *[Assinatura]* (Patrícia Martinez Barbosa) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *[Assinatura]* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$697,24 - guia 001/2025 - Prenotado sob nº 278.978 em 21/11/2024 e reingresso em 18/12/2024.

CONTINUA NA FICHA Nº.....