



LIVRO - 1955 PAGINAS 237 A 249 PRIMEIRO TRASLADO

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que aos vinte e oito (28) dias do mês de outubro, do ano de dois mil e vinte e quatro (28/10/2024), nesta cidade de Campinas, Estado de São Paulo, perante mim, Tabelião, que está subscreve, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA e CREDORA FIDUCIÁRIA: PATEO DO CAMBUCI LOTE 5 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo -SP, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ/MF sob nº 35.991.914/0001-46; registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.235.806.608; com seu Contrato Social Consolidado através da 4ª Alteração Contratual datada de 12/03/2021, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo -SP sob nº 155.606/21-9, 09/04/2021, sendo que a cópia autenticada fica arquivada nestas notas **sob nº 483/2024**; e-mail atendimento6@direcional.com.br ou no telefone 4002-2600; representada por seus procuradores: **PATRICIA ROCHA NUNES DE LIMA**, brasileira, solteira, engenheira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-10.843.865/SSP-MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 074.615.726-60, e ou **DIANE REGINA ROCHA DO NASCIMENTO** brasileira, divorciada, analista de financiamento, portadora da cédula de identidade RG nº 42.380.587-3/SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 353.960.438.30, e ou **FABIANO ALVES MARTINS DE SOUSA CAVALCANTI**, brasileiro, casado, analista de financiamento imobiliário, portador da cédula de identidade RG nº 33.507.125-9/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 336.303.248-00, e ou **GEYZILENE VIEIRA VIRGOLINO**, brasileira, solteira, analista de financiamento imobiliário, portadora da cédula de identidade RG nº 37.624.485-9/SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 509.911.322-20, e ou **GUILHERME MENDES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, analista de financiamento imobiliário, portador da cédula de identidade RG nº 46.735.682-8/SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 385.242.568-93, e ou **THALIA CAVALCANTE FREIRE**, brasileira, solteira, analista de financiamento imobiliário, portadora da cédula de identidade RG nº 38.193.178-X/SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 507.662.248-13 com endereço comercial na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n. 900, Conjunto 31 e 32, Vila Olímpia, São Paulo - SP, nos termos da procuração pública lavrada aos 12 de junho de 2024, junto ao 15º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro - 3554-P, páginas 183/187, e certidão atualizada aos 24 de setembro de 2024, que fica arquivada nestas Notas em pasta própria sob **número- 84/2024**, de agora em diante denominada **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**; e, de outro lado, como **OUTORGADOS COMPRADORES e DEVEDORES FIDUCIANTES: ELIZELDA DE ANDRADE OLIVEIRA**, brasileira, autônoma, portadora do RG n. 30.705.563 e do CPF 260.583.558-85, solteira, maior, conforme certidão de nascimento emitida pelo oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Guarabira - PA, no livro A-02, fls. 58vº, termo 916, residente e domiciliada na cidade São Paulo - SP, na Rua Espírito Santo, n. 312, Acimação, CEP 01526-020; e de agora em diante denominada **COMPRADORES/DEVEDORES/FIDUCIANTES**. Os presentes, conforme documentos originais apresentados, foram por mim identificados, do que dou fé. Então, pelos comparecentes, falando cada um por sua vez, me foi dito e declarado o seguinte: 1. - **OBJETO: A parte VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIARIA**, declara que a justo título, é senhora e legítima



01852602150268.000303484-0

RUA CORONEL QUIRINO, 542 - CAMBUI
CAMPINAS - SP - CEP: 13025-001
FONE: (19) 3739-3739 / FAX: (19) 3739-3736

CM



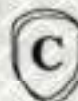
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

possuidora do seguinte imóvel: **APARTAMENTO nº 162 (CENTO E SESSENTA E DOIS)**, localizado no 16º andar/pavimento do "Torre A", do empreendimento denominado "**PÁTIO CENTRAL – MATIZ SP CAMBUCI**", situado na Rua Junqueira Freire, nº 261, Liberdade, no 2º Subdistrito - Liberdade, perímetro urbano do distrito, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, com a área privativa coberta edificada de 54,750 m2, a área de uso comum descoberta 16,541 m2, e a área total da área edificada de 73,92 área de uso comum descoberta 16,541 m2, e a área total (construída mais descoberta) de 90,467 m2, correspondendo -lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003472, Descrito imóvel é objeto da matrícula nº **144.254 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital**; cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, em maior área, contribuinte nº 004.052.0106-0, com valor venal referência, proporcional, de R\$ 24.625,33. **1.1. - O Condomínio PÁTIO CENTRAL – MATIZ SP CAMBUCI** foi construído pela outorgante em terreno com a área de 6.005,85 m2, atualmente objeto da matrícula nº 124.730 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital; foi submetido ao regime de condomínio, nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64 e legislação posterior pertinente ao assunto, tendo sido feitas as necessárias averbações, registros e arquivamentos exigidos por Lei no 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, onde a Instituição Condominial acha-se registrada sob nº 432 na citada Matrícula e a convenção de condomínio sob nº 8.109, no Livro 3 auxiliar, de Registro Auxiliar. Conforme averbação nº 01 da matrícula nº 124.732, na qual foi constatado que o imóvel encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por metais, compostos orgânicos voláteis e semi-voláteis, arocloros e hidrocarbonetos de petróleo, processo nº 31/00064/05 – CETESB, declarando, o ora outorgado comprador, ter pleno e inteiro conhecimento; pelas partes contratantes, presente e na forma em que está representada, me foi declarado sob as penas da Lei civil e criminal. **2. - DISPONIBILIDADE:** O imóvel acima descrito encontra-se livre de ônus reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais e, sob responsabilidade civil e criminal, não existe nenhuma ação judicial fundada em direito real ou pessoal sobre o mesmo. **3. - PREÇO:** A presente transação, efetivada pelo preço certo e ajustado de **R\$ 473.271,14 (quatrocentos e setenta e três mil, duzentos e setenta e um reais e catorze centavos)**, por conta do qual, já recebido o valor correspondente a **R\$ 163.601,03 (cento e sessenta e três mil seiscentos e um reais e três centavos)**, pelo que a **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA** dá quitação, restando assim, o saldo devedor de **R\$ 309.670,11 (trezentos e nove mil seiscentos e setenta reais e onze centavos)**, que serão pagos pelos **COMPRADORES/DEVEDORES FIDUCIANTES** em **113 (cento e treze)** parcelas mensais e sucessivas, no valor de **R\$ 4.436,99 (quatro mil quatrocentos e trinta e seis reais e noventa e nove centavos)**, parcelas mensais e sucessivas, todas pagáveis na sede da **VENDEDORA** ou onde ela designar, ficando desde já entendido que sobre o saldo devedor incidirá correção monetária pelo INCC até o habite-se e incidirão juros após o habite-se, calculados na taxa de 1% + atualização monetária pelo IPCA ao mês, 12% (doze por cento) ao ano, corrigindo-se consequentemente o valor da prestação a partir do dia **20/10/2024**, até seu efetivo pagamento. Vale destacar que as parcelas com nomenclatura Mensal, possuem amortização pela tabela gradiente e parcelas com nomenclatura mensal t. direta possuem amortização pela tabela price. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Fica desde já entendido que sobre o saldo devedor incidirão juros, calculados conforme a Tabela Price, na taxa de 1% + IPCA ao mês, 12% (doze por cento) ao ano, bem como a atualização monetária mensal. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Os índices a serem utilizados para efeito de aplicação do parágrafo anterior serão aqueles decorrentes da



**CARTÓRIO
MORONE**

2º Tabelião de Notas de Campinas/SP



CARTÓRIOS.
QUEM
PROTEGE
VOCÊ.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADOÇÃO, TRANSFERÊNCIA, RADIÇÃO, INSCRIÇÃO, INSCRIÇÃO DE DOCUMENTO

variação entre o segundo mês anterior ao da assinatura do presente instrumento e o segundo mês anterior à data de vencimento da obrigação, tendo em vista o tempo demandado para publicar tais índices. **PARÁGRAFO TERCEIRO** - Na hipótese de extinção, congelamento ou proibição de utilização dos índices de atualização pactuados neste instrumento, as partes desde já elegem, em substituição e sucessivamente, o Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC FIPE), IGP-DI (FGV), INPC, IGP-DI ou IPCA-E (IBGE). **PARÁGRAFO QUARTO** - As prestações do saldo devedor deverão ser pagas através de boleto bancário. No caso do não recebimento de boleto bancário no prazo de até 05 (cinco) dias anteriores ao vencimento, aos compradores e devedores fiduciários deverão entrar em contato com a vendedora e credora fiduciária para pagamento da parcela devida através da Central de Relacionamento com Cliente no e-mail atendimento6@direcional.com.br ou no telefone 4002-2600, independentemente de aviso ou fatura, em local e a quem indicar, mediante recibo. **4. - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** A parte COMPRADORES/DEVEDORES FIDUCIÁRIOS declaram que reconhecem e se confessam devedores da parte VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA da importância de **R\$ 309.670,11 (trezentos e nove mil seiscentos e setenta reais e onze centavos)**, e, como garantia, aliena a esta, em caráter fiduciário, o imóvel ora adquirido, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97; tem conhecimento de que se incorporarão à garantia, todos os melhoramentos, construções, acessões e instalações já existentes ou que vierem a existir ou serem agregadas, independentemente da área construída averbada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, renunciando, neste ato, a quaisquer direitos ou indenizações por benfeitorias ou acréscimos de construção de qualquer natureza que venham a ser realizadas no imóvel objeto desta, averbados ou não. A garantia fiduciária ora constituída permanecerá em vigor até o pagamento integral da dívida, inclusive encargos e reajustes monetários, assumida pela parte COMPRADORA e DEVEDORA FIDUCIANTE. **4.1** - Fica assegurado à parte COMPRADORA e DEVEDORA FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária. **4.2** - Estabelecem as partes, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, que o valor do imóvel alienado fiduciariamente é o valor estipulado no item PREÇO desta Escritura. **5. - POSSE:** A posse do imóvel ora negociado é transmitida neste ato à parte COMPRADORA e DEVEDORA FIDUCIANTE. A posse direta de que fica investida a COMPRADORA e DEVEDORA FIDUCIANTE manter-se-á enquanto esta mantiver a pontualidade no pagamento das parcelas previstas no Item "III", e de todos os impostos, taxas, contribuições, taxas condominiais ou quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o bem ou que sejam inerentes à garantia, obrigando-se os mesmos a manter, conservar e guardar o imóvel. **5.1** - Com a constituição da propriedade fiduciária sobre o imóvel ora adquirido pela parte COMPRADORA e DEVEDORA FIDUCIANTE, mediante o registro desta escritura, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se a parte COMPRADORA e DEVEDORA FIDUCIANTE, possuidora direta e a parte VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **6. - MORA E INADIMPLÊNCIA:** **6.1.** - Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do PREÇO, incidirão sobre as mesmas, até sua efetiva liquidação: juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados diariamente, multa de 2% (dois por cento) sobre o débito atualizado e, se forem tomadas medidas judiciais, honorários advocatícios de 20% (vinte por cento). As sanções por atraso no pagamento serão aplicadas independentemente de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, sendo



01852602150268.000303485-8

RUA CORONEL QUIRINO, 542 - CAMBUÍ
CAMPINAS - SP - CEP: 13025-001
FONE: (19) 3739-3739 / FAX: (19) 3739-3736



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

certo que o recebimento de prestação em atraso, pela parte **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, por preposto, banco ou procurador especial, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas neste instrumento. Sem prejuízo das penalidades previstas anteriormente nesta Escritura, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer prestação do preço ajustado por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias, a parte **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá intimar a parte **COMPRADORA** e **DEVEDORA FIDUCIANTE**, através do Oficial de Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a parcela vencida e as que vencerem até a data do pagamento, acrescidas de correção monetária, dos juros convencionados de 1% ao mês e da multa contratual de 2% (dois por cento) sobre as parcelas devidas, além das despesas de cobrança e intimação. **6.2.** - Decorrido o prazo da intimação, sem a purgação da mora pela parte **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, consolidar-se-á a propriedade em nome da parte **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**. **6.3.** - O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará a **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais. **6.4.** - Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, convalidar-se-á a escritura de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** as importâncias recebidas, cabendo também à **COMPRADORA E DEVEDORES FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. **6.5.** - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** juntamente com a primeira ou com segunda prestação que se vencer após a purgação da mora. **6.6.** - A mora, sendo purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo à **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** ou a quem expressamente indicado na intimação. **6.7.** - Uma vez consolidada a propriedade do imóvel pela **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado por ela, **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, a terceiros, com observância dos procedimentos na lei nº 9.514 de 20/11/97, como a seguir se explicita: I) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; II) o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido nesta Escritura; III) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme alínea "b", supra, o imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida e das despesas; IV) Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, por meio de duas (02) publicações, ao menos, em um dos jornais digitais ou físicos de circulação no local do imóvel, a critério exclusivo da Credora Fiduciária, e será publicado no portal de leilões eletrônicos do leiloeiro público oficial, para atender o que dispõe a lei que regulamenta a profissão de leiloeiro oficial e também o que dispõe o artigo 27, seus parágrafos e Incisos da Lei Federal nº 9.514/97; V) a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor. **7. - DO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO** - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** a intimação será requerida pela **Credora Fiduciária**, ou seu cessionário, ao Oficial de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Ofício de Registro de Imóveis, da



**CARTÓRIO
MORONE**

2º Tabelião de Notas de Campinas/SP



CARTÓRIOS
QUEM
PROTEGE
VOCE.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER AUTENTICAÇÃO, VALIDA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Intercomunal
do Registro de Imóveis
(Fundada em 1988)

circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos; c) a intimação será feita pessoalmente à **COMPRADORA** e **DEVEDORA FIDUCIANTE**, ou a seus representantes legais ou a procurador regularmente constituído ou ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências; **c-1)** quando, por duas vezes, o Oficial Registrador ou de Registro de Títulos e Documentos ou o Serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família, ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); **c-2)** se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover a intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação. Mediante o registro desta escritura estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA** e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se a **COMPRADORA** E **DEVEDORA FIDUCIANTE** possuidora direta e a **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **8. - DOS ENCARGOS: 8.1. -** Se a **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA** vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, a **COMPRADORA** E **DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá reembolsá-la dentro de 10 (dez) dias contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento. A **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA** reserva-se no direito de, a qualquer tempo exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições. **8.2. -** Para todos os efeitos de direito, a dívida vencer-se-á antecipadamente com a totalidade dos encargos, podendo a **VENDEDORA** E **CREDORA FIDUCIÁRIA** exigir o seu pronto pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei e ainda, se a **COMPRADORA** E **DEVEDORA FIDUCIANTE:** **a)** ceder e transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, ou prometer a venda ou de qualquer outra forma alienar o imóvel objeto do presente, sem prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA** E **CREDORA FIDUCIÁRIA**; **b)** deixar de efetuar o pagamento de qualquer prestação nos termos estipulados neste contrato, mesmo após ser devidamente notificada para pagamento do débitos; **c)** sem o expresso consentimento da **VENDEDORA** E **CREDORA FIDUCIÁRIA**, no todo ou em parte, constituir ou permitir que seja constituído sobre o imóvel alienado fiduciariamente, hipotecas, ou outros ônus reais; **d)** não manter o imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade; **e)** for ajuizada contra ela, **COMPRADORA** E **DEVEDORA FIDUCIANTE**, ação de execução ou de qualquer medida judicial que afete o imóvel dado em garantia; **f)** desfalcando a garantia em virtude da ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o imóvel e a **COMPRADORA** E **DEVEDORA FIDUCIANTE** não a reforçar; **g)** tornar insolvente, ou como comerciante, requerer concordata ou vier a falir; **h)** deixar de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio se houver, laudêmio, foro ou quaisquer outras obrigações fiscais e/ou particulares que recaiam ou venham a recair direta ou indiretamente sobre o imóvel alienado fiduciariamente; **i)** quando exigido deixar de apresentar à **VENDEDORA** E **CREDORA FIDUCIÁRIA** os



01852602150268.000303486-6

RUA CORONEL QUIRINO, 542 - CAMBUI
CAMPINAS - SP - CEP: 13025-001
FONE: (19) 3739-3739 / FAX: (19) 3739-3736



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas fiduciariamente; j) se houver infração de qualquer das cláusulas constantes do presente contrato; k) caracterizado o vencimento antecipado da dívida, a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá exigir o pagamento integral do saldo devedor então apurado e vencido antecipadamente, de uma só vez, devidamente reajustado e quanto ao saldo vencido, além de atualizado, acrescido dos encargos consignados neste instrumento; l) A **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** poderá quitar ou amortizar o saldo devedor mediante correção monetária citada acima.

9. - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Havendo a consolidação da propriedade na forma prevista acima, a parte **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA**, deverá promover público leilão para alienação do imóvel, através de leiloeiro público, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do registro a que se refere o parágrafo sétimo do artigo 26 da Lei 9.514/97.

9.1. - Para fins de leilão extrajudicial, as partes, adotaram os seguintes conceitos: **a)** o valor do imóvel é o mesmo de aquisição mencionado neste instrumento, incluindo o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento, na forma já anteriormente referida; **b)** valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: **b.1)** valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo descritas: **b.1.1)** contribuições condominiais; despesas de água, luz e gás, IPTU e outros tributos incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **b.1.2)** taxa diária de ocupação fixada em um décimo percentual (0,1%) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida a partir do trigésimo dia subsequente ao dia da consolidação da plena propriedade na pessoa da **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**; **b.1.3)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**; **b.1.4)** imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**; **b.1.5)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**; **c)** despesas equivalentes à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros: **c.1)** os encargos e custas de intimação da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**; **c.2)** os encargos e custas com a publicação de editais; **c.3)** a comissão do leiloeiro. **4)** Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do imóvel ou da dívida e das despesas o maior deles, será realizado segundo leilão, se superior, a vendedora e credora fiduciária entregará para a **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, a importância que sobrar, na forma adiante estipulada. **5)** No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e das despesas, hipótese em que, nos cinco (05) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** entregará a **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, importância que sobrar como adiante disciplinado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida e das despesas, caso em que a dívida perante a



VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA será considerada extinta e exonerada a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** da obrigação de restituição à **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, de qualquer quantia que título for.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** disponibilizará à **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** termo de extinção da obrigação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

6) Caso em primeiro ou segundo leilão restar importância a ser restituída à **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** colocará a diferença a sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**.

7) A **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, manterá em seus escritórios, à disposição da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses contados da realização do leilão.

8) A **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** deverá restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do imóvel, como definido nesta Escritura, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento.

9) A penalidade diária referida na cláusula anterior incidirá a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da propriedade.

10) Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** ciente de que, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97 a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária desocupação e demais despesas, tais como: tributos, contribuições condominiais encargos incidentes sobre o imóvel até a data em que a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** (ou seus sucessores) venha a ser imitada na posse do imóvel.

11) Ocorrendo a resolução deste contrato, fica reconhecido e assegurado à parte **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** o direito de se reintegrar liminarmente na posse do imóvel objeto da garantia fiduciária. No caso de resolução, consolidar-se-ão na parte **VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** todos os direitos sobre o imóvel objeto da garantia fiduciária, podendo a mesma, aliená-los a terceiros, conforme lhe aprouver, sem qualquer interferência da parte **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**. A parte **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA** poderá, no entanto, a sua livre escolha, preferir o vencimento antecipado das parcelas vincendas do **PREÇO** à resolução deste instrumento. Nesse caso, tais parcelas tornar-se-ão imediatamente exigíveis.

10. -AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO PLENO: Com o pagamento da dívida e seus encargos ficará resolvida a propriedade fiduciária do imóvel, devendo a parte **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA** fornecer o respectivo termo de quitação. Esse termo de quitação deverá ser levado, pela parte **COMPRADORA E DEVEDORA**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

FIDUCIANTE, ao registro imobiliário onde será efetuado o cancelamento da propriedade fiduciária. **11. - DO REGISTRO - A COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** compromete-se a registrar a presente escritura no competente Registro de Imóveis e a promover a transferência, para seus nomes, da inscrição imobiliária na Prefeitura de São Paulo/SP, com o intuito de atualizar o sistema de cobrança do IPTU no prazo de 90 (noventa) dias úteis contados a partir desta data, sob pena de responder pelo ressarcimento dos prejuízos que a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a experimentar por omissão da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, além de multa penal compensatória de 2,00% (dois por cento) ao mês do valor atualizado do imóvel, se da **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste instrumento seja de responsabilidade da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**. **12. - DA CONTRATAÇÃO DE SEGURO:** a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** providenciará a contratação de seguro, declarando neste ato a **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** a concordância com o pagamento à **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** do valor contratado juntamente com as parcelas mensais. Sobre o valor a ser pago mensalmente será aplicado sobre as parcelas reajuste monetário, juros e multa com base nos índices, taxas e critérios estipulados para reajuste do preço e para a hipótese de mora deste instrumento. **PARÁGRAFO PRIMEIRO -** A contratação de seguro pela **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** compreenderá, as seguintes coberturas: MIP - seguro para riscos de morte e/ou de invalidez permanente dos devedores, sendo que havendo sinistro, a quantia paga a título de indenização de natureza pessoal será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo remanescente pelo outro devedor e/ou sucessores; DFI - seguro para riscos de danos físicos no imóvel, sendo que havendo sinistro, a indenização corresponderá ao montante necessário para recuperar o imóvel objeto do presente, de forma a preservar o valor da garantia do credor, limitado ao valor segurado. **PARÁGRAFO SEGUNDO -** Os prêmios de seguros, acrescidos de seus tributos, serão devidos até a liquidação final do saldo devedor e deverão ser pagos sempre em valores compatíveis com a cobertura total do referido saldo devedor do parcelamento/financiamento bem como para reposição integral em caso de DFI (Danos Físicos no Imóvel). **PARÁGRAFO TERCEIRO - A COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** declara estar ciente que poderá, até liquidação total do preço de venda e compra, ser substituída a apólice de seguros que dão cobertura aos riscos constantes no parágrafo primeiro, se o prêmio devido pela nova apólice não for mais oneroso que o do contrato de seguro vigente e se as condições de coberturas dos riscos forem pelo menos equivalentes; que a existência de exclusões de cobertura em relação às da apólice vigente será considerada como onerosidade excessiva dos prêmios a serem pagos pelos **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, podendo a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** recusar motivadamente a apólice eventualmente apresentada pela **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, que, alternativamente à apólice que venha a ser apresentada pela **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** para substituição, a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** poderá oferecer mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes, cabendo a **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** a escolha mediante declaração expressa e por escrito de que decidiu aderir a uma das apólices que lhe foi oferecida; que em todas as hipóteses descritas a **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** serão informados pela **SEGURADORA** sobre o custo efetivo do seguro habitacional (CESH), na forma a ser definida pelo Conselho Nacional



de Seguros Privados e estarão assistidos, na forma da lei, por corretor de seguros devidamente habilitado pela Superintendência Seguros Privados; que a **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** ou seus familiares deverão comunicar, imediatamente e por escrito, qualquer sinistro a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**; que, em caso de sinistro, a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** sempre beneficiária da apólice, receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente atualizado, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor residual entre a **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** e/ou seus sucessores. **PARÁGRAFO QUARTO** - A forma e periodicidade do reajuste dos prêmios de seguro e suas condições serão aqueles constantes nas referidas apólices de seguro. **PARÁGRAFO QUINTO** - Além das despesas para contratação do seguro pela **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**, constitui encargo da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** o pagamento mensal da taxa de administração/gestão do crédito, a ser incluído nas parcelas mensais da unidade em questão. **13. - DA CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS** - Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios, objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários. **14. - DA PROCURAÇÃO** - A **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** em caráter irrevogável, como condição do negócio, na forma do art. 684 do código Civil Brasileiro, nomeia e constitui a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** sua procuradora, até a solução total da dívida, com amplos, gerais e irrevogáveis poderes para em juízo ou fora dele, no caso de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, representá-los no respectivo processo, recebendo inclusive a primeira citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do imóvel, efetuar levantamento de depósitos judiciais, representá-los, onde for necessário, constituir advogados com a cláusula "ad judicium", para agir em qualquer Juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente no todo ou em parte. No caso de desapropriação, parcial ou total, do imóvel alienado fiduciariamente, a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo excedente, se houver à disposição da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**. Se a indenização for inferior à dívida, a **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA** receberá da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** a diferença correspondente. **15. - FORO**: Fica eleito o foro da Comarca desta Capital de São Paulo/SP, para a solução de qualquer pendência originada da presente Escritura. **16. - DAS DECLARAÇÕES FINAIS** - A **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** se responsabiliza pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste instrumento, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**: a) inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo; b) inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possa afetar os direitos da **VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA**; c) veracidade das informações sobre suas identidades, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro; d) Fica convençãoado que por conta da **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE**, correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, seu registro no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras. Pela **COMPRADORA E DEVEDORA FIDUCIANTE** me foi dito que, tendo ciência de que a **VENDEDORA E CREDORA**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

FIDUCIÁRIA se faz representar por procuradores, aceita esta escritura em seu inteiro teor, tal como se acha redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado, declarando, ainda, ter se certificado pessoalmente quanto aos documentos apresentados para a prática do presente ato, aceitando-os para todos os efeitos legais. **17. -DENÚNCIA DA LOCAÇÃO** - Se o imóvel dado em garantia estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário. **18. - CLÁUSULAS ESPECIAIS:** a) Declara a parte **VENDEDORA/CREDORA/FIDUCIÁRIA** sob responsabilidade civil e criminal, não existir ações reais ou pessoais reipersecutórias, feitos ajuizados, inclusive de ações trabalhistas, taxas e despesas de condomínio em atraso e todos e quaisquer outros ônus sobre o imóvel objeto da presente, nos termos da Lei Federal 7433/85, regulamentada pelo Decreto 93240/86. **Exibiu:** certidão de propriedade, expedida em 28 de outubro de 2024 pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, a qual fica arquivada neste Tabelionato de Notas sob nº **3808/2024**; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nºs 4911679/2023, expedida através da Internet em 02/02/2023, em nome da **VENDEDORA/CREDORA** com validade até 01 de agosto de 2023; A outorgante apresentou-me a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, nº **27FB.1421.9D5E.46F0**, emitida às 16:59:55hs em 26/03/2024, válida até 22/09/2024, cuja cópia encontram-se arquivada nestas notas. Por sua vez, a **COMPRADORA** e **DEVEDORA FIDUCIANTE** também declaram não existir ações reais ou pessoais reipersecutórias, feitos ajuizados, inclusive de ações trabalhistas, taxas e despesas de condomínio em atraso e todos e quaisquer outros ônus sobre o imóvel objeto da presente, nos termos da Lei Federal 7433/85, regulamentada pelo Decreto 93240/86; que, não estão vinculados como empregadores e nem como contribuintes obrigatórios para com a Previdência Social. A parte **COMPRADORES/DEVEDORES FIDUCIANTES** declaram que aceitam esta Escritura em todos os seus expressos termos, e que as obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando desde já, autorizado todos os registros, averbações e cancelamento que forem necessários perante o Oficial do Registro de Imóveis competente; **Sendo que os compradores tem ciência de uma Hipoteca que está gravando a Averbação 02 da matrícula n. 144.254 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, remissiva do registro 08 da matrícula n. 124.732 do referido registro, devidamente quitada, sendo que sua baixa será procedida juntamente com o registro desta Escritura o que é de pleno conhecimento dos ora compradores, que, têm pleno conhecimento da Lei Federal 7433 de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto 93240/86, dispensando a outorgante vendedora e credora fiduciária, para este ato, da apresentação das certidões dos distribuidores cíveis, referente a distribuições de ações cíveis, de família e juizados especiais cíveis; dos distribuidores cíveis, referente a distribuições de executivos fiscais municipais e estaduais; de distribuição de ações e execuções da Justiça Federal; das certidões de ações trabalhistas; das certidões de protestos de letras e títulos; e da certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, respondendo sob as penas da lei, pelo pagamento de eventuais débitos fiscais existentes; que, o imposto sobre transmissão, devido pela presente, será recolhido dentro do prazo legal, junto à Prefeitura Municipal de São Paulo - SP Guia do ITBI no valor de **R\$ 14.198,14** ficando uma via aqui arquivada nestas notas **3225/2024**. As partes contratantes declaram, finalmente, que: a) autorizam o Senhor Oficial do**



CARTÓRIO
MORONE

2ª Tabulação de Notas de Campinas/SP



**CARTÓRIOS
QUEM
PROTEGE
VOCÊ**



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OLIVIERO TOSCANI: "I AM NOT A PHOTOGRAPHER. I AM A DIRECTOR OF PHOTOGRAPHY."

Registro Imobiliário competente a promover todos os atos que se fizerem necessários para o registro desta escritura; b) aceitam a presente escritura nos seus expressos termos, por se achar conforme o que haviam convencionado; c) não se encontram enquadradas como pessoas politicamente expostas, nem tampouco seus familiares, estreitos colaboradores ou pessoas jurídicas de que participem; d) que, para os fins da Lei 13.810/2019, não se encontram enquadradas como pessoas investigadas ou acusadas de terrorismo, de seu financiamento ou de atos a ele correlacionados; e, e) não possuem domicílio em paraíso fiscal no exterior ou em país com tributação favorecida ou regime privilegiado. Assim disseram, do que dou fé; pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, a qual, feita e lhes sendo lida em voz alta e clara, a outorgam, aceitam e assinam na forma redigida. Emitidas por esta Serventia: DOI - Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme IN-SRF vigente, e relatório de consulta de indisponibilidade de bens, negativo, em nome da outorgante e outorgada, com códigos 5c25. ef51. 0a2a. 735b. 9d83. 6343. f0c4. 645e. 86c1. 6eec // 0b8c. 7f8f. 87ca. c49f. dd73. f44f. 0c9b. f736. 02d5. ff57//. Pelas partes me foi declarado que não se enquadram na condição de pessoa exposta politicamente nos termos do artigo 9º parágrafo sexto do Provimento número 88 de 1º /10/ 2019 do Conselho Nacional de Justiça. As partes declaram estar ciente, que os sinistros de morte natural decorrentes da pandemia de Coronavírus (COVID-19) a partir de 31 de março de 2020, haverá um período de carência de 90 dias, limitado a 50% (cinquenta por cento) do prazo da vigência do seguro, a partir da data de início da referida vigência, desde que não haja objeções de outra natureza, como por exemplo carência ou falta de pagamento de prêmio. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme, pelo que, outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando expressamente a presença e assinatura de testemunhas. Ao Tabelião R\$ 3.644,36. Ao Estado R\$ 1.035,76. À Secretaria da Fazenda R\$ 708,92. Ao Registro Civil R\$ 191,81. Ao Tribunal de Justiça R\$ 250,12. Lei 11.021 R\$ 36,44. ISS R\$ 191,80. Ao MP R\$ 174,93. Total R\$ 6.234,14. RECIBO – 7489/2024. Eu RICARDO FERREIRA SOARES, Substituto do Tabelião a subscrevo e assino. (aa) PATEO DO CAMBUCI LOTE 5 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA//ELIZELDA DE ANDRADE OLIVEIRA //RICARDO FERREIRA SOARES, Substituto do Tabelião. (Legalmente Selada). NADA MAIS Traslada em seguida. Eu, _____, conferi, subscrevi, dou fé e assino em público e raso.

Em testemunho () da verdade

RICARDO FERREIRA SOARES

Substituto do Tabelião



Erste internationale
zu Welchem Leben
-Festzug von 1904



01852602150268.000303497-1

RUA CORONEL QUIRINO, 542 - CAMBUI
CAMPINAS - SP - CEP: 13025-001
FONE: (19) 3739-3739 / FAX: (19) 3739-3736



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital - CNS 11.145-0

matrícula

144.254

ficha

01

data

31/07/2024

CNM

111450.2.0144254-35

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 162 (cento e sessenta e dois), localizado no 16º andar/pavimento, da "TORRE A" do "PÁTIO CENTRAL - CONDOMÍNIO MATIZ SP", situado na Rua Junqueira Freire n. 261, no 2º Subdistrito - LIBERDADE, com a área privativa coberta edificada de 54,750, a área comum edificada de 19,176m², total da área edificada de 73,926m², área comum descoberta de 16,541m², e a área total (construída mais descoberta) de 90,467m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003472.

CONTRIBUINTE: 004.052.0106-0

PROPRIETÁRIA: PATEO DO CAMBUCI LOTE 5 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob n. 35.991.914/0001-46, NIRE n. 35235806608, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 900, cjs. 31 e 32, Vila Olímpia, nesta Capital.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R.05/116.169, R.05/116.170, R.05/116.174, R.05/116.175, R.07/116.178, R.05/116.179, R.05/116.180, R.05/116.181, R.06/116.372, R.06/116.374, R.06/116.377, R.06/116.378, R.03/116.501 e R.03/116.503, todos em 15.1.2015 (Aquisições) Matrícula n. 122.627 (Unificação), e AV.04/124.732, em 13.11.2020 (cisão) (aquisições), e R.432/124.732, em 12.07.2024 (especificação), todas deste Registro. (Microfilme n. 451.580)

Selo Digital: 111450311000000128767724F

Flauzillino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 1 - Em 31 de julho de 2024

Ref. prenotação n. 451.580, de 10 de julho de 2024

Procede-se a esta averbação para constar que conforme AV.06/124.732, em 09.03.2021, a proprietária e incorporadora, **PATEO DO CAMBUCI LOTE 5 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, qualificada, submeteu o empreendimento do imóvel desta matrícula, ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591/64.

Selo Digital: 1114503310000001288210242

Alberto Esteves Dametto Rizzo
Escritor

Flauzillino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 2 - Em 31 de julho de 2024

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CZST-HD3PU-5BW2F-WRYPK>

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

Todos os Registros de Imóveis
ao Digital em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

matrícula

144.254

ficha

01

verso

CNM

111450.2.0144254-35

Ref. prenotação n. 451.580, de 10 de julho de 2024

Procede-se a esta averbação para constar que conforme R.08/124.732, em 12.11.2021, a proprietária deu o imóvel, em primeira, única e especial hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília - DF, para garantia de uma abertura de crédito no valor de R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais), a ser liberado na forma constante do título, com prazo de carência de 12 (doze) meses, com termo inicial contado na data correspondente à data do término da obra, e amortizado no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, constando do título taxa de juros e demais cláusulas e condições, o qual foi digitalizado e microfilmado sob n. 418.516, em 12.11.2021.

Selo Digital: 111450331000000128836724H

Alberto Estevam Dametto Rizzo

Escrevente

Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 3 - Em 14 de janeiro de 2025

Ref. prenotação n. 461.288, de 06 de janeiro de 2025

DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Averba-se, a requerimento da credora, devidamente formalizado, firmado nesta Capital, em 19 de dezembro de 2024, o desligamento do imóvel desta matrícula da garantia hipotecária objeto do R.08/124.732, cancelando-se consequentemente a AV.2 supra. (Microfilme n. 461.288).

Selo Digital: 111450331000000135459225R

Vitória Souza da Silva

Escrevente

Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 4 - Em 30 de junho de 2025.

Ref. prenotação n. 469.778, de 16 de junho de 2025.

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças lavrada em 28 de outubro de 2024, às páginas 237/249, no livro n. 1955. Ata Retificativa lavrada em 29 de janeiro de 2025, página 221, no livro n. 1975, e Ata Retificativa lavrada em 13 de junho de 2025, páginas 157/158, no livro n. 2004, todas do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas - SP, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 473.271,14 (quatrocentos e setenta e três mil, duzentos e setenta e um reais e quatorze centavos), a **ELIZELDA DE**

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CZST-HD3PU-5BW2F-WRYPK>

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



RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital - CNS 11.145-0

Valide aqui
este documento

matrícula

144.254

ficha

02

data

30/06/2025

CNM

111450.2.0144254-35

ANDRADE OLIVEIRA, RG n. 30.705.563-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 260.583.558-85, brasileira, solteira, maior, autônoma, residente e domiciliada na Rua Espírito Santo n. 312, Aclimação, nesta Capital. Valor Venal de Referência Proporcional R\$ 26.303,51. (Microfilme n. 469.778).

Selo Digital: 111450321000000142780425U

[Assinatura]
Vitória Souza da Silva
Escrevente

[Assinatura]
Nathanna M. M. Vianna de Oliveira
Substituta do Oficial

R. 5 - Em 30 de junho de 2025.

Ref. prenotação n. 469.778, de 16 de junho de 2025.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Conforme Escritura Pública e Atas Retificativas mencionadas no registro anterior, a proprietária **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel a **PATEO DO CAMBUCI LOTE 5 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, qualificada, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 309.670,11 (trezentos e nove mil, seiscentos e setenta reais e onze centavos), pagável por meio de 113 (cento e treze) prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 20 de novembro de 2024, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, constando do título a taxa de juros e demais cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 469.778).

Selo Digital: 111450321000000142780525S

[Assinatura]
Vitória Souza da Silva
Escrevente

[Assinatura]
Nathanna M. M. Vianna de Oliveira
Substituta do Oficial

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CZST-HD3PU-5BW2F-WRYPK>

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

Índice dos Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

matrícula

144254

ficha

02

verso

CNM

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CZST-HD3PU-5BW2F-WRYPK>

CERTIDÃO DIGITAL
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg. Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,90
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,74

Certidão expedida às 12:24:04 horas do dia 30/06/2025.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1114503C30000001427806254.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART. 12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 469778



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

