OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE DUARTINA - SP

Rua Domiciano Aredes, 682 - Centro - CEP: 17470-136 - Fone: (14) 3282-1889

CNPJ: 52.725.845/0001-48

DANIEL ALVES ARAGÃO DE SEIXAS – OFICIAL INTERINO

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
Nº CNS: 12.021-2.

Registro de Imóveis e Anexos de Duartina – SP

CNM: 120212.2.0014417-75

Matrícula	Fls
-14.417-	-1-

Duartina/SP, 02 de Outubro de 2020.

IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao **lote AD-13-B** da **quadra 122**, antiga 45, situada à **Rua Habbib Carlos Kyrillos**, nesta cidade e Comarca de Duartina/SP, contendo as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no marco 100 de coordenadas UTM 664.387,20 E e 7.520.134,24 S deste segue com um rumo de 06°34'55"SE, percorrendo uma distância de 36,00 metros, até encontrar o marco 101, deste segue com um rumo de 79°46'50"SW, percorrendo uma distância de 13,60 metros, até encontrar o marco 102, deste segue com um rumo de 89°17'14"NW, percorrendo uma distância de 18,50 metros, até encontrar o marco 103, deste segue com um rumo de 81°15'14"NW, percorrendo uma distância de 13,15 metros, até encontrar o marco 104, deste segue com um rumo de 38°39'35"NW, percorrendo uma distância de 19,21 metros, até encontrar o marco 105, deste segue com um rumo de 89°58'59"NE, percorrendo uma distância de 10,00 metros, até encontrar o marco 106, deste segue com um rumo de 28°36'38"NW, percorrendo uma distância de 12,53 metros, até encontrar o marco 107, deste segue com um rumo de 78°54'23"NE, percorrendo uma distância de 51,91 metros, até encontrar o marco 100, onde teve início o presente roteiro perimétrico, do marco 100 até o marco 103, confronta com a Área Remanescente (Ar) da matrícula 11335 do CRI de Duartina, do marco 103 até o marco 100, confronta com o Perímetro Urbano de Duartina, **perfazendo uma área superficial de 1.662,88 metros quadrados.**

CADASTRO MUNICIPAL: sob nº. 6.754.

PROPRIETÁRIO: MARCOS GONÇALVES FABRI, brasileiro, solteiro, maior e capaz, portador da Cl. RG nº 32.542.560-7-SSP-SP e inscrito no CPF/MF. sob nº 295.657.508-26, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Dr. Habib Carlos, nº 270.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 11.335 do livro 2 de Registro Geral, de 20 de Janeiro de 2014, deste Registro Imobiliário.

Duartina, 02 de Outubro de 2020. Eu _____ (ARNALDO RODRIGUES FERNANDES) Oficial, digitei e subscrevi.

R. 1/14.417- POR Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos **11 de Setembro de 2020**, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, **livro 113, páginas 56/58**, o **PROPRIETÁRIO**, acima qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à: **RAFAEL CAMPONEZ REIS**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, comerciante, portador da Cl. RG nº. 47.796.347-X-SSP-SP e inscrito no CPF sob nº. 387.617.998-07, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Dona Rima Simão, nº. 619, pela **importância de R$ 200.000,00 (valor para fins de ITBI R$ 370.137,00). Código/Indisponibilidade: não há restrições. HASH: nº.** a7e8.253b.59e0.62d2.c213.08bc.4a0d.045b.2563.03a5. **Duartina, 02 de Outubro de 2020.** Eu _____ (ARNALDO RODRIGUES FERNANDES) Oficial, digitei e subscrevi.

Av. 2/14.417- Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Duartina, datada de 30 de Dezembro de 2021, para ficar constando na presente matrícula, a seguinte correção: onde constou Rua Habib Carlos Kyrillos, o **correto é Rua Dr. Habib Carlos Kyrillos**, conforme prova Lei Municipal nº 558 de 23 de Setembro de 1971, arquivada nesta serventia. **Duartina, 10 de Janeiro de 2022.** Eu, _____ (JULIO CESAR PRATES CARDOZO) Substituto do Oficial, digitei e subscrevi.

Av. 3/14.417- Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento de **CONSTRUÇÃO** datado de **30 de Dezembro de 2021**, devidamente assinado pelo proprietário **RAFAEL CAMPONEZ REIS**, anteriormente qualificado, o qual apresentou Certidão e Habite-se nº 52/2021 expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade e Certidão Negativa de Débito

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis e Anexos de Duartina – SP

Nº CNS: 12.021-2.

Matrícula	Fls
-14.417-	-1v-

Duartina/SP,

Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição: 90.009.23508/63-001, para constar no terreno acima a construção de **Uma Casa Residencial**, construída de tijolos, coberta com telhas metálica, forro de laje, pisos de cerâmico em geral, contendo: sala, cozinha, dois banheiros, dois dormitórios, uma suíte, dois halls, área de serviço, garagem e área de lazer, perfazendo uma **área de 225,82 metros quadrados de construção**, situado na **Rua Dr. Habib Carlos Kyrilios, nº 33**, sendo atribuído para fins de custas e emolumentos o valor de **R$ 573.874,10** de acordo com o custo unitário básico de metro quadrado de construção no Estado de São Paulo, **Duartina, 10 de Janeiro de 2022.** Eu, _____ (JULIO CESAR PRATES CARDOZO) Substituto do Oficial, digitei e subscrevi.

R. 4/14.417- PELA **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, nº 0010287232**, emitida em **20 de Janeiro de 2022**, o Emitente Proprietário **RAFAEL CAMPONEZ REIS**, anteriormente qualificado, aliena fiduciariamente em garantia, o imóvel objeto desta matrícula, ao credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, na cidade de São Paulo/SP, mediante as seguintes cláusulas e condições: Valor do Empréstimo: **R$ 542.243,51**. Quantidade de Parcelas: **240 meses**. Vencimento da 1ª parcela: **20/03/2022**. Vencimento da Última Parcela: **20/01/2042**. Juros Remuneratórios Efetivos: **1,2000% a.m / 15,3895% a.a.** As condições e demais cláusulas os constantes do título. **Duartina, 25 de Janeiro de 2022.** Eu, _____ (JULIO CESAR PRATES CARDOZO) Substituto do Oficial, digitei e subscrevi.

Av. 5/14.417- Pelo Instrumento Particular adiante registrado, fica **CANCELADA** a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob nº. **4/14.417** da presente matrícula, tendo em vista a autorização expressa pela credora fiduciária **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, anteriormente qualificada. Duartina, 10 de Setembro de 2024. Eu, _____ (MARCELO HENRIQUE RIBEIRO) Escrevente Autorizado, digitei. Eu, _____ (CELSO RIBEIRO RADIGHIERI) Oficial Substituto, subscrevi (selo digital: 1202123310000000067481241)

R. 6/14.417- Pelo Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública – Leis nºs. 4.380/1964 e 5.049/1966 – Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Lei nº. 9.514/1997, nº. 0010455815, celebrado aos **30 de Agosto de 2024**, assinado pelas partes contratantes, protocolado nesta Serventia sob nº. 63.343, na data de 29/08/2024, **RAFAEL CAMPONEZ REIS**, anteriormente qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à: **ISABELLA ADAMI POZO**, brasileira, diretora, portadora da C.I. RG. nº. 43.259.036-5-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº. 425.462.038-19 e seu cônjuge **SAMUEL HURTADO POZO**, brasileiro, profissional autônomo, portador da CI. RG nº. 40.311.217-5-SSP-SP e inscrito no CPF sob nº. 438.736.018-69, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Bauru/SP, à Rua Severino Martins da Cunha, nº. 1-27 – Vila Industrial, pela **importância de R$ 1.500.000,00**, pela qual parte foi paga com o financiamento objeto do registro **nº. 7/14.417** abaixo. Foi apresentado juntamente com o título a Guia de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) devidamente recolhida perante a Prefeitura Municipal desta cidade, referente ao imóvel objeto da transação. Código/Indisponibilidade: não há restrições, HASH: nº. 35ec. 20f4. 44fe. ce54. 4c9e. 6299. d07d. 256d. 1800. 9c30, nº. 973d. 69aa. c261.7ff1. b64a. 0275. 78b6. eb75.8f69.5003 e nº. 748f. 2c3d. 6b9a. 5354.887d. 91a9. 3e67. c720.02c2.2c4b. **Duartina, 10 de Setembro de 2024.** Eu, _____ (MARCELO HENRIQUE RIBEIRO) Escrevente Autorizado, digitei. Eu, _____ (CELSO RIBEIRO RADIGHIERI) Oficial Substituto, subscrevi. (selo digital: 1202123210000000067483247)

R. 7/14.417- Pelo mesmo Instrumento Particular, que deu origem ao registro **nº. 6/14.417** acima, **ISABELA ADAMI POZO** e seu cônjuge **SAMUEL HURTADO POZO**, anteriormente

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
Nº CNS: 12.021-2.

Registro de Imóveis e Anexos de Duartina – SP

Matrícula	Fls
-14.417-	-2-

Duartina/SP, de de

qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, **alienam fiduciariamente em garantia**, o imóvel objeto desta matrícula, ao credor Fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2235 e 2041, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob nº. 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, mediante as seguintes cláusulas e condições: Valor da venda e compra: R$ 1.500.000,00. Valor total do Financiamento: R$ 1.165.000,00. Taxa efetiva de juros anual: 10,4900%. Taxa nominal de juros anal: 10,0171%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,8742%. Taxa nominal de juros mensal: 0,8348%. Prazo de amortização: 300 meses. Sistema de amortização: SAC. Data de vencimento da primeira prestação: 30/09/2024. Data de vencimento do financiamento: 30/08/2049. Enquadramento do financiamento: SFI. Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R$ 1.500.000,00. As demais cláusulas e condições as constantes do título. **Duartina, 10 de Setembro de 2024.** Eu, _____ (MARCELO HENRIQUE RIBEIRO) Escrevente Autorizado, digitei. Eu, _____ (CELSO RIBEIRO RADIGHIERI) Oficial Substituto, subscrevi. (selo digital: 1202123210000000866748424X)

AV. 8/14.417 – Por requerimento devidamente assinado digitalmente pelo Dr. Eduardo Augusto Mendonça de Almeida, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito no CPF nº 066.656.958-40 e na OAB/SP sob nº 101.180, na qualidade de procurador da credora fiduciária BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, anteriormente qualificada, protocolado nesta Serventia sob nº 66.936, em 02/09/2026, considerando que os devedores fiduciários Isabella Adami Pozo e sua marido Samuel Hurtado Pozo, anteriormente qualificados, foram regularmente intimados para purgação da mora, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, e que, decorrido o prazo legal, deixaram de purgar a mora, **CONSOLIDA-SE** a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A** nos termos do § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, tendo sido atribuído ao imóvel, para fins de consolidação, o valor de R$ 1.500.000,00. Comprovado o recolhimento do ITBI incidente sobre a consolidação da propriedade, ficam os documentos comprobatórios arquivados nesta Serventia. **Duartina, 14 de outubro de 2026.** Eu, _____ (JULIO CESAR PRATES CARDOZO), Substituto do Oficial, digitei e subscrevi. (Selo Digital: 1202123310000000098679267)

Ao Oficial...:	R$	45,88
Ao Estado....:	R$	13,04
Ao IPESP.....:	R$	8,92
Ao Reg. Civil:	R$	2,41
Ao Trib. Just:	R$	3,15
Ao Município.:	R$	0,91
Ao Min.Púb...:	R$	2,20
Total.....:	R$	76,51

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão foi extraída do próprio original, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei Federal nº. 6015 de 31/12/1973, c/c item 141, capítulo XX, do Prov. CG 58/1989 e artigo 13, inciso III, da Lei Federal nº. 8935/1994, não havendo alteração relativa a alienação, ônus, registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória sobre o imóvel além do que consta na matrícula nº 14417. Duartina SP, 14 de outubro de 2026.

ASSINADO DIGITALMENTE
JULIO CESAR PRATES CARDOZO
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: https://serpro.gov.br/assinador-digital
Serpro

Julio Cesar Prates Cardozo
Substituto do Oficial

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1202123C30000000098681262