



Valide aqui este documento

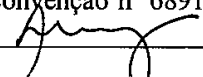
CNM: 121103.2.0098484-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Sumaré - SP

matrícula
98.484

ficha
01

IMÓVEL: Casa residencial nº 40 do tipo EN, do "CONDOMÍNIO DOS CRISÂNTEMOS", sito Avenda Ipê Roxo, nº 695, no loteamento Parque Villa Flores, nesta cidade e Comarca de Sumaré-SP, contendo no pavimento térreo sala, cozinha, área de serviço, quintal e caixa de escadas, circulação e lavabo, no pavimento superior 2 (dois) dormitórios, sala de estudo, banheiro, circulação, apresentando as seguintes áreas: área real de terreno 52,69m2; área real privativa coberta 68,98m2; área real privativa descoberta 18,20m2; área real comum de divisão não proporcional correspondente a uma vaga de garagem 12,50m2; área real total 99,68 m2; fração ideal na totalidade do terreno 1,61752, com direito a utilização de uma vaga de garagem para estacionamento de um veículo de passeio de tamanho médio, localizada na área comum. **PROPRIETÁRIA:** ROSSI RESIDENCIAL S/A, com sede na Capital de São Paulo, na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 31, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ nº 61.065.751/0001-80. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1 de 26.08.1998 da matrícula 82.957; loteamento registrado sob nº 04, em 08.09.1999 na mesma matrícula; matrículas 85.337 e 85.338, de 08.09.1999; matrícula nº 87.110 de 31.03.2000; matrículas 87.160 à 87.164 de 06.04.2000, e matrícula nº 87.168 de 06.04.2000, (livro3 - Conyença nº 6891), todas desta Serventia. Sumaré, 03 de agosto de 2004. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

R.1-98.484-Sumaré, 08 de abril de 2008. Pela escritura pública de compra e venda lavrada aos 25 de março de 2008, livro nº 347, fls. 366/367 do Oficial de Registro de Imóveis, Titulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sumaré-SP, a proprietária **ROSSI RESIDENCIAL S/A**, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, conj. 31, bloco C, 3º andar, Jardim Morumbi, São Paulo- SP, inscrita no CNPJ sob nº 61.065.751/0001-80, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **RODRIGO CARINHANA**, RG nº 28.022.919-7-SP, CPF nº 268.202.628-17, brasileiro, solteiro, conforme declarou, maior, músico, residente e domiciliado na Rua Macedo Soares nº 1.044, Barão Geraldo, Campinas-SP, **pelo valor de R\$57.002,36**. A vendedora Rossi Residencial S/A, declara na escritura acima mencionada, sob responsabilidade civil e criminal, por seus representantes legais, que está dispensada da apresentação das certidões previdenciárias, da Receita Federal e da Dívida Ativa da União, por exercer com exclusividade a atividade de compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda, sendo que o imóvel objeto desta matrícula está contabilmente lançado no ativo circulante e o mesmo não consta e nunca constou do ativo permanente da empresa, encontrando-se enquadrada nos termos do item IV, do parágrafo 8, do art. 257 do Decreto 3048/99, que aí foi acrescentado com a vigência do Decreto 3.265/99; declara também inexistirem sobre o imóvel desta matrícula, quaisquer débitos condominiais, sendo que o comprador dispensa

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLV6H-BHHGB-FX92Y-UNUCJ>



Valide aqui este documento

CNM: 121103.2.0098484-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

98.484

ficha

01V

a apresentação da certidão negativa do Condomínio dos Crisântemos. (Protocolo nº 166.802 em 25 de março de 2008). A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).
0-0-0-0-0-

Av.2-98.484-Sumaré, 08 de abril de 2008. Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado nesta Municipalidade, como contribuinte nº 1.151.1207.272.9, conforme Carnê de I.P.T.U-exercício 2.008, expedido pela Prefeitura Municipal, microfilmado nesta Serventia. (Protocolo nº 166.802 em 25 de março de 2008). A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).
0-0-0-0-0-

R.3-98.484-Sumaré, 05 de agosto de 2008. Pelo instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - carta de crédito individual - FGTS, com utilização do FGTS do(s) devedor (es) fiduciante (s), com força de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, Contrato nº 809615836505, assinado em Sumaré/SP, aos 21 de julho de 2.008, o proprietário **RODRIGO CARINHANA**, RG nº 28.022.919-7-SP, CPF nº 268.202.628-17, brasileiro, solteiro, nascido aos 13.04.1977, músico, residente e domiciliado na Rua Buarque de Macedo nº 374, apto 34, Vila Nova, Campinas-SP, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **FABIANO SILVA CHISTE**, RG nº 8.542.612-MG, CPF nº 026.282.836-70, brasileiro, engenheiro agrícola, nascido aos 15.01.1976, e sua mulher **SORAIA RIBEIRO DOS SANTOS CHISTE**, RG nº 8.591.452-MG, CPF nº 024.504.756-56, brasileira, enfermeira, nascida aos 16.05.1975, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Ipê Roxo nº 695, casa 40 Parque Villa Flores, Sumaré-SP, **pelo preço de R\$120.000,00**, que serão pagos na seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$17.154,62 Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es): R\$6.845,38; Financiamento concedido pela credora Caixa Econômica Federal: R\$96.000,00. (Protocolo nº 169.939 em 21 de julho de 2008). A Escrevente Autorizada: _____ (Selma Regina de Souza Almeida).
0-0-0-0-0-

R.4-98.484-Sumaré, 05 de agosto de 2008. Pelo mesmo contrato particular de compra e venda referido no R.3, supra, **FABIANO SILVA CHISTE** e sua mulher **SORAIA RIBEIRO DOS SANTOS CHISTE**, já qualificados, **na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$96.000,00, alienaram fiduciariamente nos termos da Lei nº 9514/97, o imóvel objeto desta matrícula para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida desse mesmo valor, que

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLV6H-BHHGB-FX92Y-UNUCJ>

v



Valide aqui este documento

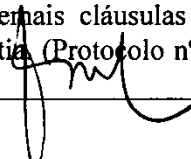
CNM: 121103.2.0098484-65

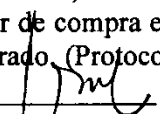
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Sumaré - SP

matrícula
98.484

ficha
02

deverá ser paga através de 240 prestações mensais, a taxa anual de juros (%) nominal: 7,6600 e efetiva: 7,9347, sendo a primeira prestação no valor de R\$1.079,70, com vencimento para o dia 21.08.2008, para efeito de leilão (art. 24, VI, Lei 9514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$120.000,00, consta do contrato que o prazo de carência para expedição da intimação - para fins previsto no §2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, e todas as demais cláusulas e condições constantes no contrato que fica microfilmado nesta Serventia (Protocolo nº 169.939 em 21 de julho de 2008). A Escrevente Autorizada:  (Selma Regina de Souza Almeida).
0-0-0-0-0-

Av.5-98.484-Sumaré, 27 de junho de 2012. Procede-se a presente averbação, para constar que fica **cancelada** a alienação fiduciária constante do **R.4** desta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, aos devedores fiduciantes **FABIANO SILVA CHISTE** e sua mulher **SORAIA RIBEIRO DOS SANTOS CHISTE**, nos termos do parágrafo quarto da cláusula terceira do instrumento particular de compra e venda assinado em São Paulo/SP, aos 11 de junho de 2.012, a seguir registrado (Protocolo nº 232.384 em 11 de junho de 2012). A Escrevente Autorizada:  (Selma Regina de Souza Almeida).
0-0-0-0-0-

R.6-98.484-Sumaré, 27 de junho de 2.012. Pelo instrumento particular de compra e venda de imóvel residencial, mútuo com obrigações, cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia - carta de crédito com recursos SBPE-Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29.06.1966, Contrato nº 1.4444.0036388-0, assinado em São Paulo-SP, aos 11 de junho de 2.012, os proprietários **FABIANO SILVA CHISTE**, RG nº 8.542.612-MG, CPF nº 026.282.836-70, brasileiro, engenheiro, e sua mulher **SORAIA RIBEIRO DOS SANTOS CHISTE**, RG nº 8.591.452-MG, CPF nº 024.504.756-56, brasileira, enfermeira, casados pelo regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Ipê Roxo nº 695, casa 40, Parque Villa Flores, Sumaré-SP, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula a **EDERSON VICENTIN**, RG nº 27.348.507-6-SP, CPF nº 297.979.168-71, brasileiro, servidor público municipal, e sua mulher **DÉBORA APARECIDA BARBOSA VICENTIN**, RG nº 44.134.945-6-SP, CPF nº 316.172.918-89, brasileira, gerente, casados pelo regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 61 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexo de Nova Odessa/SP, residentes e domiciliados na Rua Aristeu Valente nº 338, Apto. 718, Centro, Nova Odessa-SP, **pelo preço de R\$150.000,00**, que serão pagos na seguinte forma: Recursos próprios: R\$52.000,00; Financiamento concedido pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, adiante qualificada: R\$98.000,00. Do somatório dos valores do

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLV6H-BHHGB-FX92Y-UNUCJ>

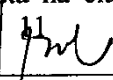


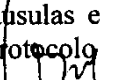
Valide aqui este documento

CNM: 121103.2.0098484-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

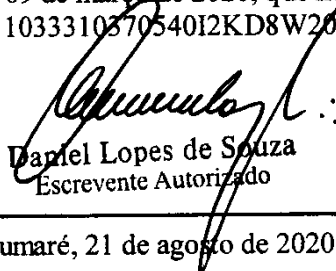
matrícula 98.484	ficha 02
----------------------------	--------------------


financiamento e dos Recursos próprios, se for o caso, correspondente a R\$150.000,00 a quantia de R\$75.931,02, destina-se à quitação do saldo devedor relativo ao contrato objeto do R.4 desta matrícula, e o restante, se for o caso, será pago aos vendedores observando o disposto na cláusula terceira do contrato ora registrado. (Protocolo nº 232.384 em 11 de junho de 2.012). A Escrevente Autorizada:  (Selma Regina de Souza Almeida).-
0-0-0-0-0-.

R.7-98.484-Sumaré, 27 de junho de 2.012. Pelo mesmo contrato particular de compra e venda referido no R.6, **EDERSON VICENTIN** e sua mulher **DÉBORA APARECIDA BARBOSA VICENTIN**, já qualificados, **na qualidade de devedores fiduciantes, pelo valor de R\$98.000,00, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula, na forma da Lei 9.514/97, para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida desse mesmo valor, que deverá ser paga através de 200 prestações mensais à taxa anual de juros nominal de 8,6488% e efetiva de 9,0000%, sendo a primeira prestação no valor de R\$1.248,35, com vencimento para o dia 11 de julho de 2.012; para efeito de leilão (art.24, VI, Lei 9.514/97), foi atribuído ao imóvel o valor de R\$150.000,00, consta no contrato que o prazo de carência para expedição da intimação mora e inadimplemento - para fins previsto no artigo 26, parágrafo 2º da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, e todas as demais cláusulas e condições constantes no contrato que fica microfilmado nesta Serventia. (Protocolo nº 232.384 em 11 de junho de 2012). A Escrevente Autorizada:  (Selma Regina de Souza Almeida).-
0-0-0-0-0-.

AV.8/98.484 - Sumaré, 11 de março de 2020.
Título prenotado sob nº 370.540 em 10 de fevereiro de 2020.

CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Fica cancelada a alienação fiduciária constante no **R.7** desta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, nos termos do instrumento particular de autorização para cancelamento da propriedade fiduciária, assinado em SumaréSP, aos 09 de março de 2020, que fica digitalizado nesta Serventia.
Selo digital.1211033310370540I2KD8W20I


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado


Francine da S.iva Lopes
Escrevente

R.9/98.484 - Sumaré, 21 de agosto de 2020.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLV6H-BHHGB-FX92Y-UNUCJ>

v



Valide aqui este documento

694.842 | 31/03/2026 | 12:26:11 |
CNM: 121103.2.0098484-65

CNM: 121103.2.0098484-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

de Sumaré - SP

C.N.S. 12.110-3

Sumaré/SP, 21 de agosto de 2020

matrícula
98.484

ficha
03



Título prenotado sob nº 376.427 em 18 de agosto de 2020.

VENDA E COMPRA: Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, nº 10150215706, firmado em São Paulo-SP, aos 10 de agosto de 2020, os proprietários **EDERSON VICENTIN** e sua esposa **DÉBORA APARECIDA BARBOSA VICENTIN**, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados na Avenida Ipê Roxo, nº 695, casa 40, Parque Villa Flores, em Sumaré-SP, venderam o imóvel a **ELIAS FERREIRA JUNIOR**, RG nº 27.064.159-2-SSP/SP, CPF nº 339.501.318-92, representante comercial e sua esposa **ELAINE REGINA DA SILVA FERREIRA**, RG nº 34.292.394-8-SSP/SP, CPF nº 058.646.496-43, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Alameda da Escola, nº 75, casa 48, Parque Villa Flores, em Sumaré-SP, pelo valor de **R\$318.000,00 (trezentos e dezoito mil reais)** pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$90.000,00; Financiamento: R\$228.000,00. Selo digital.1211033210376427Z4SDHX200

[Assinatura]
Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

R.10/98.484 - Sumaré, 21 de agosto de 2020.

Título prenotado sob nº 376.427 em 18 de agosto de 2020.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento mencionado no **R.9**, **ELIAS FERREIRA JUNIOR** e sua esposa **ELAINE REGINA DA SILVA FERREIRA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo-SP, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de **R\$247.120,00 (duzentos e quarenta e sete mil e cento e vinte reais)** composta pela somatória do valor de financiamento de R\$228.000,00 mais valor destinado a despesas acessórias de R\$19.120,00, que será exigida dos fiduciários, juntamente com os encargos e demais acessórios em 360 prestações mensais e sucessivas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, no valor inicial de R\$2.224,72 e primeiro vencimento em 10 de setembro de 2020, pactuados juros anuais à taxa efetiva de 7.3000% nominal de 7.0665% e juros mensais à taxa efetiva e nominal de 0.5888%. O teor do contrato, arquivado digitalmente neste acervo, contém demais disposições, inclusive a que pactuou a carência de 30 dias para expedição de intimação em caso de inadimplemento e o valor de R\$314.000,00 para os efeitos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97. Selo digital.1211033210376427DTCWUA201

[Assinatura]
Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLV6H-BHHGB-FX92Y-UNUCJ>



Valide aqui este documento

CNM: 121103.2.0098484-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
98.484

ficha
03

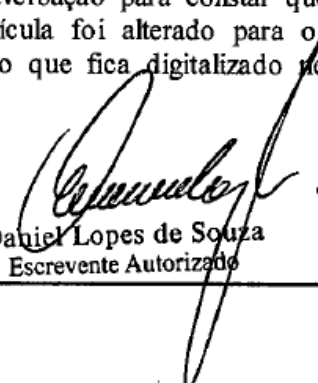


Sumaré/SP, 21 de agosto de 2020

Av.11/98.484 - Sumaré, 21 de agosto de 2020.
Título prenotado sob nº 376.427 em 18 de agosto de 2020.

NÚMERO DO CADASTRO: Procedê-se a presente averbação para constar que o cadastro de contribuinte do imóvel objeto desta matrícula foi alterado para o nº **1.151.1207.272.9.01**, conforme documento comprobatório que fica digitalizado nesta Serventia.

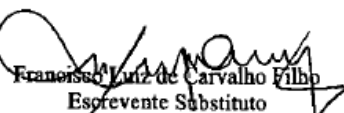
Selo digital.1211033310376427RCW97X204


Daniel Lopes de Souza
Escrevente Autorizado

AV.12/98.484 - Sumaré, 30 de março de 2026.
Título prenotado sob nº 496.626 em 20 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em Curitiba/PR, aos 05 de março de 2026, e certificação do transcurso do prazo e purgação da mora no procedimento de intimação dos devedores mencionados no **R.10**, autuado sob **Prenotação nº 496.626**, nesta Serventia, fica **consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula** em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, em cumprimento ao artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, atribuindo-se para efeitos fiscais o valor de **R\$314.000,00 (trezentos e quatorze mil reais)**. Base de Calculo do ITBI - **R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**. Exibido comprovante de pagamento do ITBI. -

Selo digital.1211033310496626PGJNTZ269


Francisco Luiz de Carvalho Filho
Escrevente Substituto

v

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLV6H-BHHGB-FX92Y-UNUCJ>



Valide aqui
este documento

694.842 | 31/03/2026 | 12:26:14 | 07
CNM: 121103.2.0098484-65



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUMARÉ-SP

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da **matrícula nº 98484**, extraída nos termos do § 2º do Art. 16 e do § único do Art. 17 (inserido pela Lei 11.977/2009), ambos da Lei 6.015/1973, Medida Provisória nº 2.200/02 e Provimento CG nº 32/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. . Nada mais. Dá fé. Sumaré/SP, **30 de março de 2026. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.**

EMOLUMENTOS:

Ao Oficial.....	R\$ 45,88
Ao Estado	R\$ 13,04
À Secretaria da Fazenda.....	R\$ 8,92
Ao Fundo do Registro Civil.....	R\$ 2,41
Ao Tribunal de Justiça.....	R\$ 3,15
Ao Município	R\$ 2,41
Ao Ministério Público.....	R\$ 2,20
TOTAL	R\$ 78,01

PROTOCOLO: 496.626



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do Qr Code impresso ou
acesse o endereço eletrônico
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo: 1211033C30496626TOS6JK26Y

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLV6H-BHHGB-FX92Y-UNUCJ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

