

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA – Art. 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - Lei nº 9514/97

CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais no final assinados e identificados, doravante denominado simplesmente **Itaú**.

VENDEDOR(ES)

CLÁUDIO MESSIAS PAZIN, brasileiro, empresário, neste ato assistido por **SILMARA ELISABETE LUMASINI PAZIN**, brasileira, aposentada, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 05/03/1999, portadores das cédulas de Identidade RG nº 11411852-SSP/SP e RG nº 23.615.560-X-SSP/SP, inscritos no CPF sob nºs 100.043.148-75 e 120.607.388-81, respectivamente, residentes e domiciliados em Itatiba/SP, na Alameda das Perobas, nº 53, Parque da Fazenda.

COMPRADOR(ES)

EDILSON VALMIR LOPES, brasileiro, operador líder e sua mulher, **KELLY CRISTINA DE MOURA PARMA LOPES**, brasileira, enfermeira, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 26/11/1994, portadores das cédulas de identidade RG nº 167684048-SSP/SP e RG nº 20.006.413-7-SSP/SP, inscritos no CPF sob nºs 094.561.358-02 e 120.379.298-03, respectivamente, residentes e domiciliados em Jundiaí/SP, na Rua Angelo Darcio Bagne, nº 65, Jardim Tannus.

QUADRO RESUMO:**1 - IMÓVEL(EIS)**

O prédio residencial sob o nº 52, situado na Rua Angelo Darcio Bagne, do distrito, município, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Jundiaí/SP, e respectivo terreno, constituído pelo lote nº 3, da quadra K, do loteamento Jardim Tannus, Bairro do Japy, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 39771, dispensando-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei 7.433/85.

O referido imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 73.023.0003, e foi havido pelos Vendedores, o prédio por construção própria, e o terreno, por força do registro nº 03, na já citada matrícula nº 39771, do 2º Cartório de Jundiaí/SP.

2 - PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL

Apartamento / Casa / Imóvel Comercial R\$ 390.000,00 Valor Total R\$ 390.000,00

3 - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL

A - Recursos próprios R\$ 78.000,00

B - Recursos do FGTS R\$ 0,00

C - Recursos do financiamento R\$ 312.000,00

4 - FINANCIAMENTO

A – Valor destinado ao pagamento do preço de venda do Imóvel: R\$ 312.000,00

B – Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 21.850,00

- Despesas acessórias ao financiamento: R\$ 1.850,00

- Tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: R\$ 1.850,00

- Tarifa de reavaliação de bens recebidos em garantia: R\$ -----

- Tarifa de garantia adicional (Aval e Fiança): R\$ -----

- Tarifa de 2º via de emissão de documentos: R\$ -----

- Tarifa de análise apólice de seguro habitacional de mercado: R\$ -----

- Custos cartorários e ITBI pagos pelo Itaú (valor estimado): R\$ 0,00

- Custos cartorários e ITBI pagos pelo Comprador (valor estimado): R\$ 20.000,00

C – Valor total do financiamento (saldo devedor): R\$ 333.850,00

5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

[Handwritten signatures and initials]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

A - Taxa efetiva anual de juros 11.5000% A.1.- Taxa nominal anual de juros 10.9349%
B - Taxa efetiva mensal de juros 0.9112% B.1.- Taxa nominal mensal de juros 0.9112%
C - Taxa efetiva anual de juros c/benefício 8.6000%
C.1.-Taxa nominal anual de juros c/benefício 8.2785%
D - Taxa efetiva mensal de juros c/benefício 0.6898%
D.1.-Taxa nominal mensal de juros c/benefício 0.6898%
E - IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) – Imóvel Comercial - R\$ 0,00
F - Prazo de amortização (número de prestações) 360 meses
G - Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante
H - Periodicidade de atualização da prestação - Mensal
I - Data vencimento da primeira prestação 12/04/2014
J - Data vencimento da última prestação 12/03/2044
K - Modo de pagamento: débito na conta corrente
L - Custo Efetivo Total (CET) anual – Taxa de Juros: 13.3100%
M - Custo Efetivo Total (CET) anual – Taxa de Juros com benefício: 10.5000%

6 - VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA R\$ 3.451,16

A - Valor da amortização do saldo devedor R\$ 927,36
B - Valor dos juros R\$ 2.303,16
C - Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente R\$ 159,68
D - Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel R\$ 35,96
E - Tarifa de Administração do Contrato R\$ 25,00

7 - VALOR A SER LIBERADO AO VENDEDOR: R\$ 312.000,00

Banco: 341 Ag: 4053- Conta: 07103-3 Percentual:100.00%

8 - VALOR A SER LIBERADO AO COMPRADOR

R\$ 20.000,00 Banco: 341 Ag: 0796- Conta: 13120-9

9 - VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO INTERVENIENTE QUITANTE R\$ 0,00**10 - SEGURO HABITACIONAL**

A - Seguradora: ITAU SEGUROS S.A.
B - EDILSON VALMIR LOPES - 70.00 % KELLY CRISTINA DE MOURA PARMA LOPES - 30.00 %

11 - ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.**12 - PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 dias****13 - VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO**

Apartamento/Casa/Imóvel Comercial descrito no item 1 acima R\$ 400.000,00

Estas são as condições gerais da Venda e Compra de Bem Imóvel e do Financiamento com garantia solicitado e contratado pelo Comprador, que deverá ler atentamente estas condições gerais, que serão aplicáveis durante todo o período do Contrato.

14. VENDA E COMPRA – O **Vendedor**, na condição de legítimo proprietário e possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades decorrentes de procedimentos judiciais ou extrajudiciais, quite de impostos, taxas e despesas condominiais do Imóvel descrito no item 1, vende-os ao **Comprador** pelo preço e forma de pagamento indicados nos itens 2 e 3, sendo que o valor indicado no item 3-C é pago por meio de financiamento concedido pelo Itaú ao **Comprador** na forma deste Contrato. Caso o Comprador opte por utilizar recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) para pagar o preço de venda, o valor eventualmente utilizado estará indicado no item 3-B.

14.1. O **Vendedor** concede ao **Comprador** plena e irrevogável quitação do preço de venda do Imóvel,

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

para nada mais reclamar a qualquer tempo, e transfere, neste ato, ao **Comprador** a posse, o domínio e os direitos de ação que exerce sobre o Imóvel, e se obriga, por si, seus herdeiros e sucessores, a manter essa venda firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos.

14.2. O Itaú pagará o valor indicado no item 7 ao **Vendedor** por meio de crédito na conta indicada no mesmo item em até 5 dias úteis após a recepção deste Contrato registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente e da certidão original e atualizada da matrícula do Imóvel, comprovando o registro da garantia de alienação fiduciária constituída. O valor liberado será acrescido de remuneração equivalente ao percentual utilizado para a remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) desde a data de assinatura do Contrato até a data da liberação, líquida dos tributos incidentes. Em caso de utilização dos recursos do FGTS, os valores a serem liberados ao **Vendedor** serão acrescidos da remuneração estipulada pela Caixa Econômica Federal, como Agente Operadora do FGTS.

Atenção: O contrato registrado e a matrícula atualizada, necessários para o pagamento ao **Vendedor**, deverão ser entregues ao Itaú em até 45 dias a contar da emissão deste Contrato, sob pena de resolução (cancelamento) do mesmo, mediante comunicação, extinguindo-se todas as relações jurídicas dele decorrentes. Neste caso, o Itaú não liberará os valores ao **Vendedor** e, se for o caso, ao **Comprador**.

14.3. Até a data de assinatura deste Contrato, o **Vendedor** responsabiliza-se expressamente por eventuais débitos de impostos, taxas, despesas condominiais e outros encargos incidentes sobre o Imóvel. Após essa data, tal responsabilidade será exclusivamente do **Comprador**.

14.4. O **Comprador** e o **Vendedor** são solidariamente responsáveis por eventuais débitos condominiais existentes até a data da assinatura do Contrato, isentando o Itaú de qualquer responsabilidade nesse sentido.

15. CERTIDÕES – O **Comprador** e o **Vendedor**, de comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão de Inteiro Teor da Matrícula. **No entanto, se exigido pela legislação Estadual, tais certidões deverão ser apresentadas ao Serviço de Registro de Imóveis no momento do registro deste Contrato.** Se o **Comprador** e/ou o **Vendedor** forem pessoas jurídicas e não isentos de apresentação, deverão apresentar as certidões emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Receita Federal do Brasil, e da Certidão Conjunta emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, por ocasião do registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis. As Partes declaram ter conhecimento da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

16. FINANCIAMENTO – Por solicitação do **Comprador**, o Itaú concede a ele um financiamento imobiliário, enquadrado conforme item 11, no valor e prazo informados nos itens 4.C e 5.F. Caso o **Comprador** opte por financiar as despesas acessórias indicadas no item 4.B, estas serão incorporadas ao financiamento e irão compor o valor total do financiamento (saldo devedor). Nessa situação, o montante estimado de custos cartorários e ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – Inter Vivos), indicado no item 4.B, que foram pagos pelo **Comprador**, será reembolsado na conta indicada no item 8 na mesma data prevista para a liberação de valores ao **Vendedor**. **Importante:** No momento do registro do Contrato no Serviço de Registro de Imóveis, o **Comprador** deverá apresentar a guia de recolhimento do ITBI paga. Em caso de atraso no recolhimento do ITBI, o **Comprador** arcará com a multa e juros moratórios decorrentes deste atraso. Além disso, caso o Imóvel tenha destinação comercial, será debitada da conta indicada no item 8 o Imposto sobre Operações Financeiras - IOF, no valor indicado no item 5.E.

17. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA – O saldo devedor do financiamento será reajustado mensalmente, antes da incidência dos juros e da amortização, na data de vencimento das prestações mensais ou da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação de percentual utilizado para a remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de

[Handwritten signatures and initials]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

Poupança Livre (pessoa física), que tenham data de aniversário nesse dia.

Atenção: O Comprador deverá estar ciente de que em caso de aumento no percentual de remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), as taxas indicadas no item 5 serão elevadas de forma proporcional a tal aumento. Além disso, caso o critério de cálculo de atualização dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) seja alterado, será adotado o novo critério de atualização dos saldos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). Em caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), será adotado o índice que vier a ser fixado pelo Governo Federal.

18. PRESTAÇÕES MENSAIS – O pagamento do financiamento será realizado em prestações mensais que, a cada mês, incluirão os componentes indicados no item 6. e serão calculadas conforme o sistema de amortização indicado no item 5.G. O sistema de amortização é a forma como será calculado o valor das prestações mensais. O valor de cada cota de amortização do saldo devedor (parte do montante financiado), que reduz o montante total do saldo devedor, irá variar a cada mês, já que, na data de vencimento da prestação, o saldo devedor será reajustado nos termos do item 17 e dividido pelo número de prestações faltantes. **Atenção:** o valor total da prestação na data de assinatura do Contrato, indicado no item 6, corresponde a uma estimativa de valor, já que o valor efetivamente devido dependerá da atualização monetária sobre o saldo devedor, conforme item 17.

18.1. A taxa efetiva mensal de juros deste Contrato é a prevista no item 5-B e, a cada vencimento da prestação mensal, será aplicada sobre o valor do saldo devedor do financiamento, devidamente atualizado e antes da redução do valor da cota de amortização.

18.2. Caso o sistema de amortização escolhido pelo Comprador, indicado no item 5.G, seja o Sistema de Amortização Constante ("SAC"), o valor da prestação mensal diminui a cada mês, já que mensalmente é amortizado um percentual fixo do saldo devedor e as taxas de juros são reduzidas a cada prestação.

18.3. Por outro lado, caso o Comprador tenha optado pelo sistema de amortização denominado "Mix", a prestação mensal começa com valor mais alto nos primeiros 36 meses, mantendo-se constante, e fica menor a partir do 37º mês, momento em que serão calculadas conforme o sistema de amortização SAC, acima referido.

18.4. As taxas de juros com benefício, indicadas nos itens 5.C e 5.D, serão concedidas caso o Comprador opte pelo pagamento das prestações mensais por meio de débito em conta no Itaú. Caso o Comprador possua vínculo empregatício com o Itaú ou suas coligadas, também terá direito às taxas de juros com benefício, enquanto mantiver tal vínculo. Para manter as taxas de juros com benefício, o Comprador deverá estar adimplente com suas obrigações. Para o sistema de amortização "Mix", as taxas de juros com benefício serão concedidas apenas a partir do 37º mês de vigência deste Contrato, desde que observadas as condições aqui estabelecidas.

Importante: O Comprador perderá permanentemente o direito às taxas de juros com benefício caso deixe, a qualquer momento, de atender os requisitos para tanto, passando a incidir as taxas nominais e efetiva mensal e anual de juros indicadas nos itens 5.A e 5.B.

19. SEGUROS – O Comprador pagará, juntamente com as prestações mensais, os prêmios dos seguros obrigatórios, cujos valores nesta data estão indicados nos itens 6.C e 6.D e são devidos à seguradora indicada no item 10.A. A cobertura securitária iniciará na data de assinatura deste Contrato e, no vencimento da primeira prestação, o Comprador pagará os prêmios dos seguros correspondentes ao primeiro e ao segundo mês de vigência da cobertura.

Importante: a) O custo efetivo do seguro habitacional – CESH está previsto no anexo 1 deste Contrato e foi informado ao Itaú pela Seguradora escolhida pelo Comprador, sendo nele considerados os valores dos prêmios, tributos, tarifas e despesas incidentes; b) O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de Morte e Invalidez Permanente será determinado

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

mensalmente pela aplicação do percentual definido na apólice sobre o valor do saldo devedor reajustado e terá como importância segura o valor do saldo devedor do financiamento, observado o percentual de participação securitária indicado no item 10.B; c) O valor do prêmio de seguro destinado à cobertura dos riscos de Danos Físicos dos Imóveis será reajustado mensalmente conforme índice definido no item 17 e terá como importância segura o valor necessário à recuperação do Imóvel, observada as demais condições da apólice; d) O Itaú figura como beneficiário das apólices de seguro, e está autorizado a receber, diretamente da seguradora, as importâncias correspondentes às indenizações; e) **O Comprador deverá comunicar ao Itaú, de imediato, a ocorrência de qualquer sinistro coberto pelos seguros;** f) O Comprador poderá conhecer as condições em vigor dos seguros contratados e os índices determinantes do valor dos prêmios consultando as apólices vigentes; e g) **O Comprador declara como verdadeiras as declarações prestadas na "Declaração de Saúde" e tem ciência de que caso não sejam verdadeiras, ou sejam omissas ou incompletas, perderá o direito à indenização securitária.**

20. TARIFAS - Ao contratar este financiamento, o Comprador pagará: (a) a Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia, no valor indicado no item 4.B; (b) mensalmente e incluída nas prestações mensais, a Tarifa de Administração do Contrato, cujo valor vigente na assinatura do Contrato está indicado no item 6.E e poderá ser reajustado pelo Itaú nos termos da regulamentação, de modo que caso deixe de ser regulamentado, será reajustado anualmente no mês de julho de cada ano mediante aplicação da variação do IGP-M verificada no último ano, sendo o novo valor divulgado na Tabela Geral de Tarifas do Itaú. Os demais serviços relacionados a este Contrato que venham a ser solicitados pelo Comprador poderão ser tarifados conforme Tabela Geral de Tarifas disponível em www.itaubr.com.br e afixada nas agências do Itaú. O Comprador poderá financiar a Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia. Caso o valor da tarifa não seja financiado, o valor indicado no item 4.B. será debitado na conta indicada no item 8.

21. CUSTO EFETIVO TOTAL - CET – CET é o custo total deste financiamento, expresso na forma de taxa percentual anual, cujo cálculo considera o valor total do financiamento, o prazo e o número de prestações, a data de pagamento de cada uma, a taxa de juros remuneratórios, o valor dos tributos e das demais despesas previstas. O CET foi previamente informado ao Comprador e a respectiva planilha foi entregue pelo Itaú juntamente com a planilha de evolução do financiamento.

22. FORMA DE PAGAMENTO – O Comprador autoriza que, a cada mês, no dia informado no item 5.I, ocorra o débito, na conta indicada no item 8, do valor da prestação mensal. Importante: a) os débitos previstos neste Contrato serão realizados antes de qualquer outro débito que tenha que ser efetuado na mesma conta; b) sempre que o dia do vencimento da prestação mensal não ocorrer em dia útil, ela deverá ser paga no dia útil seguinte; c) na data do pagamento da prestação mensal, a conta indicada para pagamento deverá ter saldo disponível suficiente para suportar o débito, sendo que a insuficiência de saldo configurará atraso no pagamento, podendo o Itaú efetuar o débito em eventual limite de cheque especial, se contratado; d) em caso de atraso no pagamento via débito em conta e com a finalidade de evitar o acúmulo de encargos de atraso, o Itaú realizará o débito do valor da prestação mensal, acrescido dos encargos moratórios, a partir do momento em que a conta apresentar saldo disponível.

22.1. O Comprador poderá solicitar, a qualquer momento, a alteração do modo de pagamento para boleto bancário, que será encaminhado ao seu endereço. Portanto, qualquer alteração no seu endereço deverá ser informada ao Itaú. Caso o Comprador não receba o boleto até a data de vencimento, deverá efetuar o pagamento em qualquer agência do Itaú.

Atenção: ao alterar a forma de pagamento para boleto bancário, o Comprador não mais terá direito às taxas efetivas de juros com benefício.

23. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA – Caso o Comprador

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

esteja em dia com suas obrigações, poderá pagar antecipadamente os valores devidos, com a redução do prazo remanescente do Contrato ou do valor das prestações mensais, conforme sua escolha. Os valores pagos antecipadamente serão utilizados para, nessa ordem: a) liquidar despesas, tarifas e prêmios de seguro até então devidos; b) liquidar os juros reajustados; e c) amortizar o saldo devedor reajustado proporcionalmente até a data do pagamento antecipado, na forma do item 17, acrescido dos juros contratuais, também calculados de forma proporcional.

24. QUITAÇÃO – Com o pagamento integral do saldo devedor, o Itaú dará ao **Comprador** quitação de suas obrigações e fornecerá, em até 30 dias a contar do último pagamento, termo de quitação para cancelamento da garantia constituída, que deverá ser solicitado pelo **Comprador** no Serviço de Registro de Imóveis.

25. ATRASO E FALTA DE PAGAMENTO – CONSEQUÊNCIAS – Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do Itaú, o valor em atraso será atualizado monetariamente conforme item 17 e acrescido a) dos juros moratórios, que corresponderão à taxa constante do item 5-B, acrescidos de 1% a.m.; e b) multa moratória de 2% sobre o valor em atraso reajustado e acrescido dos juros moratórios.

Atenção: em caso de atraso ou de falta de pagamento, o **Comprador** poderá ter seu nome inscrito no SPC, Serasa e demais órgãos encarregados de cadastrar atraso no pagamento.

25.1. Caso seja necessário realizar a cobrança judicial ou administrativa de quaisquer valores em atraso, será devido pelo **Comprador**, ainda, o pagamento de todos os prejuízos decorrentes desta cobrança, incluindo custos de postagem de carta de cobrança, custos de cobrança telefônica e custos de inclusão de dados nos cadastros de proteção ao crédito. O **Comprador** também poderá reembolsar-se de todos os custos, despesas e prejuízos que tiver com a cobrança de qualquer obrigação do Itaú que não seja pontualmente cumprida por ele.

26. GARANTIA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Para garantir o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, o **Comprador** aliena fiduciariamente ao Itaú a totalidade do Imóvel, bem como suas benfeitorias. Assim, o **Comprador**, neste ato, cede e transfere ao Itaú a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o Imóvel, obrigando-se, por si e por seus sucessores a manter esta garantia sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos. O **Comprador** poderá utilizar o Imóvel enquanto suas obrigações forem cumpridas, por sua conta e risco, devendo o Imóvel ser mantido conservado, guardados em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como os impostos, taxas e outros encargos incidentes devidamente pagos, devendo o Itaú ser reembolsado em 30 dias caso seja obrigado a realizar qualquer pagamento.

26.1. Caso o Imóvel sofra deterioração ou apresente qualquer passivo ambiental, o Itaú poderá exigir do **Comprador**, em 120 dias do envio da comunicação, a substituição ou reforço da garantia.

Atenção: Enquanto o **Comprador** não quitar o financiamento e o Itaú não liberar a garantia constituída, o Imóvel não poderá ser alugado por período superior a 1 ano sem a concordância do Itaú. Caso o Imóvel venha a ser alugado e a propriedade venha a ser consolidada para o Itaú, este poderá denunciar a locação, devendo os locatários desocupar o Imóvel em até 30 dias contados da realização da denúncia. Além disso, o **Comprador** não poderá realizar obras de modificações ou acréscimos no Imóvel sem a concordância do Itaú.

27. INTIMAÇÃO DE PAGAMENTO – Após o prazo de carência indicado no item 12, contado a partir do início do atraso no pagamento, o **Comprador** será intimado pelo Serviço de Registro de Imóveis ou pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos, a pedido do Itaú, para realizar o pagamento do valor em atraso (purgação da mora), acrescido dos encargos moratórios aqui estipulados. Caso o **Comprador** esteja em local certificado como incerto e não sabido, a intimação será realizada por edital publicado por 3 dias no jornal de maior circulação do local do Imóvel ou em local de fácil acesso, caso não haja publicações diárias de imprensa.

27.1. O **Comprador** deverá realizar o pagamento conforme instruções prestadas pelo Itaú, podendo o

[Handwritten signatures and initials]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

pagamento ser realizado por meio de cheque OP (ordem de pagamento) nominal ao Itaú ou a quem este indicar. Caso restem valores a pagar, estes serão cobrados nas próximas prestações mensais.

27.2. Com o pagamento realizado pelo Comprador e com o recebimento dos valores pelo Itaú, a garantia e as demais obrigações contratuais seguirão íntegras e vigentes.

28. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Caso não seja realizado o pagamento dos valores em atraso após a intimação de pagamento, o Serviço de Registro de Imóveis certificará o fato e averbará na matrícula do Imóvel a consolidação da propriedade em nome do Itaú.

29. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL – No dia seguinte da consolidação da propriedade do Imóvel para o Itaú, o Comprador deverá desocupá-lo, sob pena de pagamento ao Itaú, a título de taxa de ocupação, mensal ou fracionadamente, o equivalente a 1% do valor de avaliação do Imóvel previsto no item 13, acrescido da variação do IGP-M, bem como o valor equivalente às despesas: a) do foro e das despesas de água, luz e gás referentes ao Imóvel; b) de todas as despesas e contribuições devidas ao condomínio de utilização ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário integrado pelo Imóvel; c) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o recebeu.

Importante: caso o Comprador não desocupe o Imóvel neste prazo, poderá o Itaú, ou aquele que o tiver adquirido em leilão, propor ação de reintegração de posse ou de cobrança.

30. LEILÃO – Nos termos da Lei nº 9.514/97, uma vez consolidada a propriedade plena do Imóvel para o Itaú, este será vendido a terceiros em público leilão, cujo edital será publicado por 3 dias em jornal de maior circulação no local do Imóvel ou em local de fácil acesso.

30.1. O 1º público leilão será realizado em até 30 dias após a consolidação da propriedade por lance não inferior ao valor de avaliação do Imóvel, indicado no item 13, atualizado pela variação do IGP-M e acrescido do valor das benfeitorias. O 2º público leilão será realizado em até 15 dias após o 1º público leilão, por lance não inferior ao valor da dívida do presente Contrato, inclusive prêmios de seguros, tarifas e demais despesas, devidamente atualizada e acrescida dos encargos moratórios e dos custos incorridos pelo Itaú para consolidar a propriedade, bem como de outras despesas sobre o Imóvel que eventualmente não tenham sido pagos pelo Comprador, tais como despesas condominiais, de água, luz e gás, IPTU, foro e outros tributos ou contribuições, ITBI e laudêmio, despesas de cobrança, custos de intimação, custos de leilão, custos de avaliação, custos de reparos, taxa de ocupação, dentre outros.

30.2. Caso seja realizada a arrematação do Imóvel em um dos leilões, o Itaú receberá o valor pago e transmitirá a propriedade e a posse que exerce sobre o imóvel ao arrematante. Na hipótese de haver diferença positiva entre o valor da arrematação e o valor da dívida, o Itaú entregará ao Comprador o respectivo saldo em 5 dias contados da arrematação, não cabendo ao Comprador qualquer valor referente à indenização por qualquer benfeitoria realizada no Imóvel, nem mesmo o pagamento de qualquer valor, a qualquer título. A prestação de contas quanto à arrematação do Imóvel será mantida pelo Itaú à sua disposição por 12 meses a contar do leilão em que o Imóvel foi arrematado.

30.3. Caso não haja arrematação no 2º público leilão, sua dívida será extinta e o Itaú emitirá termo de quitação em 5 dias contados do 2º público leilão, desobrigando-se de realizar a venda do Imóvel por meio de um novo leilão.

31. VENCIMENTO ANTECIPADO - Este Contrato poderá ser vencido antecipadamente, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, caso: a) o Comprador não cumpra pontualmente qualquer obrigação aqui prevista, inclusive as de pagamento; b) o Comprador ceda ou transfira a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato ou aliene o Imóvel, sem a concordância do Itaú; c) o Comprador não realize o pagamento dos valores devidos após a intimação realizada nos termos do item 27; d) seja movida contra o Comprador qualquer ação, execução ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o Imóvel, no todo ou em parte, sem que haja a substituição ou o reforço da garantia; e) o Comprador se torne insolvente ou, como empresário, requeira

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

recuperação judicial ou venha a falir; f) forem prestadas pelo Comprador informações ou declarações falsas; g) não forem recolhidos ou apresentados pelo Comprador ao Itaú, quando solicitados, os comprovantes de pagamento de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, laudêmio ou foro do Imóvel; h) o Imóvel for desapropriado ou retomado pelo Poder Público; i) o Imóvel seja utilizado de forma indevida ou não seja mantido em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou seja realizada, sem a concordância do Itaú, obras de demolição, alteração ou acréscimo; j) a área construída do Imóvel indicada no carnê de IPTU ou da matrícula seja divergente daquela indicada no laudo de avaliação elaborado a pedido do Itaú e o Comprador não providencie, às suas custas, a regularização da divergência, e k) o Imóvel seja utilizado para finalidade diversa da informada no item 1, situação em que o Comprador deverá ressarcir o Itaú de todos os custos de eventual reenquadramento deste financiamento.

31.1. Em caso de vencimento antecipado, o Comprador deverá pagar a totalidade da dívida no prazo de 48 horas a contar do evento que acarretou o vencimento antecipado.

32. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS – O Itaú poderá ceder este Contrato, total ou parcialmente, independente de prévia comunicação, inclusive pela emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, hipótese em que a garantia constituída será transmitida àquele para quem seja cedido o Contrato. Com a aprovação do Itaú, o Comprador poderá ceder os direitos que detenha sobre o Imóvel, assumindo o terceiro as obrigações do Contrato. **Importante:** o Comprador poderá solicitar a transferência (portabilidade) de sua dívida para outra instituição financeira de sua preferência.

33. ATRIBUIÇÃO DE PODERES – Por este Contrato, o Comprador constitui, em caráter irrevogável e irretratável, o Itaú como seu procurador para representá-lo junto à seguradora, referente aos seguros contratados e, juntamente com o Vendedor, para representá-lo exclusivamente junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente e de Títulos e Documentos, em instrumentos de re-ratificação e aditivos ao presente Contrato eventualmente necessários para suprir equívocos ou omissão e para o atendimento de eventuais exigências possibilitando o registro do presente instrumento, inclusive substabelecer.

33.1. Caso o Imóvel seja desapropriado, o Comprador autoriza o Itaú a receber do poder público expropriante a indenização, ainda que referente a levantamento da oferta, para quitação do saldo devedor, colocando eventual valor remanescente à sua disposição. Caso não seja possível quitar o saldo devedor, o Comprador será cobrado da diferença.

33.2. Havendo mais de um comprador, o 1º e o 2º comprador, inclusive cônjuge, qualquer que seja o regime de bens, constituem-se procuradores entre si, em caráter irrevogável e irretratável, especificamente para receber citações, notificações, intimações, interpelações, avisos judiciais ou extrajudiciais, e para assinar instrumentos de renegociação de dívida e/ou alterações contratuais.

34. DECLARAÇÕES RELACIONADAS AO IMÓVEL – O Vendedor declara que: a) não constituiu nenhum ônus real sobre o Imóvel; b) estão quitadas suas obrigações condominiais, se for o caso; e c) é o único e exclusivo proprietário do Imóvel, que não foi adquirido na constância de união estável. O Comprador e o Vendedor declaram que desconhecem que o Imóvel (i) possua restrição ao uso, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio urbano, ambiental, arqueológico e histórico; (ii) possua histórico de contaminação; (iii) esteja localizado em terra de ocupação indígena ou quilombola, assim definida pela autoridade competente. O Comprador responsabiliza-se a ressarcir o Itaú dos custos por ele incorridos por eventuais danos ambientais relacionados ao Imóvel.

35. DECLARAÇÕES - O Comprador e o Vendedor declaram que o Imóvel está próprio para ser habitado e que seus dados cadastrais e demais informações mencionadas nos formulários de contratação deste financiamento são verdadeiros e permanecem atualizados até esta data, devendo o Itaú ser comunicado de qualquer alteração que ocorrer nesses dados. Se pessoas físicas, declaram,

INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

ainda, que: a) não estão vinculados à Previdência Social, como empregadores, e não são contribuintes na qualidade de produtores rurais, não estando, portanto, sujeitos às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social. Na hipótese de serem contribuintes da Previdência Social, deverá ser apresentada, por ocasião de registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente, a necessária Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS; e b) seus estados civis são os constantes de suas qualificações neste Contrato e não têm quaisquer responsabilidades provenientes de tutela, curatela ou testamentária.

35.1. O Comprador e o Vendedor declaram, ainda, que contra cada um pessoalmente não existem ações judiciais de qualquer natureza que possam atingir o Imóvel. Caso seja verificado pelo Itaú, antes do registro deste Contrato, a existência de apontamentos judiciais em nome do **Vendedor**, que possam afetar o Imóvel, poderá ser solicitada a apresentação de documento que comprove que o **Vendedor** possui bens suficientes para responder pelas dívidas objeto das ações judiciais que possui, apresentação que deverá ser efetuada em até 5 dias úteis a partir da solicitação, sob pena de cancelamento do Contrato, com comunicação prévia ao **Comprador**.

35.2. O Comprador declara, ainda, que o Itaú ofereceu 2 sistemas de amortização distintos e que, livremente, optou pelo sistema indicado no item 5.G.

36. SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO – SCR – O SCR é um sistema de registro e consulta de informações sobre operações de crédito realizadas entre as instituições financeiras e seus clientes, que permite às instituições financeiras uma melhor avaliação da capacidade de pagamento dos seus clientes e praticar taxas de juros adequadas. Para isso, o **Comprador** autoriza o Itaú e as sociedades pertencentes ao seu conglomerado financeiro, a qualquer tempo, mesmo após a extinção desta operação, a (i) trocarem entre si informações suas decorrentes desta operação e (ii) consultar e fornecer ao SCR, informações sobre suas dívidas a vencer, vencidas, em atraso e baixadas com prejuízo, bem como o valor das suas coobrigações e garantias prestadas.

Importante: o **Comprador** poderá acessar no Banco Central suas informações no SCR e, se houver divergência nos dados fornecidos, poderá pedir ao Itaú a correção, exclusão ou anotação complementar, mediante solicitação escrita e justificada.

37. SOLIDARIEDADE – Caso neste Contrato figure mais de um **Comprador**, todos são solidariamente responsáveis pelas obrigações aqui descritas.

38. ENVIO DE SMS E CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA - Como forma de mantê-lo informado sobre o financiamento e também sobre os produtos, serviços, promoções e novidades oferecidas pelo Itaú e pelo Conglomerado Itaú Unibanco, desde que isentos de qualquer cobrança, o **Comprador** autoriza o envio de SMS, malas diretas e correspondências eletrônicas, inclusive boletos de cobrança e proposta, ao seu celular e/ou e-mail informados. Esta autorização poderá ser cancelada a qualquer momento pelo Comprador. Basta solicitar aos Canais de Atendimento do Itaú.

39. DISPOSIÇÕES FINAIS – O **Comprador** e o **Vendedor** aceitam as condições previstas neste Contrato em todas as suas cláusulas, autorizando que sejam processados, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, quaisquer registros e averbações que se tornarem necessários, requerendo ao Sr. Oficial que sejam fornecidas, juntamente com as vias devolvidas, certidão original e atualizada da matrícula do Imóvel, constando todos os atos praticados.

39.1. Todas as despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta do Comprador. Na hipótese de cancelamento deste Contrato previamente ao registro, este será o único responsável por reaver, junto à Prefeitura Municipal, o valor do ITBI recolhido.

40. FORO - Para resolver os conflitos decorrentes do Contrato as Partes elegem o foro da situação do Imóvel.

41. SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS – Caso o **Comprador** tenha alguma reclamação, o Itaú coloca à disposição os Canais de Atendimento para atendê-lo da forma mais rápida e adequada possível. Se o **Comprador** não se sentir satisfeito com as soluções apresentadas por esses canais, poderá recorrer à Ouvidoria.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

Canais de Atendimento do Itaú: Central de Atendimento Itaú Imobfone (4004-7051) (capitais e regiões metropolitanas) ou 0300-7897051 (demais localidades), em dias úteis, das 9 às 21 horas, SAC – Itaú (0800-7280728), SAC exclusivo para atendimento ao deficiente auditivo ou de fala (0800-7221722), Fale Conosco (www.itaubr.com.br) todos os dias, 24 horas e Ouvidoria Corporativa Itaú (0800-5700011) em dias úteis das 9h às 18 h, Caixa Postal nº 67.600 – CEP 03162-971.

42. Este financiamento é concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, cujos recursos são oriundos do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo).

Informações adicionais/ressalvas:

V.01/14

Proposta nº 01119909

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, ou em 04 (quatro) vias, se houver Interviente Quitante na operação, de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.



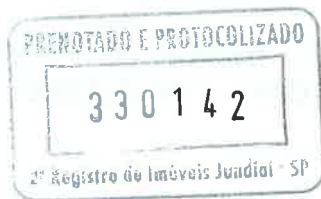
São Paulo, 12/03/2014

Ana Lúcia Brito
CPF: 148.008.358-52
RG: 21.323.755-6

Glaucia Maria Camarotto de Souza
CPF: 205.936.698-43
RG: 22.082.983

11º

ITAÚ UNIBANCO S/A



CLÁUDIO MESSIAS PAZIN

SILMARA ELISABETE LUMASINI PAZIN

EDILSON VALMIR LOPES

KELLY CRISTINA DE MOURA PARMA LOPES

TESTEMUNHAS:

NOME: EDILSON GEBIN
RG: 19.118.518

NOME: MARIO ORTOLANI JUNIOR
RG: 20.067.701

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

Resumo de atos praticados do Registro de Imóveis
Prenotado no Livro 01 sob o nº 330.142 em 19/3/2014
e Registrado em 2/4/2014.

Total das Custas: R\$ 3401,50 - Guia Nº: 63/2014.

MAT - 39.771 - AVE.7 - - -

MAT - 39.771 - REG.8 - - -

MAT - 39.771 - REG.9 - - -

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ - JUNDIAÍ - SP, 2/4/2014. 10:20

Elton F. Silva
José Renato Chizotti - Oficial

Silva

Elton F. Silva

17/04/14

J.




INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

A - O Comprador declara que o Itaú lhe ofereceu mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes e que manifestou livremente sua escolha pela seguradora indicada no item 10.A do Quadro Resumo deste Contrato.

B – Custo Efetivo do Seguro Habitacional – CESH: 11.0355%

Custo Efetivo do Seguro Habitacional: O valor percentual do CESH, acima, foi informado ao Itaú pela seguradora escolhida pelo Comprador, identificada no item 10.A do Quadro Resumo deste Contrato. Foram considerados para o cálculo do CESH os valores cobrados pela seguradora a título de prêmio, incluídos todos tributos, tarifas e demais despesas decorrentes da contratação das coberturas obrigatórias contra morte e invalidez permanente e contra danos físicos ao imóvel.


Assinatura do(a,s) Comprador(a,es,s)





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

20

**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP**

Rua Joll Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4523-3680 - Fax (11) 4523-3681
CNPJ: 51.864.916/0001-20 - www.2rijundiai.com.br - e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

1/3

A

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE JUNDIAÍ

matricula	ficha
39771	01

Jundiaí, de 3 JUL 1984 de 19

IMÓVEL: Cadastro n. 73.023.003-6 - UM LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, sob n. 3, da quadra « K », do loteamento denominado « JARDIM TANUS » - 1.ª etapa, bairro do Japy, nesta cidade e comarca de Jundiaí, 2.ª Circunscrição Imobiliária, com área de 250,00 m², que assim se descreve: « mede 10,00 m. de frente para a rua 06; do lado direito mede 25,00 m. e confronta com o lote 04; do lado esquerdo mede 25,00 m. e confronta com o lote 02; nos fundos mede 10,00 m. e confronta com o lote 07 ».

PROPRIETÁRIA: STECCA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede em São Paulo, à rua Riskallah Jorge, 50, 6.º andar, inscrita no CGC sob n. 48.746.739/0001-73, devidamente representada.

TÍTULO AQUISITIVO: matrícula n. 39601 / R.1. deste cartório. Eu, [assinatura] escrevente autorizado, datilografei.
O Oficial, [assinatura]

R.1 - HIPOTECA - Nos termos da escritura de garantia hipotecária, lavrada aos 29 de dezembro de 1983 (L.º 89, fls. 84/85 v.º.), pelo 4.º Tabelionato de Notas de Jundiaí, a proprietária supra, deu o imóvel desta matrícula, em primeira, única e especial hipoteca, em favor da PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, com sede à rua Barão de Jundiaí, 876, inscrita no CGC sob n. 45.780.103/0001-50, devidamente representada, para garantia da dívida no valor de Cr\$ 18.191.241,25 (incluindo outros duzentos e cinco lotes), tendo por objeto a execução das obras de infra-estrutura, consubstanciada no « cronograma de obras », com duração de 2 (dois) anos, contados a partir de 27 de dezembro de 1.983, nos termos do inciso V, do

(VIDE VERSO)

IRP. V

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Jundiaí - SP

070255

11262-3-AA

11262-3-054001-072000-0114



matrícula

39771

ficha

01

verso

art. 18, da L. n.º 6.756/79. Jundiaí, 3 JUL 1984. Microfilme nº 53410.
Eu, Paulo Ribeiro, esc. aut., datilografei.
O Oficial, Paulo Ribeiro.

AV.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:- Nos termos do requerimen-
to firmado pela proprietária, já qualificada, aos 18 de ja-
neiro de 1996, nesta cidade, instruído com certidão de libe-
ração da hipoteca, referente ao processo 18.816-9 de 1995, -
expedida aos 18 de janeiro de 1996, pela Prefeitura do Muni-
cípio de Jundiaí, é a presente para constar o cancelamento
da hipoteca objeto do R.01, desta matrícula. Micr 139861
Jundiaí, 01 FEV. 1996. O escr. substº Paulo Ribeiro
(Paulo Ribeiro).....

R.03 - VENDA E COMPRA COM PACTO COMISSÓRIO:- Nos termos da
escritura de venda e compra com pacto comissório, lavrada em
14 de março de 1996, livro 0269-E, fls. 052, pelo 4º Cartório
de Notas, local, a proprietária, já qualificada, declarando /
que deixa de apresentar a CND do INSS e a CQTF da Receita Fe-
deral, uma vez que o imóvel não pertence ao seu ativo perma-
nente, vendeu o imóvel desta matrícula à CLAUDIO MESSIAS PA-
ZIN, brasileiro, separado consensualmente, psicólogo, RG sob
nº. 11.411.852-SSP/SP e CPF/MF 100.043.148-75, residente à /
Avenida Benedito C. Andrade, Bloco 01, apto.03, Morada da Ser-
ra, Jundiaí-SP, pelo preço de R\$ 14.971,40, que será pago da
seguinte forma: R\$ 1.250,00 a vista e o restante por meio de
18 parcelas de R\$ 762,30, representadas por notas promissó-
rias. Micr. 141380. Jundiaí, 21 MAI 1996. O escr. substº
Paulo Ribeiro (Paulo Ribeiro).....

"continua na ficha 02"



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

20

**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP**

Rua Joli Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4523-3680 - Fax (11) 4523-3681
CNPJ: 51.864.916/0001-20 - www.2rijundiai.com.br - e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

2/3

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE JUNDIAÍ

matrícula

39.771

ficha

02

Jundiaí, 06 de maio de 1998

Av.04 - CANCELAMENTO DE PACTO COMISSÓRIO:- Nos termos do requerimento assinado nesta cidade, aos 14 de abril de 1998, por Claudio Messias Pazin, instruído com notas promissórias quitadas, foi autorizado este serviço a proceder o cancelamento do pacto comissório objeto do R.03 desta matrícula, em virtude de liquidação da dívida.- Microfilme 152.589.- Jundiaí, 06 de maio de 1998.- Averbado por *Fortarel Barboza* - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

EM BRANCO

"continua no verso"

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Jundiaí - SP

070256

11262-3-AA

11262-3-054001-072000-0114



matrícula

39.771

ficha

02

verso

EM BRANCO

"continua na ficha 03"



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

20

**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP**

Rua Joll Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4523-3680 - Fax (11) 4523-3681
CNPJ: 51.864.916/0001-20 - www.2rijundiai.com.br - e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

3/3

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
39.771

FOLHA
03

20

**Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP**

CNS 11262-3 03 de julho de 1984

AV 05 - LOGRADOURO/CADASTRO - Protocolo n. 328.101, em 05/02/2014. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 05 de fevereiro de 2014, devidamente instruído, é a presente para constar que a Rua Seis deste imóvel, passou a denominar-se **RUA ANGELO DARCIO BAGNE**, de acordo com a lei n. 4.148/1993 e que o mesmo encontra-se cadastrado pela municipalidade sob n. **73.023.0003**. Isenta de custas e de emolumentos, Jundiaí, 17 de fevereiro de 2014. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por [assinatura] (Ana Lúcia Donadel, escrevente).

AV 06 - CONSTRUÇÃO - Protocolo n. 328.101, em 05/02/2014. Nos termos do requerimento citado (AV 05), instruído com habite-se n. 1.449/2010, expedido aos 08 de outubro de 2010, processo n. 30842/2009, pela Prefeitura de Jundiaí, SP, é a presente para constar que sobre este imóvel foi construído um **PRÉDIO RESIDENCIAL** com 193,10m², sendo no pavimento térreo: 58,79m² (residência), 25,36m² (garagem) e 9,01m² (edícula) e no pavimento superior: 56,46m² (residência), 6,40m² (varanda) e 37,08m² (sótão), localizado sob n. 52 da **RUA ANGELO DARCIO BAGNE**, com custo da obra sido estimado em R\$ 142.000,00 (CUB/JAN/2014 - R\$ 257.357,89), tendo sido apresentada a certidão negativa de débitos previdenciários n. 029082014-88888187 datada de 04 de fevereiro de 2014, por meio do sítio oficial da Secretaria da Receita Federal do Brasil, confirmada sua autenticidade em 07 de fevereiro de 2014. Jundiaí, 17 de fevereiro de 2014. Conferido por Ederson Renato Alves. Averbado por [assinatura] (Ana Lúcia Donadel, escrevente).

AV 07 - CASAMENTO - Protocolo n. 330.142, em 19/03/2014. Nos termos do contrato por instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, contrato n. 10129117108, firmado em São Paulo, aos 12 de março de 2014, instruído com certidão de casamento expedida aos 05 de março de 1999, livro B-49, fls. 13, sob número de ordem 11.470, é a presente para constar que o proprietário **CLAUDIO MESSIAS PAZIN**, RG n. 11.411.852-8, casou-se aos 05 de março de 1999, pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77 com **SILMARA ELISABETE LUMASINI**, brasileira, aposentada, RG n. 23.615.560-X - SSP/SP, CPF n. 120.607.388-81, passando ela a assinar **SILMARA ELISABETE LUMASINI PAZIN**. Jundiaí, 02 de abril de 2014. Conferido por João Otávio de Moraes Nalini. Averbado por [assinatura] (Ana Lúcia Donadel, escrevente).

R 08 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 330.142, em 19/03/2014. Nos termos do contrato por instrumento particular citado (AV 07), os proprietários **CLAUDIO MESSIAS PAZIN** e s/m **SILMARA ELISABETE LUMASINI PAZIN**, venderam este imóvel a **EDILSON VALMIR LOPES**, brasileiro, operador líder, RG n. 16.768.404-8 - SSP/SP, CPF n. 094.561.358-02, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77 e sua mulher **KELLY CRISTINA DE MOURA PARMA LOPES**, brasileira, enfermeira, RG n. 20.006.413-7 - SSP/SP, CPF n. 120.379.298-03, residentes e domiciliados na Rua Angelo Darcio Bagne, n. 65, Jardim Tannus, nesta (continua no verso)

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Jundiaí - SP

070257

11262-3-AA

11262-3-054001-072000-0114

MATRÍCULA

39.771

FOLHA

03

VERSO

cidade, pelo preço de R\$ 390.000,00. Emitida em Jundiaí, 02 de abril de 2014. Conferido por João Otávio de Moraes Nalini. Registrado por (Ana Lúcia Donadel, escrevente).

R 09 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 330.142, em 19/03/2014. Nos termos do contrato por instrumento particular citado (AV 07), este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrita no CNPJ sob n. 60.701.190/0001-04, com sede Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setubal, em São Paulo, SP, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida aos proprietários **EDILSON VALMIR LOPES** e s/m **KELLY CRISTINA DE MOURA PARMA LOPES**, no valor de R\$ 333.850,00, a ser amortizado em 360 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 12 de abril de 2014, com taxa anual de juros nominal de 10,9349% e efetiva de 11,5000%, tendo sido estipulado o prazo de carência de 30 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R\$ 400.000,00. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 02 de abril de 2014. Conferido por João Otávio de Moraes Nalini. Registrado por (Ana Lúcia Donadel, escrevente).

JOSE RENATO CHIZOTTI, 2º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP

Certifica, atendendo a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas efetuadas anteriormente a 02/04/2014, a presente fotocópia notifica integralmente todas ALIENACÕES E ÔNUS REAIS, inclusive CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, praticados no imóvel objeto da matrícula nº. 39771. Protocolo nº 332.893. Guia nº. 64/2014. Jundiaí, 03 de abril de 2014.

Emolumentos.....	24,04	
Estado.....	06,84	
Contr. Prev.....	05,06	
Sinoreg.....	01,27	() Ruy do Amaral Gurgel - escrevente
Trib. Just.....	01,27	() Auad Abrão Ayub - escrevente
Total.....	38,48	() Rogério Mazo - escrevente