



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0035627-90

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

35.627

F

-01-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

SCR Pardo,

29 de janeiro de 2016

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: "Um imóvel rural (com 3,125 alqueires), atualmente denominado **Chácara Água Azul** (anteriormente denominado **Gleba A do Sítio Água Azul**), situado no **Bairro Água Azul**, no **Município e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo**, com as medidas, rumos, graus e confrontações adiante especificados: inicia-se a descrição no ponto 1D, cravado na margem da Rodovia Vicinal Plácido Lorenzetti, na divisa com o imóvel matriculado sob nº 29.765; segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 29.765 (de propriedade do Município de Santa Cruz do Rio Pardo), nos seguintes rumos e distâncias: 50°38'16"SW, em 264,67 metros, até o ponto 1-C; 33°36'30"SE em 8,00 metros até ponto 1-B; deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade de César Alexandre Pereira e João Fernando Alexandre Pereira, no rumo 50°38'16"SW, na distância de 263,471 metros, até o ponto 1.1; deflete à direita e segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 35.628 (Sítio Santa Terezinha II), no rumo 30°40'45"NW, na distância de 231,039 metros até o ponto 4.C; deflete à direita e segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 35.629 (Sítio Água Azul II), nos seguintes rumos e distâncias: 68°47'56"NE, em 257,372 metros, até o ponto 4.D e 53°03'56"NE, em 123,613 metros, até o ponto 44, situado na interseção com o imóvel matriculado sob nº 30.951 (na qual implantada parte da Estrada de Acesso ao Distrito Industrial Michiyoshi Suzuki); deflete à direita e segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 30.951, nos seguintes rumos e distâncias: 67°47'53"SE, em 15,98 metros, até o ponto 43; 72°55'40"SE, em 24,47 metros, até o ponto 42; 81°09'17"SE, em 19,29 metros, até o ponto 41; 89°54'31"NE, em 14,43 metros, até o ponto 40; 83°35'12"NE, em 14,99 metros, até o ponto 39; 79°08'04"NE, em 25,48 metros, até o ponto 38; 68°22'20"NE, em 25,58 metros, até o ponto 37; 74°58'37"SE, em 10,20 metros, até o ponto 36; 59°33'39"SE, em 18,99 metros, até o ponto 35 e 39°42'03"SE, em 19,47 metros, até o ponto 1D, ponto inicial da descrição do perímetro".

CCIR (2010/2014) expedido pelo INCRA: **999.920.934.836-5** (área maior).

NIRF (número do imóvel na Secretaria da Receita Federal): **0.248.890-6** (área maior).

INSCRIÇÃO NO SISTEMA DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL: **35464050100469** (área maior).

PROPRIETÁRIOS: 1) **ÂNDERSON MAITAN** (brasileiro, comerciante, CI-RG nº 20.632.298-SSP-SP, CPF/MF nº 113.941.078-46) e sua esposa **MARISA NIZOLI COELHO MAITAN** (brasileira, professora, CI-RG nº 25.349.713-9-SSP-SP, CPF/MF nº 263.450.168-45), casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Camilo dos Santos, nº 98, Jardim Ipê, em Santa Cruz do Rio Pardo: **proprietários da parte ideal de 39,40444637809474% do imóvel**; 2) **JOSÉ MAITAN** (brasileiro, lavrador, CI-RG nº 22.732.704-4-SSP-SP, CPF/MF nº 096.504.668-00) e sua esposa **DARCY DE LOURDES OLIVEIRA MAITAN** (brasileira, do lar CI-RG nº 35.594.058-9-SSP-SP, CPF/MF nº 195.439.118-86), casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados no Sítio Água Azul, em Santa Cruz do Rio Pardo: **proprietários da parte ideal de 39,02100478674757% do imóvel**; 3) **CLÉLIO MAITAN** (brasileiro, comerciante, CI-RG nº 8.878.816-SSP-SP, CPF/MF nº 708.109.318-34) e sua esposa **MARLI BIANCHI MAITAN** (brasileira, do lar, CI-RG nº 9.816.736-SSP-SP, CPF/MF nº 215.133.818-57), casados aos 17/07/1980, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Barão de Cotegipe, nº 234, em Santa Cruz do Rio Pardo: **proprietários da parte ideal de 21,57454883515769% do imóvel**.

REGISTROS ANTERIORES: matrícula nº 32.737 (de 20/02/2014) R-4/32.737 (de 22/01/2016) e Av.6/32.737 (de 29/01/2016), todos desta Serventia.

A Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.1/35.627.

PROTOCOLO Nº 151.750, de 07/01/2016.

DIVISÃO.

Conforme **escritura pública de divisão amigável** (livro 120, páginas 271/276) e **escritura pública de rerratificação** (livro 125, páginas 349/352), lavradas aos 09/03/2015 e 06/01/2016, respectivamente, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de São Pedro do Turvo, o **imóvel**, avaliado em **R\$17.000,00** (dezesete mil reais), por força de **divisão amigável**, passou a pertencer exclusivamente a **CLÉLIO MAITAN** e sua esposa **MARLI BIANCHI MAITAN** (qualificados na abertura da matrícula). **VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PELO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO:** R\$115.089,56. **VALOR DECLARADO NO ITR (EXERCÍCIO 2015):** R\$59.534,04. **ITBI:** não incidência, conforme certidão expedida aos 26/01/2016 (por João Carlos G. Zaranonelli, Diretor de Fiscalização Tributária). **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** 1) CCIR (2010/2014); 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a

(continua no verso)

matricula

35.627

F

-01vº-

VERSO

Continuação R.1/35.627

Propriedade Territorial Rural (emitida aos 16/12/2015 e válida até 13/06/2016, código de controle: 6D81.88CA.90F1.511A); 3) Recibo de Entrega da Declaração do ITR 2015 (documentos arquivados, nesta Serventia, nas pastas próprias do corrente ano). DOI: Emitida por esta Serventia. SCR.P, 29/01/2016, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.2/35.627.

PROTOCOLO Nº 151.750, de 07/01/2016.

SERVIDÃO DE PASSAGEM.

Conforme escrituras públicas especificadas no registro nº 1 (retro), verifica-se que os proprietários **CLÉLIO MAITAN** e sua esposa **MARLI BIANCHI MAITAN** (qualificados na abertura da matrícula) instituíram, a título gratuito, pelo valor de **R\$7.573,16** (sete mil, quinhentos e setenta e três reais e dezesseis centavos), **servidão de passagem** no imóvel desta matrícula, em **benefício do imóvel dominante matriculado neste Serviço sob nº 35.628**. A servidão (com **0,087 alqueire ou 0,21054 hectare**) apresenta as medidas, rumos, graus e confrontações adiante especificados: inicia-se a descrição no ponto 1C, cravado na divisa com o imóvel matriculado sob nº 29.765 (de propriedade do Município de Santa Cruz do Rio Pardo), segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 29.765 no rumo 33°36'30"SE, na distância de 8,00 metros, até o ponto 1-B; deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade de César Alexandre Pereira e João Fernando Alexandre Pereira, no rumo 50°38'16"SW, na distância de 263,471 metros até o ponto 1.1; deflete à direita e segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 35.628 (Sítio Santa Terezinha II), no rumo 30°40'45"NW, na distância de 8,093 metros, até o ponto 1.2; deflete à direita e segue confrontando com o remanescente do imóvel matriculado sob nº 35.627 (Chácara Água Azul), no rumo 50°38'16"NE, na distância de 263,056 metros até o ponto 1C, ponto inicial da descrição do perímetro". **ITCMD: isenção legal**, por tratar-se de **doação com valor inferior a 2.500 UFESPs** (Lei nº 10.705/2000, art. 6º, inciso II, "a", na redação dada pela Lei nº 10.992/2001; Decreto nº 46.655/2002, § 2º do art. 6º; Decisão Normativa CAT nº 3, de 26/02/2010). Constam da escritura: **a)** declaração no sentido de que a **doação saiu da parte disponível** do patrimônio dos doadores, ficando os donatários **expressamente dispensados da obrigação de colacionar** (CC vigente, arts. 2.005 e 2.006); **b)** a emissão da Declaração de ITCMD nº 43727240 (de 06/01/2015), documento arquivado, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês; **c)** **declaração dos donatários** (§ 3º do art. 6º do citado Decreto) no sentido de que não receberam qualquer outro bem, móvel ou imóvel, a título de doação, no âmbito judicial ou extrajudicial, dos doadores retromencionados, no período de 1º/01/2015 a 09/03/2015. SCR.P, 29/01/2016, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av.3/35.627.

PROTOCOLO Nº 153.744, de 22/06/2016.

CCIR e NIRF.

Conforme **cédula de crédito bancário** especificada no registro nº 4 (adiante), instruída com cópias dos documentos adiante mencionados (arquivadas, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do corrente mês), faço a presente averbação para constar o seguinte: **1)** o imóvel está cadastrado no **INCRA** com os seguintes dados: código do imóvel rural nº **999.954.528.102-3**; área total: **7,5625 hectares**; classificação fundiária: minifúndio; módulo rural: 10,0833 hectares; número de módulos rurais: 0,75; módulo fiscal: 20,0000 hectares; número de módulos fiscais: 0,3781; fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares; **2) NIRF** (número do imóvel na Secretaria da Receita Federal): **8.780.458-1**. SCR.P, 1º/07/2016, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.4/35.627.

PROTOCOLO Nº 153.744, de 22/06/2016.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA (Lei nº 9.514, de 20/11/97).

Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº **4356**, emitida aos 03/06/2016, em São Paulo – SP, pela devedora **DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS MAITAN LTDA** (JUCESP-NIRE 35204925231, inscrita no CNPJ/MF nº 45.963.444/0001-60 e sediada na Rua Celestino Lopes Bahia, nº 795, Vila São Luiz, em Ourinhos – SP), devidamente assinada por seu representante legal, verifica-se que os proprietários **CLÉLIO MAITAN** e sua esposa **MARLI BIANCHI MAITAN** (qualificados na abertura da matrícula) **alienaram fiduciariamente** (Lei nº 10.931/2004, arts. 31 e 32; Lei nº 9.514/1997, arts. 23 e 38, na redação dada pela Lei nº

(continua na fl. 02)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0035627-90

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula

35.627

F

-02-

SCRParado,

1º de julho de 2016

(continuação R.4/35.627)

11.076/2004) o imóvel (com todas as suas dependências, instalações, acessórios, inclusive benfeitorias existentes) à credora fiduciária **DESENVOLVE SP – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A** (inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.663.610/0001-29 e sediada na Rua da Consolação, nº 371, Consolação, em São Paulo – SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido à devedora e dos **encargos previstos na cédula** (IOF, principal, juros remuneratórios, juros de mora, multa, despesas, honorários advocatícios etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado: R\$2.162.897,76** (dois milhões, cento e sessenta e dois mil, oitocentos e noventa e sete reais e setenta e seis centavos). **Encargos remuneratórios: taxa de juros efetiva: 7% ao ano; taxa de juros nominal: 6,78% ao ano; atualização mensal: IPC-FIPE; CET: 8,17% ao ano. Do processamento e cobrança da dívida:** A devedora e demais coobrigados se obrigam a efetuar o pagamento do financiamento, principal e encargos financeiros, observado o **prazo de carência de 12 meses** (que será contado da data da emissão da cédula). Durante o prazo de carência, a devedora e demais coobrigados se obrigam a efetuar o pagamento trimestral dos encargos financeiros remuneratórios apurados no período, de acordo com os critérios previstos na cédula, tendo como início para contagem do prazo de pagamento a data da liberação de recursos. Durante o prazo de amortização, a devedora e demais coobrigados, se obrigam a efetuar o pagamento do saldo devedor do financiamento, por meio de parcelas mensais e sucessivas, cada uma delas no valor correspondente ao saldo devedor, incluindo o principal e os encargos financeiros remuneratórios calculados nos termos da cédula, dividido pelo número de parcelas vincendas. O saldo devedor é composto pelo valor do principal da operação acrescido dos encargos financeiros remuneratórios. O início do pagamento das parcelas, se dará na seguinte conformidade: a) a primeira parcela vencerá no mesmo dia do mês subsequente ao que se referir o término do prazo de carência; b) as demais parcelas vencerão nos mesmos dias dos meses subsequentes ao vencimento da primeira parcela. **Número de parcelas: 52** (cinquenta e duas). **Vencimento final da dívida: 03/06/2021. Local de pagamento:** praça de emissão da cédula. **Encargos moratórios:** na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela do financiamento, incluindo o principal e/ou encargos financeiros remuneratórios, bem como na hipótese de vencimento antecipado da cédula por qualquer motivo, com a exigibilidade da totalidade da dívida, nos termos e condições previstas no instrumento cedular, a devedora e demais coobrigados incorrerão em mora de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, ficando obrigado a pagar a partir da data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento, os juros de mora de **1,00% ao mês e multa de 2,00%**. Os encargos financeiros moratórios incidirão sobre o montante da dívida em atraso. A devedora e demais coobrigados responderão ainda, por todas as despesas relacionadas com a cobrança da dívida inadimplida, inclusive protesto, e as demais previstas no instrumento cedular, bem como, caso a credora venha a se utilizar das vias judiciais para reaver seu crédito, pelos honorários advocatícios fixados judicialmente, e pelas demais despesas processuais. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** aquisição de máquinas e equipamentos (mencionados no instrumento cedular) para uma nova unidade (supermercado) varejista. **PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: 05** (cinco) dias úteis, após o vencimento da dívida. **VALOR DA GARANTIA PARA EFEITO DE LEILÃO PÚBLICO: R\$1.100.000,00** (um milhão e cem mil reais). A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seu sócio-administrador Clélio Maitan (qualificado na abertura da matrícula), conforme alteração contratual de 18/08/2015 (cláusula sexta do contrato social consolidado) registrada sob nº 349.380/15-6 e arquivada sob nº 528, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares do corrente mês) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (Lei nº 9.514/1997, art. 25). Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora a devedora fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária (Lei nº 9.514/1997, art. 26). SCRParado, 1º/07/2016, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av. 5/35.627.

PROTOCOLO Nº 178.808, de 15/02/2022.

CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Conforme requerimento formulado aos 22/02/2022 pela devedora **DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS MAITAN LTDA** (CNPJ/MF nº 45.963.444/0001-60), assinado por seus sócios administradores, e instruído com instrumento particular emitido aos 14/06/2021 pela credora fiduciária adiante mencionada (documentos com as firmas reconhecidas e arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço a presente averbação (Lei nº 6.015/1973, art. 250, III; Lei nº 9.514/1997, art. 25 e § 2º) para **cancelar o registro nº 4** (de 1º/07/2016) da **propriedade fiduciária**, conforme **autorização** concedida pela credora fiduciária **DESENVOLVE SP – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.**, representada por seus procuradores Ana Carolina Figueiredo Rezende e Vinicius José Silvestrini Peres, consoante **cópias autenticadas** (arquivadas sob nº 1.269, nesta Serventia, na pasta de procurações e alterações contratuais) da **certidão** (expedida aos 11/02/2021) da **procuração pública** lavrada aos

(continua no verso)

matrícula

35.627

F

-02vº-

VERSO

Continuação Av.5/35.627.

19/08/2020 (livro 3.877, folhas 369/372) no 21º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo. Consequentemente, é restabelecida a eficácia do **registro nº 1** que confere a **CLÉLIO MAITAN** e sua esposa **MARLI BIANCHI MAITAN** a **propriedade plena e exclusiva do imóvel** desta matrícula. A **devedora** foi representada por seus sócios administradores Clélio Maitan e Marli Bianchi Maitan, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 1.270, nesta Serventia, na pasta de procurações e alterações contratuais), da 19ª alteração de contrato social datada de 03/10/2018 (arquivada na JUCESP sob nº 470.811/18-3, aos 19/10/2018) e consoante certidão simplificada da JUCESP (assinada digitalmente por Gisela Simiema Ceschin aos 24/02/2022, autenticidade nº 167158446). SCRP, 02/03/2022, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):
Selo digital 120865331000000011740822L.

Av.6/35.627.

PROTOCOLO Nº 187.363, de 28/11/2023.**CCIR.**

Conforme **instrumento particular** especificado no **registro nº 7** (adiante), instruído com cópia do documento adiante mencionado (arquivado digitalmente, nesta Serventia, na pasta "títulos registrados" sob o número do supracitado protocolo), faço a presente averbação para constar que o imóvel está cadastrado no **INCRA** com os seguintes dados: código do imóvel rural nº **999.954.528.102-3**; área total: **7,5625** hectares; classificação fundiária: pequena propriedade; módulo rural: 10,0833 hectares; número de módulos rurais: 0,75; módulo fiscal: 20,0000 hectares; número de módulos fiscais: 0,3781; fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares. SCRP, 18/12/2023, a Escrevente Autorizada (Maria de Lourdes Costa):
Selo digital 1208653310000000184667230.

R.7/35.627.

PROTOCOLO Nº 187.363, de 28/11/2023.**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** (Lei nº 9.514, de 20/11/97).

Conforme **instrumento particular de convênio de limite rotativo de crédito com garantia de alienação fiduciária de imóvel rural ("convênio")** identificado pelo nº **313.045963444/26102023** (Lei nº 13.476/2017, artigo 3º e seguintes) com caráter de escritura pública (art. 38 da Lei nº 9.514/97), celebrado em 14/11/2023, em São Paulo - SP, assinado pelas partes (adiante identificadas), verifica-se que os proprietários **CLÉLIO MAITAN** e sua esposa **MARLI BIANCHI MAITAN** (qualificados na abertura da matrícula), na qualidade de garantidores fiduciários, **alienaram fiduciariamente** (Lei nº 9.514/1997, arts. 23 e 38) o **imóvel** (com todos os acessórios e pertencas que forem integrados) ao credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, sediado na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, T Itausa, São Paulo - SP), como garantia do cumprimento das obrigações ("**obrigações garantidas**") estabelecidas no supracitado **instrumento particular de convênio de limite rotativo de crédito**, por meio do qual a mencionada instituição financeira abriu limite de crédito até o valor limite global de **R\$7.000.000,00** (sete milhões de reais), a devedora **DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS MAITAN LTDA** (JUCESP-NIRE 35204925231, CNPJ/MF nº 45.963.444/0001-60, sediada na Rua Celestino Lopes Bahia, nº 795, Vila São Luiz, Ourinhos - SP), que será utilizado de uma só vez ou em parcelas, representado por **Operações Derivadas de Crédito**, permanecendo inalterada e íntegra a garantia de alienação fiduciária constituída nos termos do convênio até a liquidação total de todos os valores utilizados decorrentes das Operações de Crédito. **Prazo do limite de crédito** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, II) **até 10 anos** contados do registro da garantia. A alienação fiduciária destina-se a **garantir** todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive as referentes à restituição de principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, multas e encargos moratórios, assumidas pela devedora nas operações de crédito denominadas como "**Obrigações Garantidas**". A utilização do limite de crédito dar-se-á mediante instrumentos individualizados, a serem celebrados entre a devedora e o credor, inclusive relativos, mas não se limitando, à operações de mútuo, empréstimo ou capital de giro por meio de Cédulas de Crédito Bancário, operações de financiamentos compror, de financiamento vendor, aberturas de linhas de crédito, empréstimos mediante repasse do BNDES, empréstimos mediante repasse de recursos obtidos pelo credor junto à pessoa jurídica residente e domiciliada no exterior, confissões e composições de dívidas, operações de crédito rural, vinculados ao convênio, ou mediante a assunção, pela devedora, de obrigações por meio de endosso, aval, ou adiantamento a depositante, ou qualquer outra obrigação, inclusive oriunda de débito decorrente de garantia internacional prestada pelo credor para obrigações contraídas pela devedora, e terão encargos especificados em cada operação de crédito, obedecendo às taxas mínimas e máximas constantes no instrumento particular. **TAXAS MÍNIMA E MÁXIMA DE JUROS QUE INCIDIRÃO NAS OPERAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, IV): **1.4.1** - Nas operações prefixadas, a taxa mínima de juros será uma taxa prefixada, equivalente a 100% do DI - Over Cetip composto com uma taxa prefixada que representa o fator de risco da

(continua na folha -03-)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

CNS nº 12.086-5

matrícula

35.627

F

-03-

SCRPardo,

CNM:120865.2.0035627-90
18 de dezembro de 2023

(continuação R.7/35.627)

devedora e não excederá a 20% a.m. (vinte por cento ao mês), mantidas as condições atuais de mercado, aceitas pelo contratante em formalização específica do crédito. **1.4.2** - Nas operações pós-fixadas, a taxa mínima de juros será uma taxa equivalente a 100% do DI - Over Cetip composto com uma taxa prefixada que representa o fator de risco da devedora e não excederá a 20% a.m. (vinte por cento ao mês), mantidas as condições atuais de mercado, aceitas pelo contratante em formalização específica dos créditos; e mais, se permitido pela legislação, correção com base no percentual de variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas, ou, na sua falta, no IGP-DI (Índice Geral de Preços, Disponibilidade Interna), publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas, ou, na sua falta, no IPC (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP; **1.4.3** - A modalidade de contratação, operação prefixada ou pos-fixada, assim como a de repasse de empréstimo externo ou de adiantamento ao contrato de câmbio dependerá sempre da possibilidade jurídica da contratação; **1.4.4** - Sempre que as taxas do mercado financeiro atingirem 80% dos limites máximos fixados nos subitens 1.4.1, 1.4.2 e 1.4.3 acima, o que será informado pelo credor a devedora, as partes retificarão o instrumento particular para estabelecer novas condições e limites máximos. Sem prejuízo da fixação das taxas de mercado financeiro definida nos subitens 1.4.1, 1.4.2 e 1.4.3, as partes reconhecem desde já que os encargos incidentes nas **Operações de Crédito** (operação derivada) serão aqueles acordados entre os contratantes sempre que houver a utilização do Limite de Crédito e que portanto obedecerão os encargos individualizados em cada instrumento formalizador de crédito. Se houver atraso de qualquer obrigação de pagamento decorrentes das **Operações de Crédito**, incidirão sobre os valores devidos e não pagos, juros remuneratórios previstos nas Operações de Crédito, acrescido de juros moratórios de 1% a.m. (um por cento ao mês), calculado de forma pro rata e capitalizados diariamente, desde a data de vencimento da obrigação até a data de seu efetivo pagamento e multa de 2% (dois por cento), salvo se de forma diversa estiver prevista em cada um dos instrumentos representativos das Operações de Crédito, a ser celebrados nos termos do item 1, do instrumento particular. **PRAZO DE CARÊNCIA** (Lei nº 9.514/97, art. 26, § 2º): O Fiduciário, independentemente de notificação, concederá a devedora, o prazo de **15 dias corridos** de carência, para que pague o valor inadimplido, acrescido dos encargos devidos e evite a sua constituição em mora. Transcorrido o prazo acima indicado e verificada a mora de qualquer das obrigações garantidas vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, bem como os demais encargos e despesas de intimação, nos termos de seus respectivos instrumentos, o credor, aguardará o prazo de 15 (quinze) dias corridos para que a devedora pague o valor inadimplido e evite o procedimento de consolidação da propriedade. O simples pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios descritos em cada instrumento formalizador de crédito, não exonerará a devedora da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. **VENCIMENTO ANTECIPADO DAS OPERAÇÕES DERIVADAS** (Lei nº 13.476/2017, art. 4º, § único, VI): Transcorrido o prazo fixado acima sem que os fiduciários efetuem o pagamento das Obrigações Garantidas, o credor declarará o vencimento antecipado de todas as Obrigações Garantidas e dará início a execução extrajudicial do saldo devedor existente, mediante requerimento de intimação, cuja notificação será acompanhada da relação das obrigações derivadas formalizadas entre as partes e não pagas, devidamente atualizadas com a inclusão dos encargos fixados em cada instrumento formalizador de crédito, os Fiduciários e a Devedora, no ato, declararam expressamente ciência e conhecimento quanto ao procedimento de execução extrajudicial disciplinado na Lei nº 9.514/97, e, ainda, nas hipóteses expressamente mencionadas no instrumento particular de convênio. **VALOR ATRIBUÍDO PARA EFEITO DE LEILÃO** (Lei nº 9.514/97, art. 24, VI): Valor total de R\$4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais). Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (Lei nº 9.514/1997, art. 25). Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora os devedores fiduciários, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário (Lei nº 9.514/1997, art. 26). Do supracitado instrumento particular consta que **as partes também estabeleceram outras cláusulas e estipulações**. A devedora foi representada, no supracitado instrumento particular de convênio por seus **sócios-administradores** Cléllo Maitan e Marli Bianchi Maitan, consoante certidão simplificada (assinada digitalmente por Maria Cristina Frei em 04/12/2023, autenticidade nº 226036023). O **credor fiduciário** foi representado, no supracitado instrumento particular de convênio, por suas procuradoras Heloisa Tadiello de Moraes Barros e Thais Siqueira Campos Dantas Costa, consoante **procuração pública** (arquivada digitalmente, nesta Serventia, sob nº 1.526, na pasta "procurações"). O instrumento particular e os documentos que o acompanham foram arquivados digitalmente, nesta Serventia, na pasta "títulos registrados" sob o número do supracitado protocolo. SCR, 18/12/2023, a Escrevente Autorizada (Maria de Lourdes Costa):
Selo digital 120865321000000018466923Y.

Maria de Lourdes Costa

(continua no verso)

matrícula

35.627

F

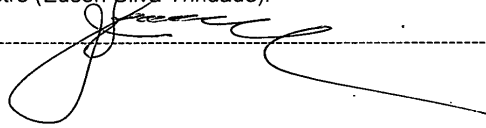
-03vº-

VERSO

Av.8/35.627.

PROTOCOLO Nº 197.637, de 12/01/2026.**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Conforme requerimento formulado em 11/03/2026 por **ITAÚ UNIBANCO S.A** e assinado digitalmente por seu procurador, faço a presente **averbação** (Lei nº 9.514/1997, art. 26, §§ 1º e 7º) para **consolidar a propriedade do imóvel** em favor do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, em São Paulo-SP), pelo valor de **R\$5.320.883,12** (cinco milhões, trezentos e vinte mil, oitocentos e oitenta e três reais e doze centavos), diante da **não-purgação da mora** pelos devedores **CLÉLIO MAITAN** e sua esposa **MARLI BIANCHI MAITAN** (mencionados no registro nº 7), **no prazo de 15 dias**, contado da **intimação extrajudicial**, conforme certidão digital emitida nos autos do procedimento autuado sob nº 003/2026 (arquivado neste Serviço de Registro). **ITBI** recolhido: R\$159.626,49. O credor fiduciário foi representado, no supracitado requerimento, por William Carmona Maya, consoante instrumento particular de procuração e subestabelecimento particular (arquivados eletronicamente no procedimento adiante mencionado). Os documentos, acima mencionados, foram materializados e arquivados no procedimento autuado sob nº 003/2026. O requerimento e a guia de ITBI foram arquivados eletronicamente, nesta Serventia, sob o número do protocolo supracitado. **DOI**: emitida por esta Serventia. **SCR**P, 20/03/2026, o Oficial de Registro (Édson Silva Trindade):
Selo digital 120865331000000029519626Z.





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CERTIDÃO DIGITAL

Dr. ÉDSON SILVA TRINDADE, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º), do original da **matrícula nº 35627. CERTIFICO** que não existem hipotecas, ônus reais, constrições judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 197968-TÍTULO ON-LINE de 09/02/2026, 198359-TÍTULO ON-LINE de 12/03/2026, 198453-TÍTULO ON-LINE de 19/03/2026. Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 20 de março de 2026, às 16:31:12.**

Giane de Fátima Luiz Rodrigues - Escrevente

Ao Oficial.... R\$	45,88
Ao Estado.... R\$	13,04
À Fazenda.... R\$	8,92
Ao Reg. Civil: R\$	2,41
Ao Trib. Just: R\$	3,15
Ao Município: R\$	2,29
Ao Min. Púb... R\$	2,20
Total..... R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 197637

Controle:



275544

Página: 0007/0007



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1208653C3000000029519826B

Em Branco

Em Branco

Em Branco



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YUH82-L7S63-DYTPT-JS7YB

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Giane De Fatima Luiz Rodrigues (CPF 087.001.268-10)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YUH82-L7S63-DYTPT-JS7YB>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>