

MATR. N°

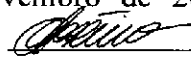
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA		CADASTRO MUNICIPAL
MATRÍCULA N° 40.593	FICHA N° 1	CNS n° 11.965-1
PIRASSUNUNGA 06 DE		Novembro DE 2017

IMÓVEL Apartamento 509, localizado no 5º pavimento do “**EDIFÍCIO RESIDENCIAL GARROVERS**”, situado nesta cidade, com frente para a Rua Sebastião Silveira Franco, 375, Vila Constituição, composto de 02 dormitórios, sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, WC, hall e varanda, contendo uma área privativa de construção: 47,6000m², área acessória de garagem: 10,8000m² (vaga 89), área comum: 12,5336m², área total: 70,9336m², fração ideal de 0,6095% equivalente a 58,258082m² do terreno.

PROPRIETÁRIO: GARROVERS **EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS – SPE – LTDA.**, CNPJ. 19.898.033/0001-29, com sede na cidade de São Carlos, deste Estado, na Rua Sete de Setembro, 2.247, sala 16, centro.

REGISTRO ANTERIOR: R.356/M.26.955, de 06 de novembro de 2017 (instituição de condomínio), deste registro. Escrevente,  (Fernando Vitorino). Protocolo 145000 de 06/10/2017. Rec. guia: 207/2017.

AV.01 – Em 06 de novembro de 2017. Protocolo 145000 de 06/10/2017.

TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Procede-se a esta averbação para informar que o imóvel desta matrícula foi alienado fiduciariamente a Caixa Econômica Federal, conforme faz certo o R.165/M.26.955 de 08/07/2016, cujo teor é o seguinte: “R.165 – Em 08 de julho de 2016. Protocolo 133781 de 04/07/2016. **HIPOTECA.** Pelo instrumento particular de aditamento, retificação e ratificação, datado de 22/06/2016, ao contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, registrado sob nº R.12 nesta matrícula, a proprietária Garrovers Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., já qualificada, **deu como reforço de garantia à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, **em primeira e especial hipoteca 52 (cinquenta e duas) frações ideais**, vinculadas às futuras unidades autônomas, assim identificadas: apartamentos e respectivas frações ideais: 505 – 0,6095%; 506 – 0,6095%; 507 – 0,6095%; 508 – 0,6095%; 509 – 0,6095%; 510 – 0,6095%; 511 – 0,6095%; 512 – 0,6095%; 513 – 0,6095%; 514 – 0,6095%; 515 – 0,6239%; 603 – 0,6095%; 604 – 0,6095%; 605 – 0,6095%; 607 – 0,6095%; 608 – 0,6095%; 609 – 0,6095%; 610 – 0,6095%; 611 – 0,6095%; 612 – 0,6095%; 613 – 0,6095%; 615 –

Continua no verso

MATR. Nº 40.593

FICHA Nº 1

VERSO

CONTINUAÇÃO

0,6239%; 703 - 0,6095%; 705 - 0,6095%; 707 - 0,6095%; 708 - 0,6095%; 709 - 0,6095%; 710 - 0,6095%; 711 - 0,6095%; 712 - 0,6095%; 713 - 0,6095%; 714 - 0,6095%; 803 - 0,6095%; 805 - 0,6095%; 807 - 0,6095%; 808 - 0,6095%; 809 - 0,6095%; 810 - 0,6095%; 811 - 0,6095%; 812 - 0,6095%; 813 - 0,6095%; 903 - 0,6095%; 905 - 0,6095%; 907 - 0,6095%; 909 - 0,6095%; 911 - 0,6095%; 1002 - 0,6239%; 1005 - 0,6095%; 1007 - 0,6095%; 1009 - 0,6095%; 1011 - 0,6095% e 1013 - 0,6095%, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, conforme registro da incorporação (R.10 desta matrícula) do Edifício Residencial Garrovers e ratificaram todas as demais cláusulas do aludido contrato não expressamente alterados pelo aludido instrumento, conforme cópias arquivadas nesta Serventia". Escrevente,  (Fernando Vitorino).

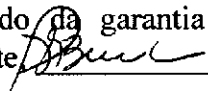
R.02 - Em 16 de novembro de 2017. Protocolo 145059 de 11/10/2017.

DAÇÃO EM PAGAMENTO.

Pela escritura pública lavrada em 09/03/2015, no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da cidade de Ribeirão Bonito, deste Estado, no livro 124, fls. 370/376, a proprietária Garrovers Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., já qualificada, deu em pagamento o imóvel desta matrícula a **FÁBIO MARQUEZELLI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 18.742.810-SSP-SP, CPF 115.313.088-21, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda dos Gerânios, 265, Cidade Jardim, pelo valor de R\$11.666,66. Valor atribuído: R\$80.576,08. Escrevente,  (Fernando Vitorino). Rec. guia: 214/2017.

AV.3 - Em 11 de Janeiro de 2018. Protocolo 146.168 de 03/01/2018.

CANCELAMENTO.

Nos termos do instrumento particular de quitação de 14/12/2017, dado pela Caixa Econômica Federal, já qualificada, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi liberado da garantia hipotecária constante da averbação nº AV.01 supra. Escrevente,  (Phelipe Marcelo Berretta Iaderoza). Rec. guia: 008/2018.

R.4 - Em 09 de Março de 2018. Protocolo nº 146.842 de 08/03/2018.

HIPOTECA.

Pela cédula de crédito bancário nº 016.309.510, firmada nesta cidade, em 06 de março de 2018, o proprietário Fabio Marquezelli, já qualificado, deu ao **BANCO BRASIL S.A.**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Brasília - DF, por sua agência Pirassununga/SP, CNPJ. 00.000.000/0163-57, em hipoteca cédular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs: 40589, 40591, 40595, 40605, 40607, 40609, 40611, 40621, 40623, 40627, 40637, 40639, 40641, 40643, 40653 deste Oficial e matrícula nº 7371 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de

Continua na ficha nº 2

MATR. N°

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA

CADASTRO MUNICIPAL

MATRÍCULA N° 40.593 FICHA N° 2 CNS n° 11.965-1
 PIRASSUNUNGA DE DE

IMÓVEL: (CONTINUAÇÃO)

Descalvado/SP; em garantia de um crédito concedido à Total Fit Empreendimentos e Participações Ltda, CNPJ 25.115.142/0001-25, com sede na Rua José Bonifácio, 1665, sala 16, Rosário, no valor de R\$4.249.000,00, que será pago em 54 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 20/10/2018 e a última em 20/03/2023, acrescido de encargos financeiros à taxa de juros remuneratórios de 1,1% ao mês, correspondentes a 14,029% ao ano, na forma constante da cédula que fica arquivada nesta Serventia. Escrevente, Raquel Fernanda de Melo Vilela (Raquel Fernanda de Melo Vilela). Emol. R\$1.195,55; Est. R\$389,79; Cart. R\$232,57; R.C. R\$62,92; T.J. R\$82,05; M.P. R\$57,39; I.M. R\$36,98; TOTAL R\$2.007,25.

R.5 – Em 20 de Março de 2020. Protocolo nº 154.903 de 03/03/2020.

HIPOTECA.

Pela cédula de crédito bancário nº 016.310.287, passada nesta cidade em 28 de fevereiro de 2020, o proprietário FÁBIO MARQUEZELLI, já qualificado, deu em **HIPOTECA cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros** em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede na Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Brasília - DF, o imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nº 36.033, 36.032, 35.818, 35.817, fração ideal igual a 0,913876% que corresponderá a unidade 72 do Edifício Christiano II (matrícula 26.811/R.204), 40.849, 40.848, 40.850, 40.785, 40.846, 40.847, 40.845, 40.844, 19.418, 2.580, 2.581, 39.426, 39.425, 2.236, 4.424, 4.443, 33.109, 23.827, 23.776, 32.592, 12.233, 24.908, 26.349, 2.125, 22.446, 4.519, 40.296, 23.480, 24.681, 3.658, 40.259, 40.589, 40.591, 40.595, 40.605, 40.607, 40.609, 40.611, 40.621, 40.623, 40.627, 40.637, 40.639, 40.641, 40.643, 40.653, 40.657, 40.659, 40.669, 40.671, 40.673 e 40.675 deste Oficial; matrícula nº 70.018 do Oficial de Registro de Imóveis de Brasília-DF; matrícula nº 58.880 do Oficial de Registro de Imóveis do Guarujá-SP; matrículas nºs 9.746, 11.182, 4.412, 7.371 do Oficial de Registro de Imóveis de Descalvado-SP; matrícula nº 58.393 do Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro-SP; matrículas nºs 125.020, 94.522, 89.743, 97.812, 104.173, 104.174, 104.175, 104.176, 104.172, 10.397, 10.696 do Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP, em garantia de um crédito concedido a Total Fit Empreendimentos e Participações Ltda, CNPJ. 25.115.142/0001-25, com sede na Rua José Bonifácio, 1665, sala 16, Bairro Rosário, Pirassununga-SP, nos seguintes termos: (a) Valor: R\$45.600.000,00;

Continua no verso

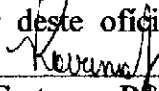
MATR. Nº 40.593

FICHA Nº

2

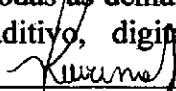
VERSO

CONTINUAÇÃO

(b) Vencimento: 28/01/2024; (c) Encargos Financeiros: taxa media do CDI acrescida de sobretaxa efetiva de 6,99 pontos percentuais ao ano; (d) Dia base para débito dos encargos: dia 28 de cada mês; (e) Quantidade de parcelas: 40 parcelas de capital, na forma constante da cédula digitalizada e armazenada em servidor deste ofício, identificado pelo número de protocolo 154.903. Escrevente,  (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$1.677,16; Est. R\$476,67; Cart. R\$326,25; R.C. R\$88,27; T.J. R\$115,11; M.P. R\$80,50; I.M. R\$51,87; TOTAL R\$2.815,83
Selo digital: 1196513210A0000016092720A

AV.6 – Em 16 de Março de 2021. Protocolo nº 159.043 de 01/03/2021.

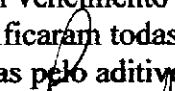
ADITIVO.

Procede-se a esta averbação nos termos do aditivo de rerratificação à cédula de crédito bancário nº 016.310.287, registrada sob nº R.5 nesta matrícula, datado de 17 de fevereiro de 2.021, para constar que as partes alteraram a cédula no que segue: a) vencimento - a data de vencimento foi alterada para 28/04/2024; b) dados da operação de crédito - valor: R\$45.600.000,00; vencimento: 28/04/2024; encargos financeiros: taxa media do CDI acrescida de sobretaxa efetiva de 6,99 pontos percentuais ao ano; dia base para débito dos encargos: dia 28 de cada mês; quantidade de parcelas: 36 parcelas de capital; cronograma de pagamento: em 28/05/2021 o valor de R\$5.700.000,00 e de 28/06/2021 a 28/04/2024, todas com vencimento no dia 28 de cada mês, no valor de R\$1.140.000,00; e c) ratificaram todas as demais cláusulas e condições estabelecidas na cédula, não alteradas pelo aditivo, digitalizado e armazenado em servidor deste ofício. Escrevente,  (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$18,18; Est. R\$5,17; Cart. R\$3,54; R.C. R\$0,96; T.J. R\$1,25; M.P. R\$0,87; I.M. R\$0,56; TOTAL R\$30,53.

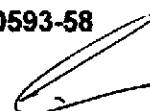
Selo Digital: 1196513310A0000017204221S

AV.7 - Em 16 de Junho de 2021. Protocolo nº 160.267 de 09/06/2021.

ADITIVO.

Nos termos do aditivo datado de 26 de maio de 2.021, de rerratificação à cédula de crédito bancário nº 016.310.287, registrada sob nº R.5 nesta matrícula, procede-se a esta averbação para constar que as partes alteraram a cédula no que segue: a) vencimento - a data de vencimento foi alterada para 28/05/2026; b) dados da operação de crédito - valor: R\$45.600.000,00; vencimento: 28/05/2026; encargos financeiros: taxa media do CDI acrescida de sobretaxa efetiva de 6,99 pontos percentuais ao ano; dia base para débito dos encargos: dia 28 de cada mês; quantidade de parcelas: 48 parcelas de capital; cronograma de pagamento: de 28/06/2022 a 28/05/2026, todas com vencimento no dia 28 de cada mês, no valor de R\$950.000,00 cada uma; e c) ratificaram todas as demais cláusulas e condições estabelecidas na cédula, não alteradas pelo aditivo, digitalizado e armazenado em servidor deste ofício. Escrevente,  (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$18,18; Est. R\$5,17; Cart. R\$3,54; R.C. R\$0,96; T.J. R\$1,25; M.P. R\$0,87; I.M. R\$0,56; TOTAL R\$30,53

Continua na ficha nº 3



MATR. N°

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

INCRA	CADASTRO MUNICIPAL
MATRÍCULA N° 40.593	FICHA N° 3
CNS n°. 11.965-1	
PIRASSUNUNGA DE DE	

IMÓVEL: (continuação)

Selo digital: 1196513310A0000017588821T

AV.08 – Em 23 de Agosto de 2022. Protocolo n° 166.360 de 03/08/2022.

ADITIVO.

Nos termos do aditivo datado de 27 de julho de 2022 de rerratificação à cédula de crédito bancário n° 016.310.287, registrada sob n° R.05 nesta matrícula, procede-se a esta averbação para constar que as partes alteraram a cédula no que segue: a) dados da operação de crédito - valor: R\$45.600.000,00; vencimento: 28/05/2026; encargos financeiros: taxa media do CDI acrescida de sobretaxa efetiva de 6,99 pontos percentuais ao ano; dia base para débito dos encargos: dia 28 de cada mês; quantidade de parcelas: 47 parcelas de capital; cronograma de pagamento: em 28/06/2022 no valor de R\$950.000,00; de 28/08/2022 à 28/01/2023 no valor de R\$200.000,00; de 28/02/2023 à 28/05/2026 no valor de R\$1.086.250,00, todas com vencimento no dia 28 de cada mês, e, c) ratificaram todas as demas cláusulas e condições estabelecidas na cédula, não alteradas pelo aditivo, digitalizado e armazenado em servidor deste ofício. Escrevente, Adriana Costa Cintra Bento (Adriana Costa Cintra Bento). Emol. R\$19,98; Est. R\$5,68; Cart. R\$3,89; R.C. R\$1,05; T.J. R\$1,37; M.P. R\$0,96; I.M. R\$0,62; TOTAL R\$33,55. Selo Digital: 1196513310A0000019601222L

AV.9 – Em 10 de Fevereiro de 2023. Protocolo n° 168.799 de 24/01/2023.

NÚMERO DO PRÉDIO.

Faço esta a fim de constar que conforme AV.357/M.26.955 deste Oficial, o Edifício Residencial Garrovers onde está localizado o apartamento n° 509, 5° Pavimento, objeto desta matrícula, atualmente possui o n° 3.140 para a Rua Sebastião Silveira Franco. Escrevente, Adriana Costa Cintra Bento (Adriana Costa Cintra Bento). Emol. R\$0,00; Est. R\$0,00; Cart. R\$0,00; R.C. R\$0,00; T.J. R\$0,00; M.P. R\$0,00; I.M. R\$0,00; TOTAL R\$0,00
Selo digital: 1196513310A0000020495423C

AV.10 – Em 30 de Agosto de 2023. Protocolo n° 171.432 de 21/08/2023.

CANCELAMENTO.

Nos termos do aditivo datado de 28 de julho de 2.023, de rerratificação à cédula de crédito bancário n° 016.310.287, registrada sob n° R.5, o imóvel desta

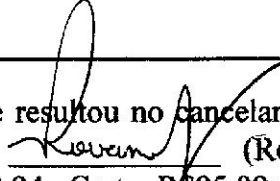
Continua no verso

MATR Nº 40.593

FICHA Nº 3v.

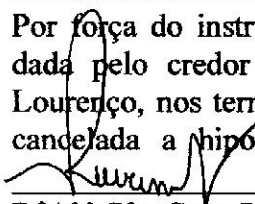
VERSO

CONTINUAÇÃO

matrícula foi liberado da garantia hipotecária, o que resultou no cancelamento da hipoteca registrada sob nº R.5. Escrevente,  (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$488,85; Est. R\$138,94; Cart. R\$95,09; R.C. R\$25,73; T.J. R\$33,55; M.P. R\$23,46; I.M. R\$15,12; TOTAL R\$820,74.
Selo digital: 1196513310A00000215676239

AV.11 – Em 22 de Fevereiro de 2024. Protocolo nº 173.972 de 19/02/2024.

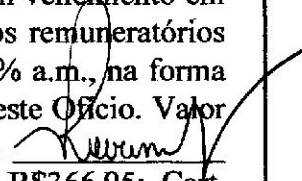
CANCELAMENTO.

Por força do instrumento particular de 16 de fevereiro de 2024, de quitação dada pelo credor Banco do Brasil S.A., representado por Luiz Fernando Lourenço, nos termos da procuração arquivada neste Oficial sob nº 876, fica cancelada a hipoteca registrada sob nº R.4 nesta matrícula. Escrevente,  (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$382,76; Est. R\$108,78; Cart. R\$74,46; R.C. R\$20,15; T.J. R\$26,27; M.P. R\$18,37; I.M. R\$11,84; TOTAL R\$642,63.

Selo digital: 1196513310A00000223867242

R.12 – Em 11 de Março de 2024. Protocolo nº 174.250 de 04/03/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pela cédula de crédito bancário nº 1321342, passada nesta cidade em 26 de fevereiro de 2024, o proprietário FABIO MARQUEZELLI, solteiro, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 10.273, 21.166, 44.062, 40.595, 40.607, 40.653, 40.611, 40.605, 40.621 e 40.609 (em conformidade com a Lei Federal nº 9.514/97) à **COOPERATIVA DE CREDITO CREDIGUACU - SICOOB CREDIGUACU**, CNPJ n.º 67.960.229/0001-49, com sede na Rua Conselheiro Antonio Prado, 544, Centro, Descalvado - SP, em garantia do valor total devido de R\$2.311.569,00 e valor contratado de R\$2.300.000,00, com vencimento em 24/05/2024, acrescido de encargos financeiros à taxa de juros remuneratórios de 1,71% a.m. e taxa de juros de excesso de limite de 12,00% a.m., na forma constante da cédula, digitalizada e armazenada em servidor deste Oficial. Valor do imóvel para venda em leilão: R\$180.000,00. Escrevente,  (Rovana Aparecida Braga). Emol. R\$1.291,11; Est. R\$366,95; Cart. R\$251,15; R.C. R\$67,95; T.J. R\$88,61; M.P. R\$61,97; I.M. R\$39,93; TOTAL R\$2.167,67

Selo digital: 1196513210A0000022436324L

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PIRASSUNUNGA - SP**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL****CERTIDÃO - Pedido: 71747****CUSTAS**

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º **40593**, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, na qual não há registro de qualquer alienação, ações ou ônus reais além do que nela contém, na forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.**

Emolumentos		44,20
Estado		12,56
Sec. Fazenda		8,60
Registro Civil		2,33
Trib. Justiça		3,03
Ministério Público		2,12
Imposto Municipal		1,37
TOTAL		74,21

PRAZO DE VALIDADE**Conferência feita por:****(ASSINATURA DIGITAL)**

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.

**LAYS PRISCILA DOS SANTOS
ESCREVENTE****Pirassununga, 21 de maio de 2025****SELO DIGITAL**

1196513C30E00000119041253

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HHK7S-5FW98-7DZCQ-NDW6Q

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

Lays Priscilla Dos Santos (CPF ***.127.608-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/HHK7S-5FW98-7DZCQ-NDW6Q>

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

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