

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS  
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP**

matrícula

00094984

ficha

0001

Indaiatuba, 23 de Outubro

de 20 13

**Imóvel:** Apartamento nº 45, localizado no 4º pavimento da Torre Marbella (torre 01), do 'CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PATIO ANDALUZ', situado na rua Sergipe nº 43, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com as seguintes dependências e áreas: **DEPENDÊNCIAS:** sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, terraço gourmet, um dormitório, banheiro social, uma suíte, circulação, roupeiro; e **AREAS:** Área útil 67,97 m²; Área comum 45,42 m²; Área total 113,39 m²; Fração ideal de terreno 0,223%. - - - - -

**Proprietária:** CONGESA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, à Avenida Itororó nº 770, Cidade Nova, inscrita no CNPJ sob nº 96.161.237/0001-23. - - - - -

**Título aquisitivo:** R11/39.418, feito no dia 05 de outubro de 2010, sendo a Instituição e Especificação Parcial de Condomínio objeto do R23/39.418, feita em 10 de junho de 2013. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

**AV1/94.984 (VAGA DE GARAGEM).** Indaiatuba, 23 de outubro de 2013. Conforme consta do memorial de Instituição de Condomínio arquivado nesta Serventia, verifica-se que a este apartamento cabe o direito de uso da VAGA DE GARAGEM simples nº 04, localizada no pavimento térreo. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

**AV2/94.984 (HIPOTECA).** Indaiatuba, 23 de outubro de 2013. - Conforme R15/39.418, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado de primeira, única e especial HIPOTECA, em favor do BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira inscrita no CNPJ MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco-SP. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

**AV3/94.984 (CADASTRO).** Indaiatuba, 21 de novembro de 2013. - Conforme certidão nº 12938/2013, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 23 de outubro de 2013, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 0021.1502.8-9. O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). - - - - -

**AV4/94.984 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA).** Indaiatuba, 21 de novembro de 2013. Conforme Instrumento Particular de Quitação datado de Campinas-SP, em 15 de outubro de 2013, verifica-se que o BANCO BRADESCO S/A autorizou expressamente o CANCELAMENTO da HIPOTECA objeto do R15/39.418, transportada para esta matrícula através da AV2/94.984, a

<VIDE VERSO>

matrícula

00094984

ficha

0001

fim de liberar tão-somente o presente imóvel do referido ônus, permanecendo em pleno vigor em relação aos demais, razão pela qual procedo a tal ato. O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). - - - - -

R5/94.984 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 21 de novembro de 2013. Por escritura de 30 de outubro de 2013, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0723, página 321), CONGESA - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, vendeu para DARCIO ESTEVES, brasileiro, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 3.471.112-0 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 401.915.168-72, casado aos 18 de dezembro de 1971, pelo regime de comunhão de bens, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 19º Subdistrito de Perdizes, São Paulo/SP, aos 18 de dezembro de 1971, sob nº 23.266, livro B-108, às folhas 157, com HELENA ALMEIDA ESTEVES, brasileira, secretária, portadora da Cédula de Identidade nº 5.073.046-0 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 397.116.928-72, residentes e domiciliados na Alameda Fiavas nº 500, Residencial XI, Santana de Parnaíba/SP, pelo preço de R\$ 198.809,04, o imóvel descrito nesta matrícula. Para resguardo dos direitos dos contratantes foram verificadas pelo notário as seguintes certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 0001562013-21024237 emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20/01/2010, em 10/09/2013, com validade até dia 09 de março de 2014, arquivada naquelas notas sob nº 15/2013; Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, às 12:52:54 horas do dia 09/09/2013, com validade até dia 08 de março de 2014 (Código de controle da certidão: 15A3.78AE.18DB.1CB5), arquivada naquelas notas sob nº 15/2013. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 221.017. O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). - - - - -

R6/94.984 (HIPOTECA). Indaiatuba, 05 de outubro de 2016. Por Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária, datada de 23 de setembro de 2016, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas-SP (Livro nº 2596, páginas 121/123), verifica-se que a credora IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, inscrita no CNPJ MF sob nº 33.337.122/0001-27, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na rua Francisco Eugênio nº 329, Bairro São Cristóvão, vende ao revendedor POSTO DOS ESTEVES LTDA, inscrito no CNPJ MF sob nº 20.763.169/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida Itororó nº 160, Bairro <VIDE FICHA 0002>

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS  
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP**
matrícula  
00094984ficha  
0002

Indaiatuba, 5 de Outubro

de 20 16

Centro, e este compra da mesma todos os produtos combustíveis, Arla 32, óleos lubrificantes e graxas que necessita para revenda no posto, como possibilidade de concessão de prazo para pagamento mediante abertura de crédito e ainda, que a referida credora celebrou e/ou pode celebrar com o revendedor outros contratos envolvendo financiamentos, assunção e confissão de dívidas; e que a credora AM/PM COMESTÍVEIS LTDA, inscrita no CNPJ MF sob nº 40.299.810/0001-05, com sede no Rio de Janeiro-RJ, na rua Francisco Eugênio, 329, sala 401, parte, celebrou com o revendedor POSTO ESTEVES LTDA, acima qualificado, contrato de franquia AM/PM envolvendo o pagamento de royalties e outras obrigações e/ou pode celebrar outros contratos envolvendo financiamentos, assunção e confissão de dívidas. Assinaram a presente escritura, como garantidores, DARCIO ESTEVES e sua esposa HELENA ALMEIDA ESTEVES, já qualificados nesta matrícula, na qualidade de principais pagadores, solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações legais e contratuais decorrentes da atividade do revendedor Posto Esteves Ltda, pelas consequências pecuniárias do inadimplemento, multas, indenizações e despesas de qualquer natureza, inclusive, mas não se limitando, ambiental, trabalhista e outras que vierem a ser fixadas, incluindo débitos já existentes e anteriores à presente escritura. Para garantir a responsabilidade solidária assumida na presente escritura, os garantidores constituem em favor das credoras IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A e AM/PM COMESTÍVEIS LTDA, primeira e especial HIPOTECA sobre o imóvel descrito nesta matrícula, com todas as benfeitorias existentes e as que nele vierem a ser realizadas, pertencas, acessórios, maquinários e equipamentos, usos e servidões de direito. O valor máximo da hipoteca é de R\$ 440.310,00, reajustado pela variação do IGP-M, entre a data da presente escritura e a data do efetivo pagamento. As demais cláusulas e condições constam do título. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 255.908. O Escrevente Habilitado, \_\_\_\_\_ (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - -

AV7/94.984 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Indaiatuba, 18 de junho de 2021. Conforme Baixa de Garantia Hipotecária, datada de São Paulo-SP, em 10 de junho de 2021, a IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A, e a AM/PM COMESTÍVEIS LTDA, tendo em vista a liquidação da dívida, autorizaram expressamente o CANCELAMENTO DA HIPOTECA objeto do R6/94.984, motivo pelo qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 324.091. O Oficial Interino, \_\_\_\_\_ (Carlos Eduardo Bertoli). - - - - -

&lt;VIDE VERSO&gt;

CNS nº 12.017-0

matrícula

00094984

ficha

0002

Selo Digital No.....# 120170331MP000316300DF21M

R8/94.984 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 24 de junho de 2021. Aos 18 dias do mês de junho de 2021, POSTO DOS ESTEVES LTDA, inscrito no CNPJ MF sob nº 20.763.169/0001-00, emitiu a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ MF sob nº 00.360.305/0001-04, ou à sua ordem, a CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - GIROCAIXA Fácil - OP 734 nº 734-0897003000046399, do valor de R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), vencível no dia 26/02/2041, pagável mediante débito em conta. A cédula foi avalizada por HELENA ALMEIDA ESTEVES e seu esposo DARCIO ESTEVES (já qualificados). Conforme Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, os fiduciários Helena Almeida Esteves e seu esposo Darcio Esteves, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas na presente cédula, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, nos termos da Lei nº 9.514/97 e alterações posteriores, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, e as benfeitorias que a ele se acrescerem, abrangendo além do principal os seus acessórios e frutos de qualquer natureza. O prazo de carência para expedição da intimação é de 60 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, prazo a partir do qual os devedores estão constituídos em mora. Para efeito da Lei 9.514/97 (art. 24, VI e parágrafo único), o valor do presente imóvel é de R\$ 415.000,00, que deverá ser objeto de correção mensal, a partir da data de assinatura deste instrumento, com base no índice de poupança referente ao mês anterior, ressalvado à Caixa o direito de realizar nova avaliação, hipótese na qual o valor a ser considerado para efeito de venda será o da nova avaliação. As demais cláusulas e condições constam do título. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 324.368. O Oficial Interino, *Carlos Eduardo Bertoli* (Carlos Eduardo Bertoli). - - - - -

Selo Digital No.....# 120170321PS000318183VT21S

AV.09/94.984. Indaiatuba, 04 de novembro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE/CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Conforme Instrumento Particular datado de Rio de Janeiro-RJ, em 09 de outubro de 2024, verifica-se que a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento com Alienação Fiduciária em Garantia nº 734-0897003000046399, registrado

(continua na ficha 03)

CNS nº 12.017-0

CNM:120170.2.0094984-22

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS  
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**

**DA COMARCA DE INDAIATUBA, SP**  
04 de novembro de 2024

matrícula  
**94.984**

ficha  
**03**

Indaiatuba,

P

sob nº 8, nesta matrícula, por intermédio de seu representante legal, requereu, em seu favor, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, razão pela qual procedo a tal ato. A presente consolidação foi estimada no valor de R\$ 415.000,00. Em virtude da presente consolidação, fica cancelada a alienação fiduciária objeto do **R.8**. Base de cálculo: R\$ 415.000,00. PROTOCOLADO SOB Nº 367.985 EM 19/10/2023. Selo: 120170331HA000724443VC24E. A Escrevente Substituta, P (Mariana Rezende).

**CNS nº 12.017-0**



**CERTIFICO E DOU FÉ** que o inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias e restrições sobre o imóvel, nos termos do art. 19, §11, da Lei nº 6.015/73.

**CERTIFICO** ainda, que foi prenotado o título sob n. 376764 em data de 04/04/2024, tendo por objeto o imóvel da presente matrícula.

Certidão extraída por meio reprográfico sob a forma de documento eletrônico, com certificação digital ICP-Brasil, nos moldes da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001 e art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73.

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel até o dia útil anterior à emissão e o seu prazo de validade é de 30 (trinta) dias, contados da data de expedição.

Indaiatuba - SP, 5 de novembro de 2024

|                |            |
|----------------|------------|
| AO OFICIAL     | R\$: 40,91 |
| AO ESTADO      | R\$: 11,63 |
| A SEC. FAZENDA | R\$: 7,96  |
| AO SINOREG     | R\$: 2,15  |
| AO TR. JUSTIÇA | R\$: 2,81  |
| AO MUNICÍPIO   | R\$: 2,05  |
| AO MP          | R\$: 1,96  |
| TOTAL          | R\$: 69,47 |

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 367985

Código Nacional de Matrícula: 120170.2.0094984-22

1201703C3RE000724444EH24A



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J7GTF-SGVS3-42AMK-5D3W4

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

Jair Antonio Pianucci Filho (CPF 261.859.228-00)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J7GTF-SGVS3-42AMK-5D3W4>

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

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