

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

73.580

FICHA

01

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

IMÓVEL: Terreno situado neste município e comarca de Rio Claro/SP, localizado na Via Washington Luís, iniciando sua descrição no vértice P-01, localizado na divisa da faixa de domínio da Via Washington Luís – SP 310, km 173 + 870 m, com o imóvel matriculado sob nº 66.960; deste, segue confrontando com a faixa de domínio da Via Washington Luís – SP 310, a 40,00 metros do seu eixo, com os seguintes azimute e distância: 154°02'19" e 113,78 metros até o vértice P-02, localizado no km 173 + 984 m; deste, segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 6.413, com os seguintes azimute e distância: 249°18'15" e 80,08 metros até o vértice P-03; deste, segue confrontando com o lote 34 e parte do lote 52, Chácara Luza ou Lavapés (matrícula nº 6.412), com os seguintes azimute e distância: 354°24'25" e 144,67 metros até o vértice P-04; deste, segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 58.920, com os seguintes azimute e distância: 91°40'23" e 15,76 metros até o ponto P-05; deste, segue confrontando com o imóvel matriculado sob nº 66.960, com os seguintes azimutes e distâncias: 111°59'46" e 14,20 metros até o vértice P-06; 123°50'11" e 4,35 metros até o vértice P-07; 127°50'00" e 8,45 metros até o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro, totalizando uma área de 7.384,47 metros quadrados ou 0,7384 hectares, fechando um perímetro de 381,29 metros; *existindo sobre o terreno, uma pequena casa com três cômodos, feita de tijolos e coberta de telhas.*

CADASTRO MUNICIPAL: Nº 03.05.012.0141.001.

PROPRIETÁRIOS: **LUÍS CARLOS VIEIRA**, brasileiro, comerciante, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 12.801.132-4-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 017.348.348-89, residente e domiciliado na avenida 38 nº 611, Vila Operária, nesta cidade; e **CESAR DANIEL GARCIA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 18.130.027-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 085.341.348-71, e sua esposa **ARIANI CRISTINA NARDINI GARCIA**, brasileira, auxiliar administrativa, portadora da cédula de identidade RG nº 25.344.968-6-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 175.644.368-83, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, no advento da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada Municipal Paulo Botteon s/nº, Bairro do Cascalho, em Cordeirópolis/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.4-17.597, feito em 18 de setembro de 2.007, deste Registro Imobiliário.

Rio Claro, 26 de outubro de 2.018.

A Escrevente Autorizada: Mariana Marguti (Mariana Marguti).

O Substituto do Oficial: Luis Antonio Paulino (Luis Antonio Paulino).

AV.1-73.580.- Rio Claro, 26 de outubro de 2.018.

A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento firmado em 08 de outubro de 2.018, pelos proprietários Luís Carlos Vieira e Cesar Daniel Garcia e sua mulher Ariani Cristina Nardini Garcia, já qualificados, nos termos do artigo 213, inciso II, §7º da Lei nº 6.015/73, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo engenheiro Marcos Rogério Vieira – CREA 506.302.180-6-SP – ART nº 28027230181084447, constituindo-se a área apurada do *remanescente* do imóvel matriculado sob nº 17.597, deste Cartório (registro anterior). Valor venal: R\$226.655,74. (Protocolo nº 178.950).

A Escrevente Autorizada: Mariana Marguti (Mariana Marguti).

R.2-73.580.- Rio Claro, 26 de outubro de 2.018.

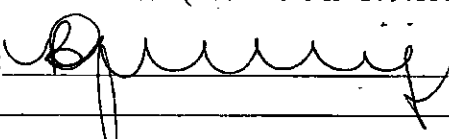
- HIPOTECA CEDULAR -

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 762326, datada de Descalvado-SP, 14 de agosto de 2.018, os proprietários **CESAR DANIEL GARCIA** (emitente), produtor agropecuário, e sua esposa, (continua no verso)

MATRÍCULA
73.580FICHA
01

VERSO

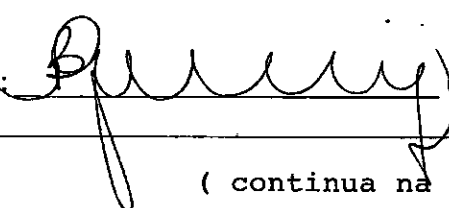
ARIANI CRISTINA NARDINI GARCIA, vendêdora de comércio varejista; e **LUIS CARLOS VIEIRA**, produtor agropecuário, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIGUAÇU – SICOOB CREDIGUAÇU**, com sede rua Conselheiro Antônio Prado, nº 544, Centro, em Descalvado-SP, inscrita no CNPJ/MF. nº 67.960.229/0001-49, para a garantia da dívida no valor de R\$509.400,00, sendo a natureza da operação: financiamento – custeio pecuário, com vencimento final em 13 de agosto de 2.020, pagável na praça de Descalvado-SP. **Encargos Financeiros:** Os encargos financeiros fixados em taxa efetiva de juros remuneratórios de 16,77% a.a., incidirão sobre o saldo devedor da operação, capitalizados diariamente e exigíveis juntamente com as parcelas do principal, conforme periodicidade de pagamento prevista na Cédula. Na hipótese de existência de índice de correção, o saldo devedor da operação será atualizado monetariamente pelo índice de juros de mora de 1,00% a.a. ao final de cada mês, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. Sistema de amortização será o SAC DECRESCENTE, com CET de 1,36% a.m/17,88% a.a. **Inadimplemento:** Em caso de inadimplência, descumprimento de obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, incidirão, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, os seguintes encargos: a) juros remuneratórios à taxa efetiva de 16,77% ao ano; b) juros moratórios à taxa efetiva de 1,00% ao ano; e c) multa de 2% (dois por cento) calculada e exigível na data do pagamento, sobre o valor em atraso a ser parcialmente pago e na liquidação do saldo devedor, sobre o montante inadimplido. Em caso de cobrança em processo contencioso ou não, judicial ou administrativo, o emitente responderá ainda pelos honorários advocatícios, custas judiciais, despesas administrativas e despesas com protesto de títulos. **Forma de Pagamento:** O pagamento será feito de uma única vez, em 13 de agosto de 2.020, no valor de R\$681.758,46. Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil, o imóvel foi avaliado em R\$1.000.000,00. As demais condições são as constantes da Cédula, devidamente registrada nesta data sob nº **6.134**, no livro 3-Auxiliar, neste Registro Imobiliário, às quais as partes ficam subordinadas. Registro efetuado em atendimento ao requerimento firmado em 25 de outubro de 2.018, pelo emitente, Cesar Daniel Garcia, nos moldes do artigo 213, inciso II, § 13, da Lei nº 6.015/73. (Protocolo nº 179.153).

A Escrevente Autorizada:  (Barbara Gimenez Pizzirani).

AV.3-73.580.- Rio Claro, 02 de setembro de 2020.

- ADITIVO -

Pelo instrumento de aditivo datado de Descalvado-SP, 13 de agosto de 2020, os devedores **CESAR DANIEL GARCIA** (emitente), e sua esposa **ARIANI CRISTINA NARDINI GARCIA** e **LUIS CARLOS VIEIRA**, já qualificados, e a credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIGUAÇU – SICOOB CREDIGUAÇU**, já qualificada, devidamente representada, aditaram a Cédula Rural Hipotecária nº 762326, registrada sob nº R.2, prorrogando o vencimento para 12 de agosto de 2022, bem como estabelecer que o pagamento da dívida será feito por meio de 2 (duas) parcelas, sendo que na primeira parcela, no ato do aditivo, efetuará uma amortização correspondente a R\$310.102,05, e na segunda parcela, vencível em 12/08/2022, o pagamento do saldo devedor. Ficam ratificadas todas as cláusulas e condições da cédula, não expressamente alteradas pelo instrumento ora averbado, que a ela se integra, formando um todo para os fins de direito. (Título protocolado sob nº 190.260, em 28 de agosto de 2020).

A Escrevente Autorizada:  (Barbara Gimenez Pizzirani).

(continua na ficha 02)

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

73.580

FICHA

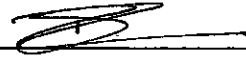
02

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

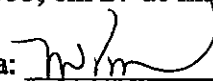
CNS: 11.253-2

AV.4-73.580.- Rio Claro, 10 de novembro de 2022.**- CANCELAMENTO DA HIPOTECA -**

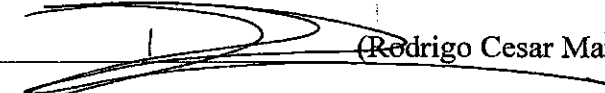
A hipoteca registrada sob nº R.2 e AV.3, fica cancelada, tendo em vista a liquidação da dívida, conforme expressa autorização contida no termo de quitação datado de Descalvado-SP, 21 de setembro de 2022, firmado pelos representantes legais da credora Cooperativa de Crédito Crediguaçu – Sicoob Crediguaçu, apresentado juntamente com um requerimento firmado aos 08 de novembro de 2022, pela interessada. (Título protocolado sob nº 207.550, em 08 de novembro de 2022).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).**R.5-73.580.-** Rio Claro, 09 de abril de 2024.**- HIPOTECA CEDULAR -**

Pela Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº C4AA20321-5, datada de Cordeirópolis-SP, 26 de março de 2024, os proprietários **CESAR DANIEL GARCIA** (emitente), e sua esposa **ARIANI CRISTINA NARDINI GARCIA**, produtora agropecuária; e, **LUIS CARLOS VIEIRA**, residente e domiciliado na avenida 8, nº 1608, Jardim Claret, nesta cidade, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, com sede na avenida Paraná, nº 891, em Maringá-PR, inscrita no CNPJ/MF. nº 79.342.069/0001-53, para a garantia do crédito concedido no valor de R\$1.430.000,00, destinado à custeio pecuário, que será pago em 2 parcelas anuais, vencendo a primeira parcela em 25 de março de 2025, e a operação vencível em 25 de março de 2026, cujo pagamento será efetuado na praça de Cordeirópolis-SP, com incidência dos seguintes encargos financeiros: taxa de juros efetiva: 21,000000% a.a.; Multa de 2,000000% sobre o total de débito apurado incluindo o principal, encargos, reembolsos e outras verbas mencionadas na cédula. As demais condições são as constantes da Cédula, às quais as partes ficam subordinadas. (Título protocolado sob nº 217.353, em 27 de março de 2024, com reentrada em 08 de abril de 2024).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).**AV.6-73.580.-** Rio Claro, 19 de março de 2025.**- ADITIVO -**

Por instrumento de aditivo à Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº C4AA20321-5, firmado em Cordeirópolis-SP, 18 de março de 2025, o emitente **CESAR DANIEL GARCIA**, e sua esposa **ARIANI CRISTINA NARDINI GARCIA** e **LUIS CARLOS VIEIRA**, e a credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, devidamente representada, já qualificados, aditaram a Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº C4AA20321-5, registrada sob nº R.5, para constar o seguinte: a data de vencimento da 1ª parcela é alterada para 25/07/2025. Ficam ratificadas em todos os seus termos, itens e condições não expressamente alteradas pelo instrumento ora averbado, que a ela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os efeitos. (Título protocolado sob nº 225.453, em 19 de março de 2025).

O Escrevente Autorizado:  (Rodrigo Cesar Marolla).

(continua no verso)

MATRÍCULA
73.580

FICHA

02

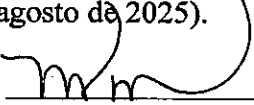
- VERSO

AV.7-73.580.- Rio Claro, 11 de agosto de 2025.**- CANCELAMENTO DA HIPOTECA-**

A hipoteca censual registrada sob nº R.5 e averbada sob nº AV.6, fica cancelada, tendo em vista a liquidação da dívida, conforme expressa autorização contida no termo de quitação, datado de Maringá/PR, 31 de julho de 2025, firmado pelos representantes legais da credora COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS, apresentado juntamente com um requerimento datado de Rio Claro/SP, 08 de agosto de 2025, firmado pelo interessado Cesar Daniel Garcia. (Título protocolado sob nº 228.881, em 08 de agosto de 2025).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).**R.8-73.580.-** Rio Claro, 20 de agosto de 2025.**- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**

Pela Cédula de Crédito Bancário nº C5AA30551-6, emitida em Cordeirópolis (SP), 29 de julho de 2025, os proprietários **CESAR DANIEL GARCIA** (emitente), produtor agropecuário, e sua esposa **ARIANI CRISTINA NARDINI GARCIA**; e, **LUIS CARLOS VIEIRA**, já qualificados, alienaram o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário, à **COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, com sede na avenida Paraná nº 891, em Maringá/PR, inscrita no CNPJ/MF. nº 79.342.069/0001-53, em garantia do empréstimo no valor de R\$1.849.504,62 (incluindo IOF), que será pago através de 10 parcelas iguais e sucessivas, no valor de R\$301.287,99 cada uma, na praça de Cordeirópolis/SP, conforme o cronograma: 20/01/2026, 20/07/2026, 20/01/2027, 20/07/2027, 20/01/2028, 20/07/2028, 20/01/2029, 20/07/2029, 20/01/2030 e 20/07/2030, com incidência dos seguintes encargos: taxa efetiva de 20,983041% ao ano / 1,600000% ao mês; capitalizados mensalmente, calculados de acordo com a Tabela Price. Multa moratória de 2% incidente sobre o débito total apurado, incluídos principal e todos os encargos, multas, reembolsos e outras verbas convencionadas. Para os fins previstos parágrafo 2º, do artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias contados do vencimento da parcela não paga. Para os efeitos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97, ao imóvel foi atribuído o valor de R\$2.000.000,00. Constituída a propriedade fiduciária, efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** possuidores diretos e a **CREDORA/FIDUCIÁRIA** possuidora indireta do imóvel. As demais condições são as constantes da Cédula, às quais as partes ficam subordinadas. (Título protocolado sob nº 228.883, em 08 de agosto de 2025, com reingresso em 18 de agosto de 2025).

A Escrevente Autorizada:  (Mariana Muhlbauer Cibien Zardo).**AV.9-73.580.-** Rio Claro, 07 de outubro de 2026.**- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -**

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária, **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, com sede na Avenida Paraná, nº 891, zona 01, em Maringá-PR, tendo em vista que a seu requerimento protocolado sob número 238.436, do Livro Protocolo 1-EF, às folhas 14, em 25 de agosto de 2026, foram intimados os fiduciários, **LUÍS CARLOS VIEIRA, CESAR DANIEL GARCIA e ARIANI CRISTINA NARDINI GARCIA** (já qualificados), para satisfazerem, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e

(continua na ficha 03)

CNM: 112532.2.0073580-56

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

73.580

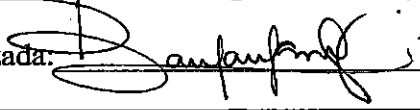
FICHA

03

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 11.253-2

intimação, sem que os mesmos tenham purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento da fiduciária, legalmente representada, firmado em 21 de setembro de 2026, acompanhado da prova do pagamento do imposto de transmissão inter vivos (ITBI). (Título protocolado sob nº 238.436, em 25 de agosto de 2026).

A Escrevente Autorizada:  (Marina Helena Baptista dos Santos).

V

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**
RUA 5, nº 369 - CEP.13500-040 – TEL: (019)3522-9999

José Gentil Cibien Filho
Oficial

- *Luis Antonio Paulino*
Oficial Substituto

CERTIDÃO

MATRÍCULA: 73580 - PROTOCOLO: 238436



José Gentil Cibien Filho, 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015, de 31/12/73. CERTIFICA FINALMENTE que o imóvel objeto da presente certidão, até o dia útil anterior à este, tem sua situação com referência à alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 7 de outubro de 2026.

Esta certidão foi assinada digitalmente.

Valor Cobrado pela Certidão.

Guia nº:

Selo Digital: 1125323C3FG000531651BL26J

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	ISS	Min. Público	Total
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,29	2,20	77,89

O prazo de validade da presente certidão, para fins de alienação ou oneração, é de 30 dias, conforme previsto no item 15, letra “c”, Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.