



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, (INSTRUMENTO) COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, NOS TERMOS DO ARTIGO 38 DA LEI 9.514/97

REGISTRO DE IMÓVEIS
Antônio Roberto de Souza Valle - Oficial

Certifico que o presente título foi prenotado nesta data, no LIVRO Nº 1 PROTOCOLO, sob nº 119536, Araras, 06 de abril de 2021.

QUADRO RESUMO

01 - CEDENTES:

JOÃO GUILHERME COLOMBO BACCARO DE BARTOLO, brasileiro, autônomo, portador do RG nº 40.354.209-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 131.646.645-23, e seu esposo **RODRIGO DE BARTOLO BACCARO**, brasileiro, autônomo, portador do RG nº 43.402.028-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 439.331.488-39, casados no regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Av. Augusta Viola da Costa, nº 896, Jardim Celina, Condomínio Parque Alvorada, apartamento 404, bloco 48, CEP: 13606-020, Araras-SP.

02 - CESSIONÁRIO:

VALDIR BORGES, brasileiro, autônomo, divorciado, portador do RG nº 18.445.695-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 077.120.168-01, residente e domiciliado na Rua Luiz Gonzaga Faber, nº 71, Jardim São Paulo, Limeira-SP, CEP 13484-447.

03 - CREDORES FIDUCIÁRIOS / ANUENTES:

SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA, brasileiro, administrador de empresas, casado no regime de comunhão parcial de bens, portador do RG nº 10.382.770-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 962.111.568-04, e **YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA**, brasileira, geógrafa, casada no regime de comunhão parcial de bens, inscrita no CPF sob nº 050.027.818-02, portadora do RG nº 12.463.206-3 SSP/SP, ambos residentes e domiciliados na Avenida Maria Aparecida Muniz Michielin, n. 415, Jardim Residencial Itapuã, Araras-SP, CEP 13600-001.

04 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Os CEDENTES são legítimos possuidores do imóvel: **UMA (1) UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA** designada pelo APARTAMENTO nº 404 do Bloco 48, localizada no 3º andar, do Condomínio Residencial Parque Alvorada, com frente para a Avenida Augusta Viola da Costa, nº 896, zona urbana, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, estado de São Paulo, possuindo 02 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, com área real total de 94,647 metros quadrados, sendo 41,850 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 40,297 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1165785%, onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de veículos, designada pelo nº 831; cadastrada na Prefeitura local, sob nº 12.5.15.04.027, unidade 768. Objeto da matrícula nº **57.804**, do Registro de Imóveis de Araras, Estado de São Paulo. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **12.5.15.04.027.768**, com valor venal de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), para o exercício de 2021.

05 - VALOR DA CESSÃO ENTRE CEDENTES E CESSIONÁRIO: **R\$23.000,00** (vinte e três mil reais)

06 - DATA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA FIRMADO ENTRE OS CEDENTES E OS CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES: 12/08/2020

07 - (VENDA E COMPRA) - REGISTRO Nº 05 - MATRICULA Nº 57.804

08 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - REGISTRO Nº 06 - MATRICULA Nº 57.804

09 - VALOR ATUAL DE AVALIAÇÃO: R\$129.900,00 (cento e vinte e nove mil e novecentos reais)

10 - VALOR DO SALDO DEVEDOR AOS CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES: R\$118.009,98 (cento e dezoito mil, nove reais e noventa e oito centavos)

11 - PRAZO PARA QUITAÇÃO DO CONTRATO: 210 (duzentos e dez) MESES

12 - VALOR DA PRESTAÇÃO A SER PAGA AOS CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES: R\$981,67 (novecentos e oitenta e um reais e sessenta e sete centavos) reajustáveis pelo IGP-M a cada 12 meses.

13 - VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO DO CESSIONÁRIO: 31/03/2021

14 - VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO DO CESSIONÁRIO: 31/08/2028

Por este instrumento de cessão de direitos e obrigações com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, com força de Escritura Pública, nos termos do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, em que são partes:

CEDENTES:

JOÃO GUILHERME COLOMBO BACCARO DE BARTOLO, brasileiro, autônomo, portador do RG nº 40.354.209-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF 131.646.645-23, e seu esposo **RODRIGO DE BARTOLO BACCARO**, brasileiro, autônomo, portador do RG nº 43.402.028-X SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 439.331.488-39, casados no regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Av. Augusta Viola da Costa, nº 896, Jardim Celina, Condomínio Parque Alvorada, apartamento 404, bloco 48, CEP: 13606-020, Araras-SP.

CESSIONÁRIO:

VALDIR BORGES, brasileiro, autônomo, divorciado, portador do RG nº 18.445.695-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 077.120.168-01, residente e domiciliado na Rua Luiz Gonzaga Faber, nº 71, Jardim São Paulo, Limeira-SP, CEP 13484-447.

CREDORES FIDUCIÁRIOS / ANUENTES:

SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA, brasileiro, administrador de empresas, casado no regime de comunhão parcial de bens, portador do RG nº 10.382.770-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 962.111.568-04, e **YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA**, brasileira, geógrafa, casada no regime de comunhão parcial de bens, inscrita no CPF sob nº 050.027.818-02, portadora do RG nº 12.463.206-3 SSP/SP, ambos residentes e domiciliados na Avenida Maria Aparecida Muniz Michielin, n. 415, Jardim Residencial Itapuã, Araras-SP, CEP 13600-001.

CONSIDERANDO QUE:

1 - A aquisição do imóvel pelos CEDENTES em face aos ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS, foi formalizada nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel, com força de Escritura Pública, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e outras avenças (**documento anexo**), tudo com o devido registro em sua respectiva matrícula, qual seja, matrícula nº 57.804 do Cartório de Registro de Imóveis de Araras, Estado de São Paulo.

2 - O saldo total em aberto a ser pago pelos CEDENTES aos ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS decorrente das obrigações por eles assumidas no referido instrumento (item 2, supra), corresponde, nesta data, à quantia de **R\$ 118.009,98 (cento e dezoito mil, nove reais e noventa e oito centavos)**, importância que os CEDENTES reconhecem como líquida, certa e exigível e confessam dever aos ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS, para todos os fins e efeitos de direito e o CESSIONÁRIO declara pleno conhecimento.

2 - OS CEDENTES, pretendendo ceder ao CESSIONÁRIO os seus direitos e obrigações relativos ao Contrato de Compra e Venda, anteriormente mencionado, solicitaram a anuência dos ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS e estes, desde que seja mantida a alienação Fiduciária em seu favor, concordaram e, também em razão disso, comparecem neste instrumento.

3 - O CESSIONÁRIO declara, para todos os efeitos, que está ciente do ao saldo devedor, de todo o conteúdo exposto nas cláusulas anteriores, bem como de todo o conteúdo constante no contrato no Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel, com força de Escritura Pública, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e outras avenças (**documento anexo**), firmado anteriormente entre os CEDENTES e os

ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS, assumindo todos os respectivos direitos e obrigações destes decorrentes.

RESOLVEM AS PARTES, POR SI E POR SEUS REPRESENTANTES LEGAIS NO FINAL ASSINADOS, CELEBRAR ESTE INSTRUMENTO PARA NELE FICAR CONSIGNADO O QUE SEGUE:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA PROPRIEDADE DO BEM IMÓVEL: OS CEDENTES declaram ser, a justo título, titulares da posse do imóvel descrito e caracterizado no item "04" do QUADRO RESUMO, absolutamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, reais, judiciais, extrajudiciais, ações pessoais ou fiscais, dívidas, arresto, sequestro, penhora, impostos ou taxas em atraso, ou ainda, restrições de qualquer natureza, saldo a alienação fiduciária já constituída através do contrato de compra e venda, celebrado na data mencionada no item "06" do QUADRO RESUMO.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO: O pagamento do preço certo, justo e contratado para a cessão, mencionado no item "05" do QUADRO RESUMO, é de responsabilidade do CESSIONÁRIO aos CEDENTES por meio de recursos próprios, e os mesmos declaram haver recebido em moeda corrente nacional, e outorgam plena, geral irrevogável quitação na data da assinatura do presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CONCRETIZAÇÃO DO NEGÓCIO: Assim, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os CEDENTES cedem ao CESSIONÁRIO, o imóvel descrito e caracterizado no item "04" do QUADRO RESUMO, e transmitindo-lhe, desde já, a posse, os direitos e as obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel, com força de Escritura Pública, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e outras avenças (**documento anexo**), **anteriormente firmado entre os CEDENTES e os**, obrigando-se os CEDENTES e os ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS, por si e seus sucessores, a fazerem a presente cessão sempre válida, lícita e eficaz, na forma da Lei, e a responder pela evicção de direito, se chamados a autoria.

CLÁUSULA QUARTA - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES: OS CEDENTES cedem no presente ato todos os seus direitos e obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel, com força de Escritura Pública, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e outras avenças (**documento anexo**) ao CESSIONÁRIO, oportunidade em que o CESSIONÁRIO declara ter pleno conhecimento de todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no citado documento, obrigando-se de maneira irrevogável e irretroatável, a cumpri-lo, a partir desta data, na forma e nas datas aprezadas, perante os ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS.

Parágrafo Primeiro: O CESSIONÁRIO reconhece como líquida, certa e exigível a dívida mencionada no item "10" do QUADRO RESUMO, relativa ao contrato que ora lhe é cedido, a qual confessa dever e se obriga a pagar diretamente aos ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS estritamente dentro da forma, datas e prazos expressamente avençados pelos CEDENTES.

Parágrafo Segundo: Os pagamentos dos valores devidos pelo CESSIONÁRIO em consequência da cessão ora formalizada, serão realizados por meio de boletos bancários enviados anualmente pelos CREDORES FIDUCIÁRIOS ao CESSIONÁRIO no endereço fornecido pelo mesmo. Em caso de não recebimento dos respectivos boletos bancários até a data do vencimento, o CESSIONÁRIO deverá entrar em contato com os ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS para obter os dados necessários que possibilitem o pagamento tempestivo da parcela.

CLÁUSULA QUINTA - DA CONFISSÃO DA DÍVIDA: Tendo em vista a cessão acima

(B)

↗

formalizada, o CESSIONÁRIO se tornará o DEVEDOR FIDUCIANTE do referido Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel, com força de Escritura Pública, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e outras avenças (**documento anexo**), anteriormente firmado entre os CEDENTES e os ANUENTES/CREDORES FIDUCIARIOS, declarando e confessando na presente oportunidade, ser devedor dos ANUENTES/CREDORES FIDUCIARIOS, do saldo remanescente da dívida, mencionado no item "10" do QUADRO RESUMO, bem como dos demais deveres e obrigações contidos no referido contrato.

Parágrafo primeiro: O CESSIONÁRIO declara ter ciência que o índice de correção a ser adotado para atualização monetária será o IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como termo inicial do cálculo da atualização monetária o índice do mês anterior ao presente contrato, e como termo final o da reposição integral do empréstimo. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês imediatamente anterior à data do presente contrato, e da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA: O prazo para amortização da dívida ora confessada é o mencionado no item "11" do QUADRO RESUMO, com início na data mencionada no item "13" do QUADRO RESUMO, e o término na data mencionada no item "14" do QUADRO RESUMO, salvo se tiverem ocorrido antecipações de parcelas.

CLAUSULA SÉTIMA - DA MANUTENÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas neste instrumento e no contrato o CESSIONÁRIO mantém a alienação fiduciária já existente à favor dos CREDORES FIDUCIARIOS/ANUENTES, referente ao imóvel adquirido por esta cessão, descrito e caracterizado no item "04" do QUADRO RESUMO, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

Parágrafo primeiro: Mediante o registro deste instrumento ora celebrado, ficará mantida a propriedade fiduciária em nome dos CREDORES FIDUCIARIOS/ANUENTES, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o CESSIONÁRIO possuidor direto do referido imóvel.

Parágrafo segundo: Fica assegurado ao CESSIONÁRIO, enquanto adimplente a livre utilização por conta e risco da mesma do imóvel objeto do presente instrumento, para os efeitos do inciso V, do Artigo 24 da Lei n 9.514/97.

Parágrafo terceiro: O CESSIONÁRIO obriga-se a manter o referido imóvel no mesmo estado de conservação caracterizado na data deste instrumento, além de se obrigar a guardá-lo e pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como imposto predial e territorial urbano - IPTU, dentre outros.

Parágrafo quarto: OS CREDORES FIDUCIARIOS/anuentes reservam-se o direito de a qualquer tempo exigir os comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao referido imóvel.

Parágrafo quinto: A garantia fiduciária ora mantida, abrange o imóvel objeto do presente instrumento, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do débito e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o CESSIONÁRIO cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

CLÁUSULA OITAVA - DO VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: Concordam as partes

que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso V do Artigo 24, da Lei 9514 corresponde à importância mencionada no item "09" do QUADRO RESUMO, reservando-se os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES o direito de pedir nova avaliação.

CLÁUSULA NONA - DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA: É facultada ao CESSIONÁRIO a liquidação antecipada da dívida sendo esta composta pelo saldodevedor, atualizado conforme disposto no Parágrafo único da Cláusula Quinta, supra, e acrescido de todos os encargos contratualmente previstos e eventuais débitos em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA: É assegurado ao CESSIONÁRIO em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do valor e do prazo da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: Para os fins previstos no parágrafo segundo do Artigo 26 da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira parcela e encargo mensal, vencidos e não pagos.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO: Decorrida a carência de 30 (trinta) dias de que trata o "caput" da cláusula Décima Primeira, supra, os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES poderão indicar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o CESSIONÁRIO que pretender purgar a mora deverá fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação, que incluem atualização monetária; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória, irredutível de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor da dívida em aberto, devidamente atualizado até a data do adimplemento ou a purgação da mora; os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, apurados consoante disposições contidas na cláusula vigência e seus parágrafos adiante.

Parágrafo primeiro: O CESSIONÁRIO após intimado terá o prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação, para purgar a mora na forma do "caput" desta cláusula.

Parágrafo segundo: Qualquer liberalidade que venha admitir atrasos maiores do que o pactuado neste instrumento, será mera opção dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, e não se constituirá em fato gerador de direitos ao CESSIONÁRIO.

Parágrafo terceiro: O simples pagamento da parcela, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o CESSIONÁRIO da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

Parágrafo quarto: O procedimento de intimação para os fins do disposto na Lei n 9514/97, obedecerá os seguintes requisitos:

a) A intimação será requerida pelos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, ao Oficial do Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e penalidade moratórias;

b) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição onde se localiza o imóvel, podendo a critério desse oficial, vir a ser realizada por meio do serviço de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do imóvel ou domicílio de quem deva recebê-la, ou ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo CESSIONÁRIO ou por quem deve receber a intimação;

c) A intimação será feita na forma da alínea "B" deste parágrafo quarto, ao CESSIONÁRIO, ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído;

13

A

d) Se o destinatário da intimação encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover a intimação do mesmo por edital, com prazo de 15 (quinze) dias contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel, ou em outro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária;

e) Se ocorrer recusa do destinatário em dar-se por regularmente intimado, em função da não aceitação da intimação, ou por se furtar a ser encontrado, ou ainda por se recusar a assinar a intimação, fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis, ou Registro de Títulos e Documentos correspondente, após a certificação da não consecução da intimação pessoal, a fazer a publicação de editais, conforme previsto no parágrafo 4º. do artigo 26, da Lei n. 9.514/97.

Parágrafo quinto: Purgada a mora, convalidará o presente instrumento, caso em que, nos 03 (três) dias seguintes, o Oficial do Registro de Imóveis entregará aos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

Parágrafo sexto: Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido dia da purgação deverá ser paga pelo CESSIONÁRIO juntamente com a primeira ou não havendo tempo hábil para efetivação do débito, com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora no Registro de Imóveis.

Parágrafo sétimo: O CESSIONÁRIO não poderá pagar qualquer parcela do saldo da dívida enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga.

Parágrafo oitavo: O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação da anterior.

Parágrafo nono: Havendo mais de um encargo em atraso, somente será permitida a purgação da mora, caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, saldo deliberação dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES em autorizar o pagamento parcelado.

Parágrafo décimo: Se os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES vierem a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, o CESSIONÁRIO deverá reembolsá-lo dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, a esta hipótese, as mesmas penalidades para casos de inadimplemento

Parágrafo décimo primeiro: Na hipótese de o CESSIONÁRIO deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato, e, a vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão inter-vivos, promoverão registro da consolidação da propriedade em nome dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL: Uma vez consolidada a propriedade em decorrência de inadimplemento do CESSIONÁRIO poderá o imóvel ser alienado pelos CREDORES FIDUCIÁRIOS a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514/97.

Parágrafo primeiro: A Alienação far-se-á sempre por Leilão Público Extrajudicial.

Parágrafo segundo: O primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do Registro da Consolidação da plena propriedade em nome dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no item "09" do QUADRO RESUMO, atualizando-se o valor do mesmo para os efeitos do Leilão.

Parágrafo terceiro: Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme parágrafo anterior desta cláusula, o imóvel será ofertado em

segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida.

Parágrafo quarto: O leilão público (primeiro ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver imprensa com circulação diária.

Parágrafo quinto: Os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, já como titulares do domínio pleno domesmo, transmitirão o domínio e a posse, indireta e ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

Parágrafo sexto: Para fins do Leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

a) O valor do imóvel é o valor da avaliação no ato da constituição da garantia fiduciária, que deverá ser atualizado monetariamente pelo IGP-M da FGV, já incluídos os valores das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do CESSIONÁRIO, obedecidos os demais requisitos estabelecidos neste instrumento.

b) O valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

c) Valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas e demais taxas pertinentes vencidas e não pagas, atualizados monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, e acrescida das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas;

d) Comissão do Leiloeiro;

e) Despesas com intimação do CESSIONÁRIO e editais de publicação;

f) Despesas com a consolidação da propriedade em favor dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES;

g) Despesas de água, luz, gás e taxas (valores vencidos e não pagos até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES vierem a ser imitida na posse), se for o caso.

h) IPTU, outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data em que os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES vierem a ser imitidos na posse, se for o caso.

i) Taxa mensal, ou fração, de ocupação, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel atualizado pelo IGP-M da FGV, e desde o 30 (trigésimo) dia subsequente da consolidação da plena propriedade dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES;

j) Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento pela CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, em decorrência da intimação, da alienação em Leilão Extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao CESSINÁRIO;

k) Custeio dos reparos necessários a reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao CESSIONÁRIO, salvo se ele(a)(s) já o tenha devolvido em tais condições aos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

l) Imposto de transmissão que tenha sido pago pelos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do CESSIONÁRIO.

Parágrafo sétimo: No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida hipótese e que, nos 05 (cinco) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES entregará ao CESSIONÁRIO a importância que sobrar, se for o caso como adiante disciplinado.

Parágrafo oitavo: Extinta a dívida dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização

B

F

2

A

do segundo leilão, os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES disponibilizarão ao CESSIONÁRIO termo de extinção da obrigação

Parágrafo nono: Se em decorrência do primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao CESSIONÁRIO, os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES colocarão a diferença à disposição ou efetuará depósito em conta do CESSIONÁRIO, até o 5º (quinto) dia subsequente ao integral e efetivo recebimento do valor da venda do imóvel, considerando nela incluído o valor da indenização pelas benfeitorias, se for o caso.

Parágrafo décimo: Após o leilão, será lavrada ata pelos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, subscrita por seu representante legal, e pelo leiloeiro, circunstanciando todos os fatos e ocorrências, a qual ficará arquivada na sede dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, para conhecimento do CESSIONÁRIO, caso tenham interesse e para os efeitos legais. Para estes efeitos, os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES poderão manter um livro de registros de atas de folha soltas.

Parágrafo décimo primeiro: Os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES manterão à disposição do CESSIONÁRIO a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

Parágrafo décimo segundo: O CESSIONÁRIO deverá restituir o imóvel, no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento aos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, ou a aquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, na penalidade mensal, ou fração, equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, a título de taxa de ocupação do imóvel, como definido neste instrumento, sem prejuízo da responsabilidade do(a)s mesmo(a)s pelo pagamento de todos os tributos, mensalidades associativas, taxas, água, luz e gás incorridas após a data da realização do leilão público, bem como todas as despesas necessárias a reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

Parágrafo décimo terceiro: Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, seus cessionários ou sucessores, inclusive a adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a ação possessória cabível, no caso do(a)s adquirente(s), declarando-se o CESSIONÁRIO ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei n. 9514/97, a reintegração será concedida liminarmente, por ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no(s) leilão(ões) ou posteriormente ao(s) leilão(ões), conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, sem prejuízo da cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas prevista neste instrumento

Parágrafo décimo quarto: O CESSIONÁRIO declara e se obriga como possuidor direta, caso a mesma venha locar o imóvel, por força do disposto no parágrafo 7º. do artigo 27 da Lei 9.514/97, que a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido equiescência por escritório dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES.

Parágrafo décimo quinto: Além da disposição contida no "caput" desta cláusula, o CESSIONÁRIO declara-se ciente e obriga-se como possuidor direto do imóvel locado:

- a) Que em razão da alienação fiduciária em garantia ora constituída, o CESSIONÁRIO, na qualidade de locadora é apenas possuidora direta do imóvel locado;
- b) Eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza), integral, para todos os efeitos, o valor do lance vencedor em leilão;
- c) Eventual indenização por benfeitorias (qualquer que seja sua natureza), somente poderá ser pleiteada perante o CESSIONÁRIO como locador;

d) Qualquer ocupante do imóvel está sujeito aos efeitos da ação de reintegração de posse prevista no artigo 30 da Lei 9.514/97, independentemente da sua intimação

e) ou citação; Na hipótese de consolidação da plena propriedade em nome dos CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES, e/ou alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial, não ocorrerá o direito de preferência e/ou de continuidade da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO ACEITE: Todas as partes declaram-se plenamente capazes para praticar o presente ato, bem como declaram terem lido minuciosamente este instrumento, achando conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com o mesmo e aceitando-o em seus expressos termos, a fim de que produza seus efeitos jurídicos e legais, autorizando e requerendo, desde já, ao Sr. Oficial do Registro Imobiliário competente, a proceder os registros e averbações que se fizerem necessários.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA DECLARAÇÃO: Os CREDORES FIDUCIÁRIOS/ANUENTES declaram ainda que o bem imóvel objeto desta contratação, alienado fiduciariamente em seu favor, bem como os seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio não integram o seu ativo, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação sua, não compõe o elenco de bens e direitos de sua titularidade, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, não podem ser dados em garantia de débito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE: As obrigações do CESSIONÁRIO constituídas por este contrato são extensivas e obrigatórias à todos os herdeiros, sucessores e cessionários. A morte ou invalidez permanente do CESSIONÁRIO não resultará em solução ou liquidação da dívida.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO ENTENDIMENTO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS: O CESSIONÁRIO declara, para todos os fins de direito, que teve prévio conhecimento das cláusulas contratuais do presente, por período suficiente para o seu pleno conhecimento e entendimento, as quais reputa como claras e desprovidas de ambiguidade, dúvida ou contradição, estando plenamente ciente de seus direitos e obrigações previstas neste documento, bem como das obrigações advindas do Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel, com força de Escritura Pública, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e outras avenças (**documento anexo**), as quais passa a assumir na presente oportunidade.

Parágrafo único: O CESSIONÁRIO, na forma aqui representada, e como permite o estabelecido no artigo Primeiro, Inciso V, parágrafo 2º. do Decreto Lei Número 93.240, de 09/09/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433, de 18/12/1985, declara que dispensa a apresentação da Certidão Negativa de Tributos Municipais que incide sobre o imóvel objeto deste contrato, assumindo total responsabilidade por esta declaração.



CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO: As partes do presente instrumento elegem o Foro a Comarca do imóvel objeto deste contrato, como o competente para dirimir todas e quaisquer questões eventualmente originadas do presente contrato, preterindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja ou que venha ser, pagando a parte perdedora, ao patrono da vencedora, honorários advocatícios desde já fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa, tanto em fase judicial quanto extrajudicial.

E por estarem de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste contrato particular com força de escritura pública, as partes assinam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor e mesmo valor, juntamente com as testemunhas instrumentárias, abaixo identificadas.

Araras, 08 de março de 2021.

João Guilherme Baccaro

CEDENTES: JOÃO GUILHERME COLOMBO BACCARO DE BORTOLO

Rodrigo de Bartolo Baccaro

CEDENTES: RODRIGO DE BARTOLO BACCARO

Valdir Borges

CESSIONÁRIO: VALDIR BORGES

[Signature]

ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS: SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA

[Signature]

ANUENTES/CREDORES FIDUCIÁRIOS: YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA

Testemunhas:

1ª: Fabiana Pereira de Araújo Uccella

NOME:

CPF: 089.215.014-95

2ª: [Signature]

NOME:

CPF: 393399058-38



1º TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
 RUA JULIO MESQUITA, 338 - MUNICÍPIO E COMARCA DE ARARAS - ESTADO DE SÃO PAULO - EDERLEY A. ROESLER
 CEP 13.600-000 - TELS.: (19) 3542-5207 e (19) 3542-5305 - E-MAIL: cartgraziano@terra.com.br

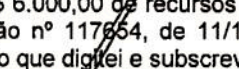
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO A(S) FIRMA(S) SUPRA DE:
 JOAO GUILHERME COLOMBO BACCARO DE BARTOLO RODRIGO DE BARTOLO BACCARO, VALDIR BORGES
 DOU FÉ. ARARAS, 12/03/2021. EM TESTEMUNHA DA VERDADE.
 ANDRE DO CARMO DOMIZETTI - ESCRIVENTE HABILITADO
 VALOR POR FIRMA: R\$ 10,46 *** VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE ***
 TABELIONATO CADASTRADO NA CENSEC, de acordo com o item 154 - Prov.40/12

MATRÍCULA Nº 57804	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ARARAS - ESTADO DE SÃO PAULO CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) Nº 12.055-0
FICHA 001		Araras, 11 de junho de 2018
<p>IMÓVEL: UNIDADE CONDOMINIAL AUTÔNOMA, designada pelo apartamento nº 404, do bloco 48, localizado no 3º andar, do Condomínio Parque Alvorada, com frente para a Avenida Augusta Viola da Costa, nº 896, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo, dois (02) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e circulação, com a área real total de 94,647 metros quadrados, sendo 41,850 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 40,297 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1165785%, <u>onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem indeterminada para estacionamento de veículos, designada pelo nº 831</u>; cadastrada na Prefeitura local, sob nº 12.5.15.04.027, unidade 768.-</p> <p>PROPRIETÁRIA:- MRV PRIME XLII INCORPORAÇÕES SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 17.657.992/0001-27, com sede nesta cidade, na Avenida Augusta Viola da Costa, 896, Jardim Celina.-</p> <p>Registros Anteriores:- Registros nºs 04 e 2.232, relativos à Incorporação, Instituição e Especificação, respectivamente, ambos da matrícula nº 52.555, do Livro 2, de Registro Geral, desta Serventia.- Prenotação nº 102.021, de 14 de maio de 2018.</p> <p>O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>Av.01-M.57.804:- SERVIDÃO DE PASSAGEM:- Sobre o terreno onde se acha edificado o Condomínio Parque Alvorada, existe uma servidão de passagem, conforme averbação sob nº 01 da matrícula nº 52.555, em data de 30/06/2015, em favor do imóvel matriculado sob nº 52.586 (Condomínio Residencial Vila Rica).- Araras, 11 de junho de 2018.- Eu, _____, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-</p> <p>O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>Av.02-M.57.804:- SERVIDÃO DE PASSAGEM:- Sobre o terreno onde se acha edificado o Condomínio Parque Alvorada, existe uma servidão de passagem devidamente registrada sob nº 2193, em data de 30/04/2018, na matrícula nº 52.555, em favor do Município de Araras.- Araras, 11 de junho de 2018.- Eu, _____, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-</p> <p>O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>Av.03-M.57.804:- PATRIMONIO DE AFETAÇÃO:- O empreendimento onde se acha localizado o imóvel desta matrícula foi submetido ao regime de AFETAÇÃO, conforme averbação nº 05, da matrícula nº 52.555, previsto nos artigos 31-A e 31-B, da Lei Federal nº 4.591/64, com as alterações advindas da Lei nº 10.931/04, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.- Araras, 11 de junho de 2018.- Eu, _____, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-</p> <p>O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>R.04-M.57.804:- DAÇÃO EM PAGAMENTO:- Araras, 20 de agosto de 2018.- Dadora:- MRV PRIME XLII INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada.- Tomadores:- SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA, administrador de empresas, portador do RG/SPP/SP nº 10.382.770-5 e do CPF nº 962.111.568-04 e sua mulher YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA, geógrafa, portadora do RG/SPP/SP nº 12.463.206-3 e do CPF nº 050.027.818-02, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Dona Renata, nº 4.004, apto. 151.- Título:- Dação em Pagamento.- Forma do Título:- Escritura Pública, lavrada em 20/07/2018, no 2º Tabelionato de Notas de Campinas, deste Estado, no livro nº 1512, páginas 113/119, prenotada sob nº 103470, em 09/08/2018.- Valor:- R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).- Valor de mercado:- R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).- Eu, _____, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-</p> <p>O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>Oficial R\$ 771,65 Estado R\$ 219,31 Ipeesp R\$ 150,11 Reg.Civil R\$ 40,61 T.J. R\$ 52,96 M.P. R\$ 37,04 Município R\$ 30,87 Total R\$ 1.302,55</p> <p style="text-align: right;">Rogério Natal Uccella Substituto</p>		

(continua no verso)

R.05.-

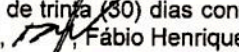
MATRÍCULA nº 57.804, FICHA Nº 001-VERSO

R.05-M.57.804:- COMPRA E VENDA.- Araras, 18 de dezembro de 2020.- **Transmitente:-** SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e sua mulher YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA, já qualificados.- **Adquirentes:-** JOÃO GUILHERME COLOMBO BACCARO DE BARTOLO, autônomo, portador do RG/SSP/SP nº 40.354.529-8 e inscrito no CPF sob nº 340.793.828-47 e RODRIGO DE BARTOLO BACCARO, autônomo, portador do RG/SSP/SP nº 43.402.028-X e inscrito no CPF sob nº 439.331.488-39, brasileiros, casados entre si no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Ernesto Guidugli, nº 201, Apartamento 02, Jardim 8 de Abril, Condomínio Jequitibá.- **Título:-** Compra e Venda.- **Forma do Título:-** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, com força de Escritura Pública, nos termos do art. 38, da Lei nº 9.514/97, assinado nesta cidade em data de 12/08/2020.- **Valor:-** R\$ 129.900,00 (cento e vinte e nove mil, novecentos reais), pagos da seguinte forma, R\$ 6.000,00 de recursos próprios, e R\$ 123.900,00, através de financiamento conforme registro nº 06.- **Prenotação nº 117654, de 11/12/2020.-** Eu, , Fábio Henrique Pereira do Nascimento, escrevente autorizado que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550321000000047449420V

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

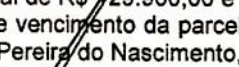
Oficial R\$ 829,89 Estado R\$ 235,61 Fazenda R\$ 161,26 Reg.Civil R\$ 43,63 T.J. R\$ 56,90 M.P. R\$ 39,79 Município R\$ 33,16 Total R\$ 1.399,35

R.06-M.57.804:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Araras, 18 de dezembro de 2020.- Os proprietários, JOÃO GUILHERME COLOMBO BACCARO DE BARTOLO e RODRIGO DE BARTOLO BACCARO, já qualificados, constituíram o imóvel desta matrícula em propriedade fiduciária a favor dos credores, SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e sua mulher YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA, já qualificados, como garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 123.900,00 (cento e vinte e três mil, novecentos reais), a ser paga em 216 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 981,67, cada uma, já acrescidas de juros de 0,55% ao mês, capitalizados pelo sistema da Tabela Price, vencendo-se a primeira parcela no dia 30/09/2020, e, as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes, reajustadas anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), ou por outro índice que, porventura, venha a substituí-lo, tomando-se como data base o mês da assinatura do contrato, ficando a posse do imóvel desdobrada, tornando-se os devedores, JOÃO GUILHERME COLOMBO BACCARO DE BARTOLO e sua mulher RODRIGO DE BARTOLO BACCARO, fiduciários e possuidores diretos, e, os credores, SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e sua mulher YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA, fiduciários e possuidores indiretos.- Para os efeitos do art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$ 129.900,00, nos termos do Instrumento Particular prenotado sob nº 117654, em 11/12/2020, com prazo de carência para expedição da intimação de trinta (30) dias contados do vencimento da prestação não paga.- Demais condições, na forma do título.- Eu, , Fábio Henrique Pereira do Nascimento, escrevente autorizado que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550321000000047449520T

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 829,00 Estado R\$ 235,61 Fazenda R\$ 161,26 Reg.Civil R\$ 43,63 T.J. R\$ 56,90 M.P. R\$ 39,79 Município R\$ 33,16 Total R\$ 1.399,35

Av.07-M.57.804:- CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES.- Araras, 08 de abril de 2021.- Conforme consta do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia e outras avenças, com força de escritura pública nos termos do art. 38, da Lei Federal nº 9.514/97, assinado nesta cidade em data de 08/03/2021, os cedentes, JOÃO GUILHERME COLOMBO BACCARO DE BARTOLO e RODRIGO DE BARTOLO BACCARO, já qualificados, com anuência dos credores fiduciários, SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA e sua mulher YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA, já qualificados, cederam e transferiram todos os direitos e obrigações de que eram titulares sobre o imóvel desta matrícula, nos termos do art. 29, da referido diploma legal, pelo valor de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), para o cessionário, VALDIR BORGES, brasileiro, divorciado, autônomo, portador do RG/SSP/SP nº 18.445.695-2 e inscrito no CPF sob nº 077.120.168-01, residente e domiciliado na cidade de Limeira, deste Estado, na Rua Luiz Gonzaga Faber, nº 71, Jardim São Paulo, que assumiu integralmente a responsabilidade pelo pagamento do saldo devedor no valor de R\$ 118.009,98 (cento e dezoito mil, nove reais e noventa e oito centavos), a ser pago em 210 (duzentos e dez) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 31/03/2021, atualizáveis pelo IGP-M a cada período de 12 (doze) meses sendo o valor de avaliação do imóvel para fins de leilão extrajudicial de R\$ 129.900,00 e o prazo de carência para expedição da intimação de 30 (trinta) dias contados da data de vencimento da parcela não paga.- **Prenotação nº 119.536, de 05/04/2021.-** Eu, , Fábio Henrique Pereira do Nascimento, escrevente autorizado que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550331000000048720421Z

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 224,72 Estado R\$ 63,87 Fazenda R\$ 43,71 Reg.Civil R\$ 11,83 T.J. R\$ 15,42 M.P. R\$ 10,79 Município R\$ 8,99 Total R\$ 379,33

Rogério Natal Uccella
Substituto

(continua na ficha 002)

Av.08.-

MATRÍCULA Nº 57.804	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO)	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ARARAS - ESTADO DE SÃO PAULO CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) Nº 12.055-0 Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 120550.2.0057804-16
Av.08-M.57.804.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM).- Araras, 02 de abril de 2024.- Nos termos do parágrafo único do art. 2º do Provimento nº 143 do Conselho Nacional de Justiça, de 25 de abril de 2023, é feita a presente averbação para constar que esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 120550.2.0057804-16.- Prenotação nº 137207, de 15/09/2023.- Eu <i>Dijiliane Lucas Ramos</i> , Dijiliane Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-		
SELO DIGITAL nº 120550331000000690777249 O Oficial, <i>Antônio Roberto de Souza Valle</i> , Antônio Roberto de Souza Valle.-		
Av.09-M.57.804.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.- Araras, 02 de abril de 2024.- Em virtude do requerimento assinado nesta cidade, em 07/03/2024, pelos fiduciários, acompanhado da certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, do comprovante de recolhimento do imposto de transmissão <i>inter vivos</i> (ITBI) quitado e da intimação feita ao fiduciante, VALDIR BORGES, divorciado, já qualificado, nos termos do §7º, artigo 26, da Lei nº 9514/97, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome dos fiduciários, SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA, administrador de empresas, portador do RG/SSP/SP nº 10.382.770-5 e inscrito no CPF sob nº 962.111.568-04 e sua mulher YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA, geógrafa, portadora do RG/SSP/SP nº 12.463.206-3 e inscrita no CPF sob nº 050.027.818-02, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Maria Aparecida Muniz Michielin, n.º 415, Jardim Residencial Itapuã.- Valor da Consolidação:- R\$ 129.900,00 (cento e vinte e nove mil, novecentos reais).- Prenotação nº 137207, de 15/09/2023.- Eu <i>Dijiliane Lucas Ramos</i> , Dijiliane Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-		
SELO DIGITAL nº 120550331000000690779245 O Oficial, <i>Antônio Roberto de Souza Valle</i> , Antônio Roberto de Souza Valle.- <i>Rogério Natal Uccella</i> Substituto		
Oficial R\$ 307,92 Estado R\$ 87,51 Fazenda R\$ 59,90 Reg. Civil R\$ 16,21 T.J. R\$ 21,13 M.P. R\$ 14,78 Município R\$ 519,77		

CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 57.804

continua no verso

CERTIDÃO DA MATRÍCULA nº 57.804

continua na ficha nº

Certidão da matrícula nº 57.804, emitida em 02 de abril de 2024

Código Nacional de Matrícula nº 120550.2.0057804-16

Selo Digital nº 1205503C30000000690781240

Certificado nº 2024C690781



C E R T I F I C O que, a cópia da matrícula nº 57.804, contendo 4 (quatro) páginas, tem valor de certidão, conforme faculta o artigo 19, §1º, da Lei Federal nº 6.015/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, **até o dia útil imediatamente anterior à presente data.**- Serve a presente como certidão vintenária, no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de vinte (20) anos (Prov. 20/93 da CGJ, publicado no DJE de 11/11/1991).-

C E R T I F I C O mais que, a presente certidão, foi extraída sob a forma de **documento eletrônico**, mediante processo de certificação digital, disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP 2200-2, de 24/08/2001 e do item 356, Cap. XX, das NSCGJ, **devendo, para sua validade, autoria e integridade, ser conservada em meio eletrônico.**-

C E R T I F I C O mais e finalmente que, este certificado é parte integrante e inseparável da certidão, e o **último ato praticado na matrícula nº 57.804 é o constante da averbação nº 09, em 02/04/2024.** -

O referido é verdade e da fé. -

assinada digitalmente por DIJILIANES LUCAS RAMOS - ESCRIVENTE

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

Oficial	Estado	Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	Município	Total
40,91	11,63	7,96	2,15	2,81	1,96	1,64	69,06

Custas ao Estado, Município e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba. -

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores. -

Verifique a procedência desta certidão em <https://selodigital.tjsp.jus.br/>, lendo o QRCode impresso ou consultando pelo número do selo digital. -



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: K4QHU-EX4LU-H7BWL-UQYBF

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

Dijilianes Lucas Ramos (CPF ***.230.088-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/K4QHU-EX4LU-H7BWL-UQYBF>

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

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

Dados para Edital do Apto 404 Bloco 48 - Matrícula nº 57.804**Dados do Contrato de Compra e Venda (alienação Fiduciária)**

Valor do Original	R\$	129.900,00
Valor da entrada	R\$	6.000,00
Valor financiado (Price)	R\$	123.900,00
taxa a.m. %		0,55%
Numero total de parcelas		216
Valor da parcela inicial	R\$	981,67

Numero de Parcelas recebidas		24
Total de Recebimentos	R\$	30.738,24

Dados da divida

Valor de Quitação	R\$	116.220,12
Vr. das parcelas em aberto, já corrigidas	R\$	21.093,85
ITBI da Consolidação	R\$	2.598,00
Impostos Pagos + Corretagem	R\$	8.558,48
Consolidação do Imóvel no Cartório	R\$	600,00
IPTU Atrasado - (Estimativa)	R\$	1.700,00
Condomínio Atrasado (Estimativa)	R\$	7.500,00
Custos administrativos + Leiloeiro	R\$	10.000,00
Custos da cobertura (garagem)	R\$	7.620,00
Total de Custas e Despesas	R\$	59.670,33
Valor do imóvel + divida	R\$	175.890,45

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARARAS/SP

SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA, brasileiro, administrador de empresas, portador do RG nº 10.382.770-5 SSP-SP e do CPF nº 962.111.568/04, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA**, geógrafa, portador do RG nº 12.463.206-3 SSP-SP e do CPF nº 050.027.818-02, ambos domiciliados na Av. Maria Aparecida Muniz Michielin, nº 415, Jardim Residencial Itapuã, Araras/SP, CEP: 13.604-085, na condição de credores fiduciários do Instrumento Particular de CESSÃO de direitos e obrigações com pacto adjeto de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e outras avenças, firmado em 08 de março de 2021, conforme Av. 07 da matrícula do imóvel nº 57.804, desse Oficial de Registro de Imóveis, tendo em vista a mora do devedor abaixo identificado, passado o prazo de carência (30 dias conforme parágrafo 1º da cláusula 5ª), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, nos termos do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, requerer seja realizada a intimação do devedor (abaixo qualificado), para que satisfaça, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que vencerem até a data do efetivo pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais, além das despesas de cobrança e intimação, consoante a inclusa planilha discriminada dos valores devidos.

VENCIMENTO	PARCELA	VALOR PARCELA	VALOR CORRIGIDO
15/01/2023	25	R\$ 1.150,25	R\$ 1.389,66
15/02/2023	26	R\$ 1.150,25	R\$ 1.367,99
15/03/2023	27	R\$ 1.150,25	R\$ 1.345,54
15/04/2023	28	R\$ 1.150,25	R\$ 1.325,07
15/05/2023	29	R\$ 1.150,25	R\$ 1.306,44
15/06/2023	30	R\$ 1.150,25	R\$ 1.284,10
15/07/2023	31	R\$ 1.150,25	R\$ 1.272,59
15/08/2023	32	R\$ 1.150,25	R\$ 1.258,48
TOTAL		R\$ 9.9202,00	R\$ 10.549,87

INFORMAÇÕES PARA INTIMAÇÃO:

DEVEDOR:

- VALDIR BORGES
- CPF: 077.120.168-01
- Estado Civil: Divorciado

RG: 18.445.695-2

ENDEREÇOS PARA INTIMAÇÃO:

- Rua: Residencial: Av. Augusta Viola da Costa 896 - apto. 404 - Bloco 48 - Jardim Celina - Araras/SP - CEP.: 13.606-020.

- Rua: Cônego Cipriano de Souza Oliveira, 151 - Vila São Luiz - Limeira SP - CEP 13480-369.

INTIMAÇÃO POR PUBLICAÇÃO:

Nas hipóteses dos devedores encontrarem-se em local ignorado, incerto e não sabido, e esgotando-se os meios para se efetivar a intimação pessoal, certifica-se, à este Oficial de Registro de Imóveis, promover a intimação por meio de publicação por edital de modalidade eletrônica ou jornal de maior circulação na comarca do imóvel.

MATRÍCULA DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: 57.804.

DADOS DO CONTRATO:

Instrumento Particular de compra e venda com alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, firmado em 08 de março de 2021.

**ANEXO PLANILHA COM EVOLUÇÃO DOS DÉBITOS - PROJEÇÃO
DE 90 DIAS - (BL 48 APTO 404).**

Termos em que,
P. E. Deferimento.

Araras, 14 de junho de 2023.

SALVADOR MESSIAS BRAMBILLA
CPF nº 962.111.568/04

YARA AMENDOEIRA BRAMBILLA
CPF nº 050.027.818-02

PLANILHA COM EVOLUÇÃO DOS DÉBITOS - (BL 48 APTO 404)

1)DATA BASE	VALOR DA PURGA DA MORA
04/09/2023	R\$ 10.549,87
05/09/2023	R\$ 10.553,35
06/09/2023	R\$ 10.556,83
07/09/2023	R\$ 10.560,32
08/09/2023	R\$ 10.563,80
09/09/2023	R\$ 10.567,29
10/09/2023	R\$ 10.570,78
11/09/2023	R\$ 10.574,26
12/09/2023	R\$ 10.577,75
13/09/2023	R\$ 10.581,24
14/09/2023	R\$ 10.584,74
33 15/09/2023	R\$ 11.680,96
16/09/2023	R\$ 11.742,32
17/09/2023	R\$ 11.746,20
18/09/2023	R\$ 11.750,08
19/09/2023	R\$ 11.753,95
20/09/2023	R\$ 11.757,83
21/09/2023	R\$ 11.761,71
22/09/2023	R\$ 11.765,59
23/09/2023	R\$ 11.769,48
24/09/2023	R\$ 11.820,58
25/09/2023	R\$ 11.824,48
26/09/2023	R\$ 11.828,38
27/09/2023	R\$ 11.832,29
28/09/2023	R\$ 11.836,19
29/09/2023	R\$ 11.840,10
30/09/2023	R\$ 11.844,00
01/10/2023	R\$ 11.847,91
02/10/2023	R\$ 11.851,82
03/10/2023	R\$ 11.855,73

2)DATA BASE	VALOR DA PURGA DA MORA
04/10/2023	R\$ 11.859,65
05/10/2023	R\$ 11.863,56
06/10/2023	R\$ 11.867,47
07/10/2023	R\$ 11.871,39
08/10/2023	R\$ 11.875,31
09/10/2023	R\$ 11.879,23
10/10/2023	R\$ 11.883,15
11/10/2023	R\$ 11.887,07
12/10/2023	R\$ 11.890,99
13/10/2023	R\$ 11.894,92
14/10/2023	R\$ 11.898,84
34 15/10/2023	R\$ 12.995,50
16/10/2023	R\$ 13.057,30
17/10/2023	R\$ 13.061,60
18/10/2023	R\$ 13.065,91
19/10/2023	R\$ 13.070,23
20/10/2023	R\$ 13.074,54
21/10/2023	R\$ 13.078,85
22/10/2023	R\$ 13.083,17
23/10/2023	R\$ 13.087,49
24/10/2023	R\$ 13.091,81
25/10/2023	R\$ 13.096,13
26/10/2023	R\$ 13.100,45
27/10/2023	R\$ 13.104,77
28/10/2023	R\$ 13.109,10
29/10/2023	R\$ 13.113,42
30/10/2023	R\$ 13.117,75
31/10/2023	R\$ 13.122,08
01/11/2023	R\$ 13.126,41
02/11/2023	R\$ 13.130,74

3)DATA BASE	VALOR DA PURGA DA MORA
03/11/2023	R\$ 13.135,07
04/11/2023	R\$ 13.139,41
05/11/2023	R\$ 13.143,74
06/11/2023	R\$ 13.148,08
07/11/2023	R\$ 13.152,42
08/11/2023	R\$ 13.156,76
09/11/2023	R\$ 13.161,10
10/11/2023	R\$ 13.165,45
11/11/2023	R\$ 13.169,79
12/11/2023	R\$ 13.174,14
13/11/2023	R\$ 13.178,48
14/11/2023	R\$ 13.182,83
35 15/11/2023	R\$ 14.279,91
16/11/2023	R\$ 14.342,14
17/11/2023	R\$ 14.346,87
18/11/2023	R\$ 14.351,60
19/11/2023	R\$ 14.356,34
20/11/2023	R\$ 14.419,95
21/11/2023	R\$ 14.424,71
22/11/2023	R\$ 14.429,47
23/11/2023	R\$ 14.434,23
24/11/2023	R\$ 14.438,99
25/11/2023	R\$ 14.443,76
26/11/2023	R\$ 14.448,52
27/11/2023	R\$ 14.453,29
28/11/2023	R\$ 14.458,06
29/11/2023	R\$ 14.462,83
30/11/2023	R\$ 14.467,60
01/12/2023	R\$ 14.472,38
02/12/2023	R\$ 14.477,15

4)DATA BASE	VALOR DA PURGA DA MORA
03/12/2023	R\$ 14.481,93
04/12/2023	R\$ 14.486,71
05/12/2023	R\$ 14.491,49
06/12/2023	R\$ 14.496,27
07/12/2023	R\$ 14.501,06
08/12/2023	R\$ 14.505,84
09/12/2023	R\$ 14.510,63
10/12/2023	R\$ 14.515,42
11/12/2023	R\$ 14.520,21
12/12/2023	R\$ 14.525,00
13/12/2023	R\$ 14.529,79
14/12/2023	R\$ 14.534,59
15/12/2023	R\$ 15.631,38
16/12/2023	R\$ 15.636,54
17/12/2023	R\$ 15.641,70
18/12/2023	R\$ 15.646,86
19/12/2023	R\$ 15.652,03
20/12/2023	R\$ 15.657,19
21/12/2023	R\$ 15.662,36
22/12/2023	R\$ 15.667,53
23/12/2023	R\$ 15.672,70
24/12/2023	R\$ 15.677,87
25/12/2023	R\$ 15.683,04
26/12/2023	R\$ 15.688,22
27/12/2023	R\$ 15.693,40
28/12/2023	R\$ 15.698,58
29/12/2023	R\$ 15.703,76
30/12/2023	R\$ 15.708,94
31/12/2023	R\$ 15.714,12
01/01/2024	R\$ 15.719,31

36

5)DATA BASE	VALOR DA PURGA DA MORA
02/01/2024	R\$ 15.724,49
03/01/2024	R\$ 15.729,68
04/01/2024	R\$ 15.734,87
05/01/2024	R\$ 15.740,07
06/01/2024	R\$ 15.745,26
07/01/2024	R\$ 15.750,46
08/01/2024	R\$ 15.755,65
09/01/2024	R\$ 15.760,85
10/01/2024	R\$ 15.766,06
11/01/2024	R\$ 15.771,26
12/01/2024	R\$ 15.776,46
13/01/2024	R\$ 15.781,67
14/01/2024	R\$ 15.786,88
15/01/2024	R\$ 16.884,09
16/01/2024	R\$ 16.889,66
17/01/2024	R\$ 16.895,23
18/01/2024	R\$ 16.900,81
19/01/2024	R\$ 16.906,38
20/01/2024	R\$ 16.911,96
21/01/2024	R\$ 16.917,54
22/01/2024	R\$ 16.923,13
23/01/2024	R\$ 16.928,71
24/01/2024	R\$ 16.934,30
25/01/2024	R\$ 16.939,89
26/01/2024	R\$ 16.945,48
27/01/2024	R\$ 16.951,07
28/01/2024	R\$ 16.956,66
29/01/2024	R\$ 16.962,26
30/01/2024	R\$ 16.967,86
31/01/2024	R\$ 16.973,46

37

6)DATA BASE	VALOR DA PURGA DA MORA
01/02/2024	R\$ 16.979,06
02/02/2024	R\$ 16.984,66
03/02/2024	R\$ 16.990,26
04/02/2024	R\$ 16.995,87
05/02/2024	R\$ 17.001,48
06/02/2024	R\$ 17.007,09
07/02/2024	R\$ 17.012,70
08/02/2024	R\$ 17.018,32
09/02/2024	R\$ 17.023,93
10/02/2024	R\$ 17.029,55
11/02/2024	R\$ 17.035,17
12/02/2024	R\$ 17.040,79
13/02/2024	R\$ 17.046,42
14/02/2024	R\$ 17.109,55
15/02/2024	R\$ 18.207,20
16/02/2024	R\$ 18.213,21
17/02/2024	R\$ 18.219,22
18/02/2024	R\$ 18.284,10
19/02/2024	R\$ 18.290,13
20/02/2024	R\$ 18.296,17
21/02/2024	R\$ 18.302,21
22/02/2024	R\$ 18.308,25
23/02/2024	R\$ 18.314,29
24/02/2024	R\$ 18.320,33
25/02/2024	R\$ 18.326,38
26/02/2024	R\$ 18.332,42
27/02/2024	R\$ 18.338,47
28/02/2024	R\$ 18.344,53
29/02/2024	R\$ 18.350,58
01/03/2024	R\$ 18.356,64

38

7)DATA BASE	VALOR DA PURGA DA MORA
02/03/2024	R\$ 18.362,69
03/03/2024	R\$ 18.368,75
04/03/2024	R\$ 18.374,81
05/03/2024	R\$ 18.380,88
06/03/2024	R\$ 18.386,94
07/03/2024	R\$ 18.393,01
08/03/2024	R\$ 18.399,08
09/03/2024	R\$ 18.405,15
10/03/2024	R\$ 18.411,23
11/03/2024	R\$ 18.417,30
12/03/2024	R\$ 18.423,38
13/03/2024	R\$ 18.429,46
14/03/2024	R\$ 18.493,05
15/03/2024	R\$ 19.591,15
16/03/2024	R\$ 19.597,62
17/03/2024	R\$ 19.604,09
18/03/2024	R\$ 19.610,56
19/03/2024	R\$ 19.617,03
20/03/2024	R\$ 19.623,50
21/03/2024	R\$ 19.629,98
22/03/2024	R\$ 19.683,67
23/03/2024	R\$ 19.690,17
24/03/2024	R\$ 19.696,67
25/03/2024	R\$ 19.703,17
26/03/2024	R\$ 19.709,67
27/03/2024	R\$ 19.716,17
28/03/2024	R\$ 19.722,68
29/03/2024	R\$ 19.729,19
30/03/2024	R\$ 19.735,70
31/03/2024	R\$ 19.742,21

39

8)DATA BASE	VALOR DA PURGA DA MORA
01/04/2024	R\$ 19.748,73
02/04/2024	R\$ 19.755,24
03/04/2024	R\$ 19.761,76
04/04/2024	R\$ 19.768,28
05/04/2024	R\$ 19.774,81
06/04/2024	R\$ 19.781,33
07/04/2024	R\$ 19.787,86
08/04/2024	R\$ 19.794,39
09/04/2024	R\$ 19.800,92
10/04/2024	R\$ 19.807,46
11/04/2024	R\$ 19.813,99
12/04/2024	R\$ 19.820,53
13/04/2024	R\$ 19.884,58
14/04/2024	R\$ 19.891,15
15/04/2024	R\$ 20.989,71
16/04/2024	R\$ 20.996,64
17/04/2024	R\$ 21.003,57
18/04/2024	R\$ 21.010,50
19/04/2024	R\$ 21.017,43
20/04/2024	R\$ 21.024,37
21/04/2024	R\$ 21.031,30
22/04/2024	R\$ 21.038,24
23/04/2024	R\$ 21.045,19
24/04/2024	R\$ 21.052,13
25/04/2024	R\$ 21.059,08
26/04/2024	R\$ 21.066,03
27/04/2024	R\$ 21.072,98
28/04/2024	R\$ 21.079,93
29/04/2024	R\$ 21.086,89
30/04/2024	R\$ 21.093,85

40