



Valide aqui  
este documento

CNM- 121103.2.0169348-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**Registro de Imóveis**  
**de Sumaré - SP**  
C.N.S. 12.110-3

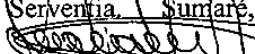
matricula  
**169.348**

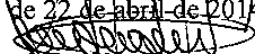
ficha  
**01**

Bloco: 10 - PORT  
Matricula matriz: 133604

Apartamento: 22

UO434

**IMÓVEL:** Apartamento nº 22, localizado no 2º Pavimento, da Torre 10 - PORTEL, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL STAR", em construção, com frente para a Avenida Emílio Bosco nº 1.565, situado no Bairro do Matão, Distrito de Nova Veneza, deste Município e Comarca de Sumaré-SP, contendo: cozinha, área de serviço, sala de jantar, sala de estar, 2 dormitórios, banheiro e garden, com as seguintes áreas e fração ideal: área de divisão não proporcional privativa: 45,0000m2; área de divisão não proporcional de uso comum: 12,5000m2; área de divisão proporcional de uso comum: 8,4006m2; área total: 65,9006m2; e fração ideal no terreno de 0,1558%; Com direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta indeterminada. **PROPRIETÁRIA:** QUEIROZ GALVÃO STAR **DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 13º andar IV, Itaim Bibi, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob nº 11.901.296/0001-38. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.24 de 04 de abril de 2011, feito na matrícula nº 90.748; e matrícula nº 130.468; matrícula nº 133.604 de 24 de abril de 2012, e Incorporação Imobiliária objeto do R.1-133.604 de 12.08.2013; todos desta Serventia. Sumaré, 25 de maio de 2015. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-

**AV.1-Sumaré**, 25 de maio de 2015. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior (matrícula 133.604), consta **hipoteca de 1º grau**, transferível a terceiros (Contrato nº 313.202.049), garantindo o valor de **R\$33.707.034,54** (trinta e três milhões, setecentos e sete mil, trinta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), a favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, tendo como devedora a **QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, ambos já qualificados, nos termos do R.3 de 22 de abril de 2014, da matrícula nº 133.604, desta Serventia. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-

**AV.2/169348-Sumaré**, 26 de abril de 2016.  
*Título prenotado sob nº 301.642 em 11 de abril de 2016.*

**CONSTRUÇÃO:** Tendo sido averbada a construção do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL STAR**, e instituído o respectivo condomínio de acordo com a AV. 6 e com o R. 7 da matrícula nº 133.604, desta Serventia, **esta ficha complementar passa a constituir a matrícula nº 169348**, referente ao Apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento da Torre 10 - PORTEL, com frente para Avenida Emílio Bosco, 1565, do referido condomínio, já concluído.

  
Daniel Lopes de Souza  
Escrevente Autorizado

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKXEY-SYSMY-HR9RP-8ZFM7>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

601.256 | 15/07/2024 | 11:02:25 | 02  
CNM: 121103.2.0169348-97

CNM-121103.2.0169348-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

169.348

ficha

01

AV.3/169348-Sumaré, 25 de agosto de 2017.  
Título prenotado sob nº 326.137 em 16 de agosto de 2017.


**CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Procede-se a presente averbação, para constar que fica cancelada a hipoteca transportada na AV.1 desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor BANCO DO BRASIL S.A., conforme termo de quitação assinado em São Paulo-SP, aos 17 de julho de 2017, que fica digitalizado nesta Serventia.

  
Valdomiro Aparecido Eichemberg  
Escrivente Autorizado

  
Monaliza Braulina Lopes de Jesus  
Escrivente

R.4/169.348-Sumaré, 25 de agosto de 2017.-  
Título prenotado sob nº 326.138 em 16 de agosto de 2017.-

**VENDA E COMPRA:** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento com Obrigações e Alienação Fiduciária - Recursos FGTS nº 855553888380, firmado em Campinas-SP, aos 03 de agosto de 2017, a proprietária QUEIROZ GALVÃO STAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada, VENDEU o imóvel a GILMAR ROBERTO NAVARRO, RG nº 16.973.401-8-SSP/SP, CPF nº 059.187.718-08, administrador, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARILUCIA GRACIANO NAVARRO, RG nº 24.193.707-3-SSP/SP, CPF nº 264.376.898-11, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Facchini, nº 247, Parque Jatibaia, Distrito de Sousas, em Campinas-SP, pelo valor de **R\$165.550,00** pago da seguinte forma: Recursos próprios: R\$23.838,42; Financiamento: R\$141.711,58. *Emolumentos e custas reduzidos em 50%, conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73.-*

  
Valdomiro Aparecido Eichemberg  
Escrivente Autorizado

  
Débora Cristina Fagnani  
Escrivente

R.5/169.348-Sumaré, 25 de agosto de 2017.-  
Título prenotado sob nº 326.138 em 16 de agosto de 2017.-

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo Instrumento mencionado no R.4, GILMAR ROBERTO NAVARRO, e sua mulher MARILUCIA GRACIANO NAVARRO, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Quadra 4, lotes 3/4, Setor Bancário Sul, na cidade de Brasília-DF, a favor de quem fica neste ato constituída a propriedade fiduciária do imóvel, em garantia de uma dívida no valor de **R\$141.711,58** que será exigida dos fiduciantes, juntamente com os encargos e demais acessórios em 294 prestações mensais e sucessivas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, no valor inicial de R\$1.502,06 e primeiro vencimento em 03 de setembro

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKXEV-SYSMY-HR9RP-8ZFM>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 121103.2.0169348-97

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**Registro de Imóveis de Sumaré - SP**  
C.N.S. 12.110-3

matricula  
169.348

ficha  
02

de 2017, pactuados juros anuais à taxa nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%. O teor do contrato, arquivado digitalmente neste acervo, contém demais disposições, inclusive a que pactuou a carência de 30 dias para expedição de intimação em caso de inadimplemento e o valor de R\$165.550,00 para os efeitos do artigo 24, VI da Lei nº 9.514/97. *Emolumentos e custas reduzidos em 50%, conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73.-*

Valdomiro Aparecido Eichemborgue  
Escrevente Autorizado

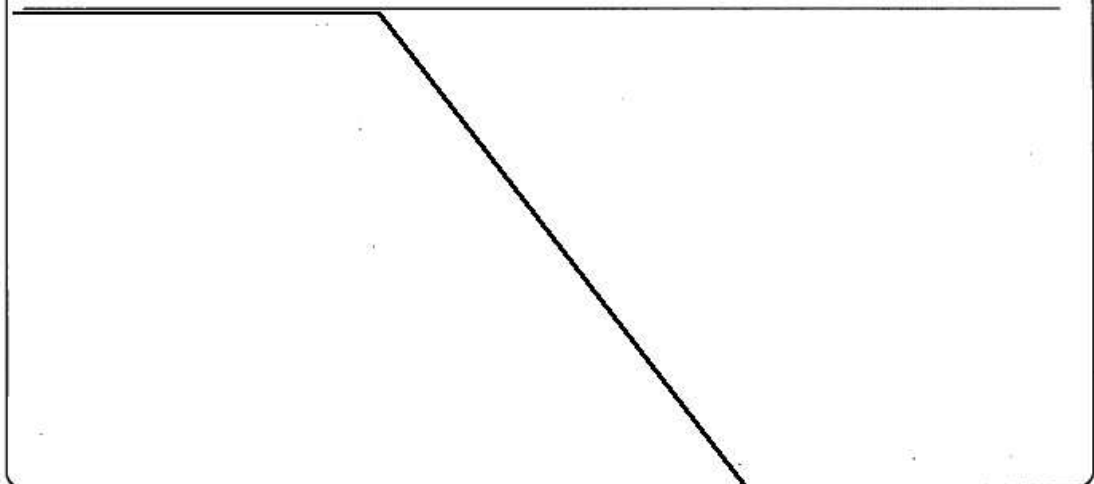
Débora Cristina Fagnani  
Escrevente

AV.6/169.348 - Sumaré, 11 de julho de 2024.  
Título prenotado sob nº 445.489 em 22 de dezembro de 2023.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Procede-se a presente averbação, para constar que fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, conforme requerimento assinado em Florianópolis/SC, aos 07 de maio de 2024, tendo em vista que foi procedida a intimação dos devedores fiduciários **GILMAR ROBERTO NAVARRO**, e sua mulher, **MARILUCIA GRACIANO NAVARRO**, já qualificados, e, tendo sido transcorrido o prazo previsto no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que houvesse purgação da mora, nos termos do § 7º do mesmo artigo e lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, devidamente quitado, atribuindo-se para efeitos fiscais o valor de **R\$171.666,61 (cento e setenta e um mil e seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e um centavos)**.

Selo digital.1211033310445489W55N16247

Rodrigo Farias Borges  
Oficial Registrador



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKXEV-SYSMY-HR9RP-8ZFM7>



Valide aqui  
este documento

601.256 | 15/07/2024 | 11:02:27 |  
CNM: 121103.2.0169348-97

04

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUMARÉ-SP

**CERTIFICA** que a presente certidão é reprodução autêntica da **matrícula nº 169348**, extraída nos termos do § 2º do Art. 16 e do § único do Art. 17 (inserido pela Lei 11.977/2009), ambos da Lei 6.015/1973, Medida Provisória nº 2.200/02 e Provimento CG nº 32/2007 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma, acham-se nela referidos. . Nada mais. Dá fé. Sumaré/SP, **11 de julho de 2024. DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE.**

### **EMOLUMENTOS:**

Ao Oficial.....	R\$ 40,91
Ao Estado .....	R\$ 11,63
À Secretaria da Fazenda.....	R\$ 7,96
Ao Fundo do Registro Civil.....	R\$ 2,15
Ao Tribunal de Justiça.....	R\$ 2,81
Ao Município .....	R\$ 2,15
Ao Ministério Público.....	R\$ 1,96
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 69,57</b>

**PROTOCOLO: 445.489**



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

Selo: 1211033C30445489ML2CRU244

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKXEV-SYSMY-HR9RP-8ZFM>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado