



Valide aqui este documento

Certidão da matrícula nº 23111 (Prot. nº 157704)
Último ato: AVERBAÇÃO nº 26, em 08/05/2026

FICHA N.º C. CNM 120550.2.0023111-14 [FICHA 001]

MATRICULA Nº 23.111.-	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS	
FOLHAS Nº 011.-		ARARAS - SP	Araras, 11 de AGOSTO de 19 87.-

IMÓVEL: - Apartamento sob nº. 11(onze), do 1º.(primeiro) andar, ocupando meio pavimento, em fase de construção, do Condomínio Edifício Palmares, situado à Rua Visconde do Rio Branco, nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras Estado de São Paulo, contendo uma área privativa de 137,97metros quadrados, área de uso comum de 67,94metros quadrados, e encerrando uma área total de 205,916metros quadrados, correspondendo à uma fração ideal de 1/24(um vinte e quatro avos), ou sejam 4,166% , e, equivalentes à 37,70metros quadrados, do terreno onde está sendo construído o Edifício Palmares, cujo apartamento será composto de entrada de serviço, entrada social, circulação, living, sala de TV, sala de jantar, tres(3) dormitórios, dois(2) banheiros, sociais, cozinha, terraço, lavanderia, quarto de empregada, e, medindo o respectivo terreno, onde o prédio se localiza, na frente e nos fundos, vinte metros e quinze centímetros(20,15mts.), e, dos lados, mede quarenta e cinco(45,00)metros, localizado no lado par, do referido logradouro público, e, na quadra completada pelas Rua Sete de Setembro, Rua José Bonifácio e Rua Treze de Maio, confrontando-se do lado direito, de quem do imóvel olha para a rua, com o prédio sob nº. 414, da Rua Visconde do Rio Branco, e, com os prédios sob os nºs. 479 e 481, ambos da Rua Treze de Maio, e, do lado esquerdo, na mesma posição, confronta-se com o prédio sob nº. 380, da Rua Visconde do Rio Branco, e com o prédio sob nº. 138, da Rua Sete de Setembro, e nos fundos, confronta-se com os prédios sob os nºs. 136, 136-A e 136-B, todos da Rua Sete de Setembro.-----

P R O P R I E T Á R I O = RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., sucessora de Incorporadora Rio Verde S/C Ltda., com sede e foro à Rua Lopes Trovão, nº. 196, na cidade de Limeira, Estado de São Paulo, e, inscrita no CGC do MF sob o nº.-----
47 769 120/0001-11-----

REGISTROS ANTERIORES: 311.859, Livro 2-RG; e, R.-8/M-11.859, do livro 2-AN, ambos deste Cartório.-----
O Oficial Substituto:

ALAÔR PRANZINI

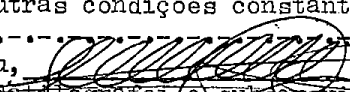
R.-1 = COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE 1/24 OU 4,166% E QUE CORRESPONDE AO APARTAMENTO OBJETO DESTA MATRÍCULA = PROMITENTE VENDEDORA =*
RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., sucessora de Incorporadora Rio Verde S/C Ltda., com sede e foro na cidade de Limeira, Estado de São Paulo, à Rua Lopes Trovão, nº. 196, neste ato, devidamente representada pelo seu sócio dr. Nelson Peres, brasileiro, casado, engenheiro, com RG nº. 6 760 078-SSP-S.P. e com Cic sob o nº. 017 223 678-90, residente e domiciliado na cidade de Limeira, deste Estado.--PROMITENTE COMPRADORA = BEATRIZ APARECIDA MORO, brasileira, solteira, maior, proprietária, com RG nº. 6 451 401-SSP-S.P. e com Cic nº. 774 641 508-30, residente e domiciliada à Rua Cândida Lacerda, nº. 301, nesta cidade.--TITULO - Compromisso de compra e venda, de fração ideal de 1/24 ou sejam 4,166% do terreno, e que corresponde ao apartamento em construção, objeto desta matrícula.--FORMA DO TITULO - Instrumento particular de contrato, assinado nesta cidade de Araras, Estado de São Paulo, em 04 de janeiro de 1984, impresso e datilografado em duas vias.--VALOR - CR\$. CR\$17.045.000,00(dezessete milhões e quarenta e cinco mil cruzeiros).--CONDIÇÕES: No titulo consta, dentre outras, as seguintes: 1º.) que do preço retro mencionado a quantia de CR\$14.525.000,00 corresponde ao preço do apartamento, e a quantia de CR\$2.520.000,00 corresponde ao valor da quota parte ideal do terreno de 1/24 ou

(continua no verso)



Valide aqui este documento

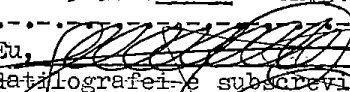
4,166% ou ainda 37,70 metros quadrados, do terreno, e que corresponde ao apartamento sob nº. 11, do 1º andar, do Edifício Palmares, objeto desta matrícula, totalizando a importância de CR\$17.045.000,00 pagáveis na forma e nas condições previstas no título; 2º.) - que, de acordo com o registro da Incorporação do Condomínio Edifício Palmares(R.-8), o apartamento objeto desta matrícula e registro, terá direito à duas(02) vagas na garagem, as quais serão sorteadas entre os demais condôminos oportunamentetendo cada uma delas, a área útil de 10,00 metros quadrados, área comum de 28,00 metros quadrados, e, área total de 38,00 metros quadrados, e, sendo de 2,08% a fração ideal do terreno, e, outras condições constantes do título, que teve uma via arquivada em Cartório.....

Araras 11 de agosto de 1987. Eu,  (Domingos Martinho Cesário) - escrevente habilitado, que o datilografarei e subscreverei. O Oficial Substituto:

Ao Escrivão . Cr\$	443,80
Ao Estado . Cr\$	119,67
A Cart. Servent. Cr\$	88,76
TOTAL . . Cr\$	652,23
SELLOS PAC. P/ VERBA-GUIAS	116 / -:-

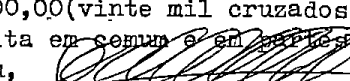
ALAOR FRANZINI

R.-2/- CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS = CEDENTE = BEATRIZ APARECIDA MORO, solteira, maior, já qualificada.--. CESSIONÁRIO - GASTÃO SCANAVINI, aposentado, com RG nº. 4 252 975-SSP-S.P., casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal 6515/77, com IOLANDA STEFANI SCANAVINI, do lar, com RG nº. 6 759.197-SSP-S.P., e com Cic(casal) nº. 015 636 378-04, ambos são brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Sete de Setembro, nº. 348.--. TITULO - Cessão e transferência de direitos.--. FORMA DO TITULO - Termo de Cessão e Transferência de Direitos, Irretratável e Irrevogável, assinado nesta cidade de Araras, Estado de São Paulo, em data de 07 de março de 1985.--. VALOR - CR\$37.000.000 (trinta e sete milhões de cruzeiros).....

Araras, 11 de agosto de 1987. Eu,  (Domingos Martinho Cesário) - escrevente habilitado, que o datilografarei e subscreverei. O Oficial Substituto:

Ao Escrivão . Cr\$	903,80
Ao Estado . Cr\$	243,67
A Cart. Servent. Cr\$	180,76
TOTAL . . Cr\$	1.328,23
SELLOS PAC. P/ VERBA-GUIAS	116 / -:-

ALAOR FRANZINI

R.-3/M- DOAÇÃO DE DIREITOS = DOADORES/CEDENTES = GASTÃO SCANAVINI e sua mulher IOLANDA STEFANI SCANAVINI, ambos já devidamente qualificados.--. DONATÁRIOS/CESSIONÁRIOS 1º.) - SÉRGIO SCANAVINI, comerciante, com RG nº. 2 184 984-SSP-S.P., casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal 6515/77, com MARIA DE LOURDES ZANCHETA SCANAVINI, do lar, com RG nº. 4 751 370-SSP-S.P. e, com Cic(casal) nº. 154 629 868-15, residentes e domiciliados à Rua Sete de Setembro, nº. 141, nesta cidade; e, 2º.) - JOSÉ LUIZ SCANAVINI, engenheiro civil e comerciante, com RG nº. 4 881 976-SSP-S.P., casado no regime da comunhão de bens, depois da vigência da Lei Federal 6515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial, lavrada em 15 de outubro de 1978, livro 13, fôlhas 288, do 2º. Cartório de Notas de Cravinhos, deste Estado, e, devidamente registrada sob nº. 1442, no Cartório do 2º. Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, deste Estado, com VALERIA LUZ SCANAVINI, do lar, com RG nº. 6 676 897-SSP-S.P. e, com Cic(casal) nº. 582 876 638-49, residentes e domiciliados à Avenida Costábil Romano, nº. 280, apto. 702, em Ribeirão Preto, nesta cidade.--. TITULO = Doação dos direitos de compromissários compradores.--. FORMA DO TITULO = Escritura pública de 08 de junho de 1988, livro 429, fôlhas 183, do 1º. Cartório de Notas local.--. VALOR - CR\$20.000,00 (vinte mil cruzados).--. CONDIÇÕES = No título consta que a presente doação é feita em comum e em partes iguais para os donatários.--. Araras, 07 de julho de 1988. Eu,  (Domingos Martinho Cesário) -

(continua às fls. 11-A), siga ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3JD-ZF2P6-AR5YM-MBASW>



Valide aqui este documento

FICHA N.º 002

MATRÍCULA		CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS	
Nº 23.111.-	LIVRO N.º 2	ARARAS - SP	
FOLHAS	REGISTRO GERAL		
N.º 011-A.-	(Continuação)		

escrevente habilitado, que o datilografei e subscrevi. O Oficial Substituto:

Ao Escrivão . Cr\$	961,94
Ao Estado . Cr\$	259,72
A Cart. Servent. Cr\$	192,38
TOTAL . Cr\$	1.414,04
SELOS PAC. P/ VERBA-GUIAS	156, --

ALAOR FRANZINI

R.-4/M- USUFRUTO SOBRE DIREITOS = PROPRIETÁRIOS = 1º.) - SÉRGIO SCANAVINI e sua mulher MARIA DE LOURDES ZANCHETA SCANAVINI; e, 2º.) - JOSÉ LUIZ SCANAVINI e sua mulher VALÉRIA LUZ SCANAVINI, todos já devidamente qualificados.-.USUFRUTUÁRIOS = GASTÃO = SCANAVINI e sua mulher YOLANDA STEFANI SCANAVINI, ambos já devidamente qualificados TÍTULO = Usufruto.-.FORMA DO TÍTULO = Escritura pública de 08 de junho de 1988, livro 429, fôlhas 183, do 1º. Cartório de Notas local.-.CONDIÇÕES = No título consta que o presente usufruto será percebido em sua totalidade pelo conjugue sobrevivente nos expressos termos do artigo 740, do Código Civil, de modo que a propriedade só se consolide nas pessoas dos donatários por morte de ambos os usufrutuários.- - - Araras, 07 de julho de 1988. Eu, (Domingos Martinho Cesário) escrevente habilitado, que o datilografei e subscrevi. O Oficial Substituto:

Ao Escrivão . Cr\$	438,68
Ao Estado . Cr\$	118,44
A Cart. Servent. Cr\$	87,73
TOTAL . Cr\$	644,85
SELOS PAC. P/ VERBA-GUIAS	156, --

ALAOR FRANZINI

Av.5-M.23.111:- MATRÍCULA.- Em virtude da conclusão da construção do prédio denominado EDIFÍCIO PALMARES, localizado à Rua Visconde do Rio Branco, nº 390, constante da Av.9-M.11.859; e, após registrada a instituição e especificação de condomínio do Edifício Palmares, conforme R.10-M.11.859, e, finalmente após a averbação e registro da convenção de condomínio, conforme Av.11-M.11.859, e Registro nº 2.630, efetuado no livro 3-H, Registro Auxiliar, todos deste Cartório, esta ficha, passa a constituir a matrícula nº 23.111, referindo-se ao apartamento nº 11 (onze) do 1º (primeiro) andar, já devidamente concluído.- Araras, 11 de março de 1.991.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente habilitado que datilografei e subscrevi.- O Of. Substº:-

-Alaor Franzini-

Av.6-M.23.111:- REFERÊNCIA CADASTRAL E COMPLEMENTAÇÃO DOS CONFRONTANTES DO APARTAMENTO Nº 11.- Conforme consta da escritura pública de venda e compra, lavrada em data de 18 de abril de 1.991, no 1º Cartório de Notas desta cidade, no livro 470, fls 043, e objeto do R.8, o imóvel objeto da presente matrícula, caracterizado pelo apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Condomínio Edifício Palmares, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal de Araras, sob nº 11.6.12.78.014.001, confronta-se pela frente com a área de ventilação e iluminação, pelo lado direito de quem do prédio olha para a área de iluminação e ventilação e nos fundos, também com frente com área de iluminação e ventilação, e, do lado esquerdo, com o hall social, poço do elevador, hall de serviço, caixa de escada, duto de ventilação, e com o apartamento nº 12.- Araras, 17 de julho de 1.991.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente habilitado que o datilografei e subscrevi.- O Of. Substº:-

-Alaor Franzini-

Ao Escrivão . Cr\$	300,00
Ao ESTADO . Cr\$	81,00
Cart. Serv. . . Cr\$	60,00
TOTAL . Cr\$	441,00
SELOS PAC. P/ VERBA-GUIAS	0102

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3JD-ZF2P6-AR5YM-MBASW

MATRÍCULA Nº 11.859-A=11=



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3JD-ZF2P6-AR5YM-MBASW>

Av.7-M.23.111:- MATRÍCULA DAS GARAGENS.- Conforme consta da escritura pública de 18 de abril de 1.991, livro 470, fls. 043, do 1º Cartório de Notas desta cidade, as garagens sob os nºs. 05 e 06 localizadas no andar térreo do Condomínio Edifício Palmeiras, e vinculadas ao apartamento nº 11 do 1º andar, do referido Edifício constante desta matrícula, foram matriculadas isoladamente sob os nºs. 23.235 e 23.236, do Livro 2 de Registro Geral, deste Cartório. Araras, 17 de julho de 1.991.-Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente habilitado que datilografei e subscrevi.- O Of. Subst:--

-Alaôr Franzini-

R.8-M.23.111:- VENDA E COMPRA Araras, 17 de julho de 1.991.- **Transmitente:-** RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, sede na cidade de Limeira, deste Estado, CGC do MF. 47.769.120/0001-11, representada por seus Diretores, dr. Nelson Peres, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG 6.760.078-SSP/SP., e do CIC. número 017.223.678/90, residente e domiciliado na cidade de Limeira, deste Estado, na Rua Boa Morte, nº 260, aptº 22, e Espólio de Marco Antonio Assumpção, representado por seu procurador, o dr. Nelson Peres, já qualificado, nos termos da procuração lavrada nas notas do 2º Tabelionato da comarca de Limeira, deste Estado, no dia 26 de abril de 1.988, no livro 166, fls. 003.- **Adquirentes:-** SERGIO SCANAVINI, casado com d. MARIA DE LOURDES ZANCHETA SCANAVINI; e, JOSÉ LUIZ SCANAVINI, casado com d. VALÉRIA LUZ SCANAVINI, todos já devidamente qualificados.- **Título:-** Venda e compra.- **Forma do título:-** Escritura Pública, lavrada em data de 18 de abril de 1.991, no 1º Cartório de Notas desta cidade, pelo seu Escrivão, no livro 470, fls. 043.- **Valor:-** Cr\$ 1.300,78 (um mil, trezentos cruzeiros e setenta e nove centavos).- **Valor Venal Corrigido:-** Cr\$ 5.846.172,00.- **Condições:-** No título compareceram Gastão Scanavini, e sua mulher, d. Yolanda Stefani Scanavini, já qualificados, aos quais continuou pertencendo o usufruto vitalício constituído pelo R.4 da presente matrícula.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente habilitado que datilografei e subscrevi.- O Of. Subst:--

-Alaôr Franzini-

Ao Escrivão	C \$	42.799,00
Ao Estado	C \$	11.555,78
A Cart. Serv.	C \$	8.559,80
TOTAL	C \$	62.914,53

SELOS PAG. P/ TERÇA - 0102

Av.09-M.23.111:- ÔBITO:- Averbação da certidão passada em data de 23 de maio de 1.994, pelo Escrivão do Cartório de Registro civil local, apresentada com requerimento datado de 24 de janeiro de 1.997, pela qual se verifica que as folhas 150vº, do Livro C-11, sob nº 9.970, em data de 15 de outubro de 1.993, foi lavrada o assento de óbito da usufrutuária do imóvel desta matrícula.- Araras, 21 de fevereiro de 1.997.- Eu, Erasmo Faxina, escrevente habilitado que datilografei e subscrevi.- O subst:--

Ao Escrivão : R\$	2,45
Ao Estado : R\$	0,66
A Cart. Servent. R\$	0,49
TOTAL R\$	3,60

SELOS PAC, P/ VERBAS GUIAS 221/222

-Alaôr Franzini-

Av.10-M.23.111:- ÔBITO:- Averbação da certidão passada em data de 17 de janeiro de 1.997, pelo Escrivão do Cartório de Registro civil local, apresentada com requerimento datado de 24 de janeiro de 1.997, pela qual se verifica que as folhas 114, do Livro C-15, sob nº 12.258, em data de 16 de janeiro de 1.997, foi lavrada o assento de óbito do usufrutuário do imóvel desta matrícula.- Araras, 21 de fevereiro de 1.997.- Eu, Erasmo Faxina, escrevente habilitado que datilografei e subscrevi.- O subst:--

Ao Escrivão : R\$	2,45
Ao Estado : R\$	0,66
A Cart. Servent. R\$	0,49
TOTAL R\$	3,60

SELOS PAC, P/ VERBAS GUIAS 221/222

-Alaôr Franzini-

Av.11

(cont. às fls. 011-B), digo ficha 003



Valide aqui este documento

MATRICULA Nº 23.111.-		CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS	
FOLHAS		ARARAS - SP	
Nº 011-B.-		LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)	
<p>Av.11-M.23.111:- FATO ANTEUPCIAL.- Averbção da escritura de pacto antemp- cial, lavrada em data de 15 de outubro de 1.978, no 2º Cartório de Notas e -- Anexos de Cravinhos, deste Estado, devidamente registrada sob nº 1.442, no li- vro 3 - Auxiliar do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, des- te Estado, apresentada juntamente com a certidão de casamento passada em data 01 de agosto de 1.994, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Cravinhos, deste Estado, pelas quais se verifica que, José Luiz Scanavini e Valeria Luz- Scanavini, casaram-se no dia 16 de dezembro de 1.978, no regime da comunhão -- universal de bens, cujo termo foi lavrado às fls. 07, do Livro B-38, sob nº -- 450, em data de 16 de dezembro de 1.978.- Dou fe.- Araras, 26 de agosto de -- 1.998.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente habilita- tado que datilografei e subscrevi.- O Of. Interino: -Alaôr Franzini-</p>			
<p>Sto. Escrito : R\$ 2,60 Sto Estado : R\$ 0,70 A Cart. Servent. R\$ 0,52 TOTAL R\$ 3,82 SELOS PAC. N/VERSAS GUIAS 153/154</p>			
<p>R.12-M.23.111:- VENDA E COMPRA.- Araras, 26 de agosto de 1.998.- Transmitedes JOSÉ LUIZ SCANAVINI, e sua mulher, VALERIA LUZ SCANAVINI, já qualificados e -- representados por seu procurador, Sergio Scanavini, nos termos da procuraçõ- lavrada nas Notas do 4º Serviço Notarial da comarca de Ribeirão Preto, deste- Estado, no livro nº 1.123, fls. 399, em 05.05.98; e, SERGIO SCANAVINI, e sua- mulher, MARIA DE LOURDES ZANCHETA SCANAVINI, já qualificados.- Adquirente:- WALTER ALVES DOS SANTOS, brasileiro, casado, sob o regime da comunhão univer- sal de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, com d. IVONE FRAZZO ALVES DOS- SANTOS, funcionário público federal aposentado, portador do RG 3.561.308-SSP/ SP., e do CIC 037.056.098-15, sendo que a esposa é brasileira, do lar, porta- dora do RG 6.568.016-SSP/SP., e dep. do CIC 037.056.098-15, domiciliado nesta cidade, onde reside na Rua Macapá, nº 166, no Jardim Rosana.- Título:- Venda e compra.- Forma do título:- Escritura Pública, lavrada em data de 07 de maio de 1.998, no 1º Serviço Notarial desta cidade, pelo seu Tabelião, no livro nº 547, às fls. nº 349.- Valor:- R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).-- Condições:- No título consta que, o valor da presente aquisição somados aos -- das matrículas nºs. 23.235 e 23.236, totalizando R\$ 50.000,00 (cinquenta mil- reais), foi pago da seguinte forma: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), no ato da escritura em moeda corrente nacional, que os vendedores deram quitação de- pagos e satisfeitos; e, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), representados por duas- Notas Promissórias, do valor nominal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cada uma, emitidas na data da escritura, pelo comprador, em favor dos vendedores ve- rões, pagáveis nesta praça, e vincendas, a primeira no dia 30 de junho de -- 1.998, e, a segunda, no dia 30 de julho de 1.998, vinculadas a presente escri- tura com o Pacto Comissório.- Eu, José Roberto de Oliveira ra Franco, escrevente habilitado que o datilografei e subscrevi.-:--:--:--:--: O Of. Interino:- -Alaôr Franzini-</p>			
<p>Sto Escrito : R\$ 332,62 Sto Estado : R\$ 89,81 A Cart. Servent. R\$ 66,54 TOTAL R\$ 488,97 SELOS PAC. P/VERSAS GUIAS 153/154</p>			
<p>Av.13-M.23.111:- DESVINCULACÃO DE NOTA PROMISSÓRIA.- Averbção do requerimento assinado nesta cidade de Araras, Estado de São Paulo, em data de 29 de julho -</p>			

(continuação no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3JD-ZF2P6-AR5YM-MBASW>



Valide aqui este documento

de 1.998, apresentado juntamente com duas Notas Promissórias, do valor nominal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cada uma, vencidas em 30 de junho de 1.998 e 30 de julho de 1.998, emitidas em data de 07 de maio de 1.998, por Walter Alves dos Santos, a favor de Sergio Scanavini e José Luiz Scanavini, devidamente quitadas, em virtude dos quais fica cancelado o Pacto Comissório, mencionado no R.12 da presente matrícula.- Dou fé.- Araras, 26 de agosto de 1.998.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente habilitado que datilografarei e subscrevi.- O Of. Interino:-

-Alair Franzini-

Mo Escritão	R\$	2,60
Mo Estado	R\$	0,70
Mo Cart. Servent.	R\$	0,52
Mo A.L.	R\$	3,82
PAC. PIVERRAS GUIAS		153/154

R.14-M.23.111:- FORMAL DE PARTILHA:- Araras, 27 de julho de 2.006.- Conforme consta do Formal de Partilha, extraído em data de 02 de junho de 2.006, pelo Escrivão Diretor do Cartório do 2.º Ofício Judicial local, dos autos do arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Walter Alves dos Santos, ocorrido em 06 de setembro de 2.003 (Processo n.º 1053/2003 - 2.º Ofício), homologado através da sentença transitada em julgado em data de 08 de novembro de 2004, prenotado sob n.º 33.172, em 11-07-2.006, o imóvel objeto desta matrícula, avallado por R\$ 39.973,98 (trinta e nove mil, novecentos e setenta e três reais e noventa e oito centavos), foi partilhado, na seguinte proporção a:- 01) IVONE FRAZÃO ALVES DOS SANTOS, viúva, do lar, portadora do RG/SP n.º 6.568.016 e do CPF n.º 222.432.078/77, uma parte ideal equivalente a cinqüenta por cento (50%); 02) CARLOS ALBERTO ALVES DOS SANTOS, portador do RG/SP n.º 6.568.017-0, CPF n.º 003.072.538/05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei-6.515/77, com MARLENE RIBEIRO DA SILVA ALVES DOS SANTOS, portadora do RG/SP n.º 8.690.462-0, CPF n.º 011.714.858/08, uma parte ideal equivalente a vinte e cinco por cento (25.00%); e, 03) CRISTINA ALVES DOS SANTOS, divorciada, portadora do RG/SP n.º 11.486.099-3, CPF n.º 147.910.238/54, uma parte ideal equivalente a vinte e cinco por cento (25.00%), todos brasileiros, domiciliados nesta cidade.-Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle, Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R\$ 327,69; EST. R\$ 93,13; IPESP R\$ 88,99; R.CIVIL R\$ 17,25; T.J. R\$ 17,25; TOTAL R\$ 524,31

R.15-M.23.111:- VENDA E COMPRA.- Araras, 15 de janeiro de 2.010.- TRANSMITENTES:- 01) IVONE FRAZÃO ALVES DOS SANTOS; 02) CARLOS ALBERTO ALVES DOS SANTOS, assistido de sua mulher MARLENE RIBEIRO DA SILVA ALVES DOS SANTOS; e, CRISTINA ALVES DOS SANTOS, já qualificados.- Adquirente:- DIRCE AUGUSTA TESCH RODINI, brasileira, viúva, professora aposentada, portadora do RG/SP n.º 2.997.213 e CPF n.º 154.725.038-09, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Albert Einstein, 490, Jardim Universitário.- Título:- Venda e compra.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública, lavrada em 18-09-2.009, no 2.º Tabelião local, no livro 445, pág. 242/245, prenotada sob n.º 49.745, em 16-12-2.009.- Valor:- R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).- Eu, Natal Martins Mijan, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle, Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R\$ 778,60; EST. R\$ 204,24; IPESP R\$ 151,28; R.CIVIL R\$ 37,62; T.J. R\$ 37,62; TOTAL R\$ 1.149,76

R.16-M.23.111:- DOAÇÃO - NUA PROPRIEDADE:- Araras, 02 de junho de 2.010.- Doadora:- DIRCE AUGUSTA TESCH RODINI, já devidamente qualificada.- Donatária:- sua neta, LUCIANA TESCH PENTEADO RODINI CONTE, brasileira, solteira, maior, bacharel em ciências jurídicas e sociais, portadora do RG/SP n.º 40.607.395-8 e do CPF n.º 330.734.978-38, domiciliada nesta cidade, na Rua Visconde do Rio Branco, n.º 390, apto. 11.- Título:- Doação.- Forma do Título:- Escritura Pública, lavrada em data de 19 de fevereiro de 2.010, no 2.º Tabelionato local, no Livro n.º 449, páginas 055/057, prenotada sob n.º 52.355, em 05-05-2.010.- Valor:- R\$ 40.000,00 (juntamente com o usufruto objeto do R.17 desta matrícula).- Condições:- No título consta que a doação deverá ser computada na mesação disponível da doadora, que comporta tal liberalidade, sem exceção, motivo pelo qual não deverá ser levada à colação, em futuro inventário, na conformidade do disposto no artigo 549, c.c. o artigo 2.005, do Código Civil, sendo que se a doadora sobreviver a donatária, o bem ora doado voltará a integrar seu patrimônio, nos termos do contido no artigo 547, do Código Civil. Valor Venal

continua as folhas 011-C., digo ficha 004



Valide aqui este documento

FICHA N.º 004

MATRÍCULA N.º 23.111	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
FOLHAS 011-C		ARARAS - SP	
<p>Proporcional- R\$ 26.666,66.- Eu, <u>MA Zorzenon</u>, Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.</p> <p>O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>OFICIAL R\$ 386,27; EST. R\$ 109,78; IPESP R\$ 81,32; R.CIVIL R\$ 20,33; T.J. R\$ 20,33; TOTAL R\$ 618,03</p>			
<p>R.17-M.23.111.- USUFRUTO:- Araras, 02 de junho de 2.010.- Havendo, DIRCE AUGUSTA TESCH RODINI, já qualificada, doado o imóvel desta matrícula, a sua neta, LUCIANA TESCH PENTEADO RODINI CONTE, já qualificada, na conformidade do R.16, RESERVOU para si, o USUFRUTO VITALÍCIO sobre o mesmo, pelo valor de R\$ 40.000,00 (juntamente com a sua propriedade objeto do R.16 desta matrícula); prenotação sob n.º 52.355, em 05-05-2.010.- Valor Vencel Proporcional:- R\$ 13.333,33.- Eu, <u>MA Zorzenon</u>, Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.</p> <p>O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>OFICIAL R\$ 346,37; EST. R\$ 98,44; IPESP R\$ 72,92; R.CIVIL R\$ 18,23; T.J. R\$ 18,23; TOTAL R\$ 554,19</p>			
<p>Av.18-M.23.111.- Nos termos do próprio título que originou o R.16 desta matrícula, o imóvel doado ficou gravado com as cláusulas vitalícias de IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, extensivas aos respectivos frutos e rendimentos.- Araras, 02 de junho de 2.010.- Eu, <u>MA Zorzenon</u>, Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.</p> <p>O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>OFICIAL R\$ 10,26; EST. R\$ 2,92; IPESP R\$ 2,16; R.CIVIL R\$ 0,54; T.J. R\$ 0,54; TOTAL R\$ 16,42</p>			
<p>Av.19-M.23.111.- RENÚNCIA DE USUFRUTO:- Averbação da Escritura Pública, lavrada em 12/02/2021, no 1º Tabelionato local, no livro nº 805, páginas 099 à 104, prenotada sob nº 118942, em 26/02/2021, objeto do registro nº 20 desta matrícula, pela qual se verifica que, DIRCE AUGUSTA TESCH RODINI, viúva, já qualificada, RENDUNCIOU ao usufruto vitalício que exercia sobre o imóvel desta matrícula, visto que a mesma possui outros bens e rendimentos que suprem a sua manutenção, ficando, portanto, CANCELADO o registro nº 17 da presente matrícula.- Valor:- R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).- Araras, 12 de março de 2021.- Eu, <u>Dijillianes Lucas Ramos</u>, Dijillianes Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-</p> <p>SELO DIGITAL nº 1205503310000000484520212</p> <p>O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>Oficial R\$ 261,46 Estado R\$ 74,31 Fazenda R\$ 50,86 Reg.Civil R\$ 13,76 T.J. R\$ 17,93 M.P. R\$ 12,55 Município R\$ 10,46 Total R\$ 441,33</p>			
<p>R.20-M.23.111.- VENDA E COMPRA:- Araras, 12 de março de 2021.- Transmitente:- LUCIANA TESCH PENTEADO RODINI CONTE, solteira, já qualificada.- Adquirente:- LUIZ APARECIDO ZANCHETTA, vendedor autônomo, portador do RG/SSP/SP nº 12.525.574 e inscrito no CPF sob nº 017.435.658-79, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com Loidir Aparecida Vidorette Zanchetta, agente securitária, portadora do RG/SSP/SP nº 15.572.896-9 e inscrita no CPF sob nº 049.580.138-06, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Remédio, nº 18, no Condomínio Jardim Terras de Santa Elisa.- Título:- Venda e Compra.- Forma do Título:- Escritura Pública, lavrada em 12/02/2021, pelo 1º Tabelionato Local, no livro nº 805, páginas 099 à 104, prenotada sob nº 118942, em 26/02/2021.- Valor:- R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)- Eu, <u>Dijillianes Lucas Ramos</u>, Dijillianes Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-</p> <p>SELO DIGITAL nº 1205503210000000484521212</p> <p>O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-</p> <p>Oficial R\$ 1.353,28 Estado R\$ 384,60 Fazenda R\$ 263,24 Reg.Civil R\$ 71,22 T.J. R\$ 92,87 M.P. R\$ 64,95 Município R\$ 54,13 Total R\$ 2.284,29</p> <p style="text-align: right;">Rogério Natal Uccella Substituto</p>			
<p>R.21-M.23.111.- VENDA E COMPRA:- Araras, 23 de agosto de 2021.- Transmitentes:- LUIZ APARECIDO ZANCHETTA e sua mulher LOIDIR APARECIDA VIDORETTE ZANCHETTA, já qualificados.- Adquirente:- NIVALDO ROCHA NETTO ADVOGADOS ASSOCIADOS, sociedade registrada na Ordem dos Advogados do</p>			

(continuação no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3JD-ZF2P6-AR5YM-MBASW>



Valide aqui este documento

Certidão da matrícula nº 23111 (Prot. nº 157704)
Último ato: AVERBAÇÃO nº 26, em 08/05/2026

CNM 120550.2.0023111-14 [FICHA 004-VERSO]

MATRÍCULA nº 23.111, FICHA Nº 004-VERSO

Brasil, secção de São Paulo, sob n.º 8.928, às folhas 106/224, do livro n.º 95, inscrita no CNPJ sob n.º 07.453.043/0001-71, com sede nesta cidade, na Avenida Capitão Arthur dos Santos, n.º 183, Vila Bressan.- Título:- Venda e Compra.- Forma do Título:- Escritura Pública, lavrada em 04/08/2021, pelo 1º Tabelionato local, no livro n.º 810, páginas 207 a 212, prenotada sob n.º 121.916, em 10/08/2021.- Valor:- R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).- Eu, Alan Barbosa, Kaio César Radaeli Francisco, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 1205503210000000506518212

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 1.353,28 Estado R\$ 384,60 Fazenda R\$ 263,24 Reg.Civil R\$ 71,22 T.J. R\$ 92,87 M.P. R\$ 64,95 Município R\$ 54,13 Total R\$ 2.284,29

R.22-M.23.111:- COMPRA E VENDA.- Araras, 09 de fevereiro de 2022.- Transmitente:- NIVALDO ROCHA NETTO ADVOGADOS ASSOCIADOS, sociedade registrada na Ordem dos Advogados do Brasil, secção de São Paulo, sob n.º 8928, inscrita no CNPJ sob n.º 07.453.043/0001-71, com sede nesta cidade, na Avenida Capitão Arthur dos Santos, n.º 183, Vila Bressan.- Adquirente:- ALAN BARBOSA FIGUEIREDO, brasileiro, solteiro, maior, gerente comercial, portador do RG/DETRAN/RJ nº 13298373-5 e inscrito no CPF sob nº 106.225.427-96, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Saldanha Marinho, nº 540, Centro.- Título:- Compra e Venda.- Forma do título:- Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e outras avenças, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, nº 9089832, assinado na cidade de São Paulo/SP, em 29/12/2021, com força de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei Federal nº 4.380/1964.- Valor:- R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), integralizados da seguinte forma, R\$ 120.000,00 de recursos próprios e R\$ 480.000,00 de financiamento conforme registro nº 23, sendo, do valor total, R\$ 480.000,00 correspondentes ao valor de compra do imóvel da matrícula nº 23.111, R\$ 60.000,00 ao da matrícula nº 23.235 e R\$ 60.000,00 ao da matrícula nº 23.236.- Prenotação nº 125757, de 03/02/2022.- Eu, Fábio Henrique Pereira do Nascimento, escrevente autorizado que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550321000000053094922N

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 1.658,26 Estado R\$ 471,30 Fazenda R\$ 322,59 Reg.Civil R\$ 87,28 T.J. R\$ 113,81 M.P. R\$ 79,59 Município R\$ 66,33 Total R\$ 2.799,16

R.23-M.23.111:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Araras, 09 de fevereiro de 2022.- O proprietário, ALAN BARBOSA FIGUEIREDO, solteiro, já qualificado, constituiu os imóveis das matrículas nºs 23.111, 23.235 e 23.236, em propriedade fiduciária a favor do credor, BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira registrada na JUCESP sob nº 35300027795, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, deste Estado, no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), a ser paga em 360 parcelas mensais, pelo sistema de amortização SAC, incidindo à taxa de juros nominal de 9,1098% a.a., efetiva de 9,5000% a.a., com vencimento da primeira parcela em 10/02/2022, ficando a posse do imóvel desdobrada, tornando-se o devedor, ALAN BARBOSA FIGUEIREDO, solteiro, já qualificado, fiduciante e possuidor direto, e, o credor, BANCO BRADESCO S/A, fiduciário e possuidor indireto.- Para os efeitos do art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, os imóveis foram avaliados em R\$ 600.000,00, com prazo de carência para expedição da intimação de trinta (30) dias, contados do vencimento da parcela não paga, nos termos do Instrumento Particular que deu origem ao registro nº 22.- Demais condições, na forma do título.- Prenotação nº 125757, de 03/02/2022.- Eu, Fábio Henrique Pereira do Nascimento, escrevente autorizado que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 1205503210000000530950224

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 1.167,33 Estado R\$ 331,77 Fazenda R\$ 227,09 Reg.Civil R\$ 61,44 T.J. R\$ 80,11 M.P. R\$ 56,03 Município R\$ 46,69 Total R\$ 1.970,46

Av.24-M.23.111.- CODIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM).- Araras, 24 de março de 2026.- Nos termos do parágrafo único do art. 2º do Provimento nº 143/CNJ, de 25 de abril de 2023, é feita a presente averbação para constar que esta matrícula possui o **Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 120550.2.0023111-14.-** Prenotação nº 152.160, de 04/09/2025, com reingresso em data de 13/03/2026 (Protocolo-ONR nº IN014501640).- Eu, Dillianes Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 12055033100000001017620263

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.25-M.23.111:- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.- Araras, 24 de março de 2026.- Em virtude do requerimento assinado na cidade de São Paulo, Capital, em data de 12/02/2026, pelo fiduciário, acompanhado

(continua na ficha 005)



Valide aqui este documento

<p>MATRÍCULA Nº 23.111</p> <p>FICHA 005</p>	<p>LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO)</p>	<p>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 120550.2.0023111-14</p>
<p>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, ALAN BÁRBOSA FIGUEIREDO, solteiro, já qualificado, nos termos do §7º, artigo 26, da Lei nº 9514/97, <u>fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 23.235 e 23.236, pelo valor total de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) em nome do fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira registrada na JUCESP sob nº 35300027795, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, deste Estado, na cidade de Deus, Vila Yara.- Valor da Consolidação:- R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).- Prenotação nº 152.160, de 04/09/2025, com reingresso em data de 13/03/2026 (Protocolo-ONR nº IN01450164C).- Eu, <i>[assinatura]</i>, Dijilianes Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-</u></p> <p>SELO DIGITAL nº 120550331000000101762226Z</p> <p>O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.- Oficial R\$ 528,23 Estado R\$ 150,13 Fazenda R\$ 102,76 Reg.Civil R\$ 27,81 T.J. R\$ 36,25 M.P. R\$ 25,35 Município R\$ 21,13 Total R\$ 891,66</p>		
<p>Av.26-M.23.111:- LEILÕES NEGATIVOS.- Araras, 08 de maio de 2026.- Conforme Atas das Sessões de 1º e 2º Leilão Público, firmada pelo Leiloeiro Oficial, Sérgio Villa Nova de Freitas, matriculado na Junta Comercial deste Estado - JUCESP sob nº 316, acompanhadas de requerimento e termo de quitação datados 04/05/2026, de cópias autênticas de suas respectivas publicações e do comprovante de envio das comunicações ao devedor acerca das datas e horários, foram realizados eletronicamente o primeiro leilão em 23/04/2026, e o segundo em 27/04/2026, ambos às 14:00 horas, onde não houveram licitantes, ficando, portanto, extinta a dívida mencionada no registro nº 23 desta, nos termos do § 4º, artigo 26-A, da Lei Federal nº 9.514/97.- Prenotação nº 157.704, de 04/05/2026 (e-Protocolo nº AC015140202).- Eu, <i>[assinatura]</i>, Thiago Rafael Marianno, escrevente que digitei e subscrevi.-</p> <p>SELO DIGITAL nº 120550331000000103295926D</p> <p>O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.- Oficial R\$ 24,01 Estado R\$ 6,82 Fazenda R\$ 4,67 Reg.Civil R\$ 1,26 T.J. R\$ 1,65 M.P. R\$ 1,15 Município R\$ 0,96 Total R\$ 40,52</p> <p style="text-align: right;"><i>[assinatura]</i> Fábio H. P. do Nascimento Escrevente Substituto</p>		

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3JD-ZF2P6-AR5YM-MBASW>

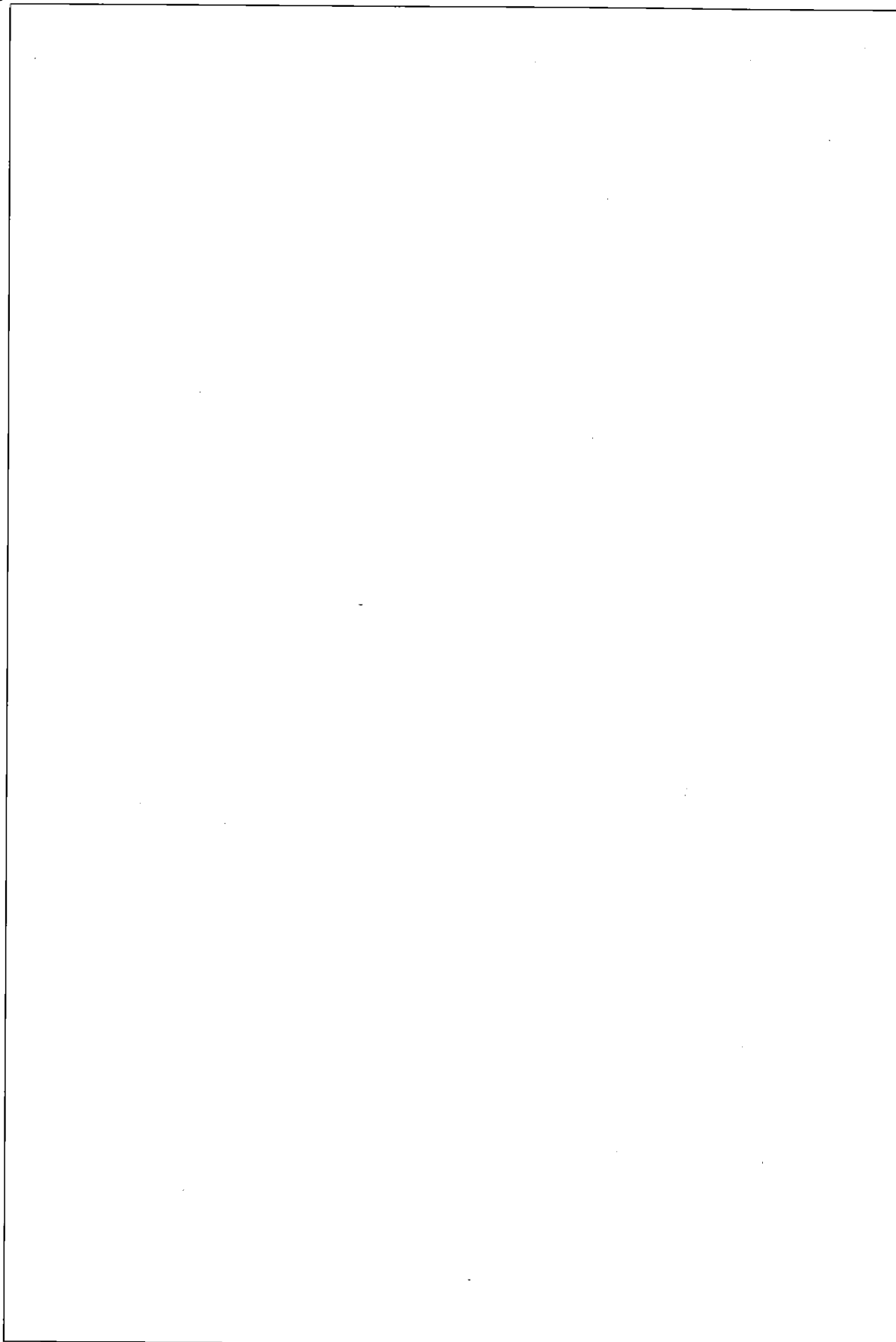


Certidão da matrícula nº 23111 (Prot. nº 157704)
Último ato: AVERBAÇÃO nº 26, em 08/05/2026

CNM 120550.2.0023111-14 [FICHA 005-VERSO]

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3JD-ZF2P6-AR5YM-MBASW>



continua na ficha nº



Valide aqui
este documento

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araras - Estado de São Paulo

Rua Júlio Mesquita, nº 879, Centro - CEP 13600-061 - CNPJ nº 51.325.058/0001-46

Antônio Roberto de Souza Valle - Oficial

Rogério Natal Uccella - Oficial Substituto

Fábio H. Pereira do Nascimento - Escrevente Substituto

Certidão da matrícula nº 23.111, emitida em 08/05/2026

Código Nacional de Matrícula nº 120550.2.0023111-14

Selo Digital nº 1205503C3000000103296926S

Certificado nº 2026C1032969



C E R T I F I C O que, a cópia da matrícula nº 23.111, contendo 11 (onze) páginas, incluindo este certificado, 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, possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei Federal nº 6.015/1973.**-

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 23.111 é o constante da AVERBAÇÃO nº 26, em data de 08/05/2026 (LEILÕES NEGATIVOS).**-

O referido é verdade e da fé.-

Certidão assinada digitalmente.-

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

Oficial	Estado	Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	Município	Total
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,20	1,84	77,44

Verifique a procedência desta certidão em <https://selodigital.tjsp.jus.br/>, lendo o QR Code impresso ou consultando pelo Selo Digital nº 1205503C3000000103296926S.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3JD-ZF2P6-AR5YM-MBASW>