



Valide aqui
este documento



cartório de registro de imóveis
ribeirão preto
"cartório naccarato"

MATRÍCULA

40451

FICHA

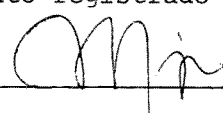
1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma chácara sob nº 14, da quadra nº 01, do loteamento denominado Chacaras Itambê, com frente para a Rua A, nesta cidade, medindo 40,00 ms. de frente igual medida nos fundos, por 125,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, com a área superficial de 5.000,00 ms²., confrontando pela frente com a referida rua, de um lado com a chácara nº 13, de outro - com a chácara nº 15 e fundos com a Rodovia SP-255, distante 40,00 ms. da Rua C; cadastrada sob nº 114.268, na Prefeitura Municipal local.-

PROPRIETÁRIOS: José Velludo, RG nº 203.793-SSP/MF, médico e sua mulher - Lais de Carvalho Velludo, RG nº 2.374.401-SSP/SP, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF nº 015.404.088-68.-

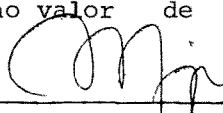
TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 7667, e loteamento registrado sob - nº R.1/7667, neste Registro.-

Ribeirão Preto, 28 de novembro de 1985. O Escr.Aut. 

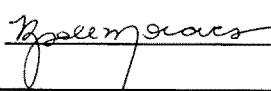
José Newton de Siqueira.-

R.1/40451.-

Por escritura de 08 de novembro de 1985, Livro 713, folhas 56, do 4º Tabelião local, os proprietários José Velludo, RG nº 203.793-SSP/MF e sua mulher Lais de Carvalho Velludo, RG nº 2.374.401-SSP/SP, já qualificados, venderam a Alexander George Razzok, RG nº 4.438.768-SSP/SP e CPF número 643.077.788-04, brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo, domiciliado - nesta cidade, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de Cr\$ - 35.000.000.-

Ribeirão Preto, 28 de novembro de 1985. O Escr.Aut. 

José Newton de Siqueira.-

AV.2/40451 - Prenotação nº 228.785, de 18/07/2005. (RETIFICAÇÃO). A grafia correta do nome do adquirente é **ALEXANDER GEORGE RAZOOK**, consoante título causal arquivado nesta Serventia no microfilme nº 948 e expediente interno nº 135/2005. Ribeirão Preto, SP, 20 de julho de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

R.3/40451 - Prenotação nº 230.116, de 31/08/2005. (USUFRUTO). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 021 do livro 1246, em 25 de janeiro de 2000, o proprietário **ALEXANDER GEORGE RAZOOK**, RG nº 4.438.768-4-SP, CPF nº 643.077.788-04, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado na Rua Bernardino de Campos, 1236, apto 121, nesta cidade, instituiu o direito ao usufruto do imóvel desta matrícula em favor de **PAULO HENRIQUE LEITE AYRES**, RG nº 3.267.180-SP, comerciante, e sua mulher **THAÍS VILELA LEMOS AYRES**, RG nº 11.350.623-SP, do lar;

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UL3ZP-S4PEM-WHJ6L-EQWQN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento

ATRÍCULA
40.451

FICHA
01
VERSO

inscritos em conjunto no CPF sob nº 040.979.986-68, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Senador César Vergueiro, 889, nesta cidade, pelo valor de R\$ 6.666,00 (seis mil e seiscentos e sessenta e seis reais). Valor venal de 1/3 R\$ 18.200,00. Ribeirão Preto, SP, 21 de setembro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

R.4/40451 - Prenotação nº 230.116, de 31/08/2005. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 021 do livro 1246, em 25 de janeiro de 2000, o proprietário **ALEXANDER GEORGE RAZOOK**, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula a **HENRIQUE LEMOS AYRES**, RG nº 19.731.101-SP, CPF nº 131.173.068-03, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Avenida Senador César Vergueiro, 889, nesta cidade; **RENATA LEMOS AYRES GENEROSO**, RG nº 19.721.101-1-SP, CPF nº 261.747.048-23, administradora de empresas, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **GINO GILBERTO GENEROSO**, RG nº 22.758.256-1-SP, CPF nº 145.449.508-13, comerciante; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Coronel Luiz da Silva Batista, 591, apto 22, nesta cidade; e **ÉRICA LEMOS AYRES**, RG nº 30.877.580-2-SP, CPF nº 215.614.378-16, brasileira, solteira, nascida em 02/02/1980, estudante, residente e domiciliada na Avenida Senador César Vergueiro, 889, nesta cidade, pelo valor de R\$ 13.334,00 (treze mil e trezentos e trinta e quatro reais). Valor venal de R\$ 54.600,00. Emitida a DOI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, SP, 21 de setembro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

AV.5/40451 - Prenotação nº 230.116, de 31/08/2005. (CLÁUSULAS RESTRITIVAS). Em virtude da doação dos recursos necessários à aquisição da propriedade registrada sob o nº 4, os usufrutuários **PAULO HENRIQUE LEITE AYRES** e sua mulher **THAÍS VILELA LEMOS AYRES**, submeteram o imóvel à cláusula restritiva da impenhorabilidade, nos termos constantes da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 021 do livro 1246, em 25 de janeiro de 2000. Ribeirão Preto, SP, 21 de setembro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

AV.6/40451 - Prenotação nº 230.117, de 31/08/2005. (ATUALIZAÇÃO CPF). A usufrutuária **THAÍS VILELA LEMOS AYRES** atualmente está inscrita no CPF sob o nº 216.160.408-23, consoante cadastro das pessoas físicas da SRF e requerimento contido na escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 173/175 do livro 1578, em 22 de agosto de 2005. Ribeirão Preto, SP, 21 de setembro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UL3ZP-S4PEM-WHJ6L-EQWQN>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

40451 05/08/2026 3/6

CNM: 112490.2.0040451-39

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

38

Matrícula
40.451

Folha
02

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

AV.7/40451 - Prenotação nº 230.117, de 31/08/2005. (RENÚNCIA DE USUFRUTO). Fica cancelado o usufruto registrado sob o nº 3, em virtude da renúncia feita pelos usufrutuários **PAULO HENRIQUE LEITE AYRES** e sua mulher **THAÍS VILELA LEMOS AYRES**, já qualificados, nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 173/175 do livro 1578, em 22 de agosto de 2005, ficando dessa forma consolidada a propriedade em nome dos adquirentes. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 21 de setembro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

AV.8/40451 - Prenotação nº 230.119, de 31/08/2005. (CORREÇÃO DE RG). O número correto do RG da proprietária **ÉRICA LEMOS AYRES** é 30.874.580-2, consoante Cédula de Identidade expedida pela SSP-SP, e requerimento contido na escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 175/178 do livro 1578, em 22 de agosto de 2005. Ribeirão Preto, SP, 21 de setembro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

R.9/40451 - Prenotação nº 230.119, de 31/08/2005. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 175/178 do livro 1578, em 22 de agosto de 2005, os proprietários **HENRIQUE LEMOS AYRES**, RG nº 19.731.101-SP, CPF nº 131.173.068-03, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente e domiciliado na Avenida Senador César Vergueiro, 889, nesta cidade; **RENATA LEMOS AYRES GENEROSO**, RG nº 19.721.101-1-SP, CPF nº 261.747.048-23, administradora de empresas, e seu marido **GINO GILBERTO GENEROSO**, RG nº 22.758.256-1-SP, CPF nº 145.449.508-13, comerciante; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Coronel Luiz da Silva Batista, 591, apto 22 nesta cidade; e **ÉRICA LEMOS AYRES**, RG nº 30.871.580-2-SP, CPF nº 215.614.378-16, brasileira, solteira, maior, fisioterapeuta, residente e domiciliada na Avenida Senador César Vergueiro, 889, nesta cidade, venderam o imóvel desta matrícula a **KELMA PORTUGAL MARQUES FERREIRA TRAWITZKI**, RG nº 10.406.976-2-SP, CPF nº 056.839.008-32, advogada, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **VANDERLEI TRAWITZKI**, RG nº 9.258.567-SP, CPF nº 036.080.328-86, cirurgião dentista; brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Vargas, 2001, sala 154, nesta cidade, pelo valor de R\$ 54.600,00 (cinquenta e quatro mil e seiscentos reais). Emitida a DOI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, SP, 21 de setembro de 2005. Egídia Beatriz L. de Moraes Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UL3ZP-S4PEM-WHJ6L-EQWQW>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

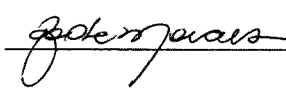
Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

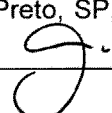
ridigital

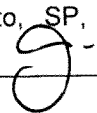
onr

Valide aqui
este documentoMatrícula
40.451Folha
02

Verso

AV.10/40451 - Prenotação nº 283.809, de 16/07/2009. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força dos Decretos nº 468 e nº 458, publicados no Diário Oficial deste Município nº 8163 e nº 8161, em 19/12/2008 e 17/12/2008, as Ruas A e C do loteamento denominado Chácaras Itambé passaram a denominar-se Ruas Agostinho Mendes e Professora Clélia Maria Chiericato Ribeiro. Ribeirão Preto, SP, 27 de julho de 2009. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

R.11/40451 - Prenotação nº 479.626, de 30/01/2019. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular amparado pela Lei 9.514/97, datado de 17 de janeiro de 2019, os proprietários **KELMA PORTUGAL MARQUES FERREIRA TRAWITZKI** e seu marido **VANDERLEI TRAWITZKI**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **CRIAR PRESTADORA DE SERVIÇOS INTERNET LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.799.453/0001-43, com sede na Rua da Redenção, 36, sala 2, nesta cidade, pelo valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 26 de fevereiro de 2019. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000007408319R.

R.12/40451 - Prenotação nº 479.626, de 30/01/2019. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular amparado pela Lei 9.514/97, datado de 17 de janeiro de 2019, a proprietária **CRIAR PRESTADORA DE SERVIÇOS INTERNET LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula a **CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 05.349.595/0001-09, com sede na Setor Hoteleiro Norte, quadra 1, conjunto A, bloco E, sala 1101, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 489.925,48 (quatrocentos e oitenta e nove mil, novecentos e vinte e cinco reais e quarenta e oito centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.11) e demais obrigações contratuais, que na data do título representava o saldo devedor das seguintes cotas de consórcio imobiliário: 1) cota nº 1735 do grupo nº 1007, com prazo de amortização remanescente de 90 meses e prestação mensal no valor de R\$ 2.432,47; 2) cota nº 1781 do grupo nº 1007, com prazo de amortização remanescente de 90 meses, com prestação mensal no valor de R\$ 1.621,65; e 3) cota nº 1944 do grupo nº 1004, com prazo de amortização remanescente de 81 meses e prestação mensal no valor de R\$ 1.817,65; a serem pagas todo dia 10 de cada mês e reajustáveis pelo INPC - Índice Nacional de Preço ao Consumidor. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 680.000,00 e para intimação da devedora fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 60 dias. Ribeirão Preto, SP, 26 de fevereiro de 2019. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada. Selo digital: 112490321000000007408419P.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UL3ZP-S4PEM-WHJ6L-EQWQV>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

:onr

Valide aqui
este documento**2º** Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

CNS

11.249-0

Matrícula

40.451

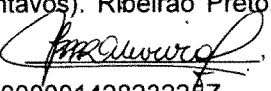
Folha

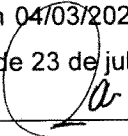
03

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

AV.13/40451 - Prenotação nº 479.626, de 30/01/2019. (RESTRIÇÕES). Nos termos do título que deu origem ao R.12 e por força da Lei 11.795/08, os direitos relativos ao imóvel desta matrícula não se comunicam com o patrimônio da administradora **CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, já qualificada, e ficam submetidos às seguintes restrições: a) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; b) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; c) não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Ribeirão Preto, SP, 26 de fevereiro de 2019. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada. Selo digital: 1124903J4000000007408619J.

AV.14/40451 - Prenotação nº 631.190, de 07/03/2025. (AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA). Nos termos dos requerimentos firmados em 06 e 12 de março de 2025 e da certidão datada de 24 de fevereiro de 2025, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, foi admitida a execução de título extrajudicial proposta por **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, em face de **SÉRGIO DA SILVA SOARES**, CPF nº 043.065.238-02, e da fiduciante **CRIAR PRESTADORA DE SERVIÇOS INTERNET LTDA**, já qualificada, em trâmite perante o referido juízo, autos nº 1055048-24.2024.8.26.0506, sendo atribuído à causa o valor de R\$ 154.741,64 (cento e cinquenta e quatro mil, setecentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos). Ribeirão Preto, SP, 17 de março de 2025. Juliana Lacava Ruffato Puche Oliveira , escrevente autorizada. Selo digital: 11249033100000014282322Z.

AV.15/40451 - Prenotação nº 657.340, de 25/02/2026. (RAZÃO SOCIAL). A credora **CAIXA CONSÓRCIOS S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS** teve sua denominação social alterada para **CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, consoante Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 04/03/2022, registrada na JUCIS-DF, sob nº 1867494, em 06/07/2022, e requerimento datado de 23 de julho de 2026. Ribeirão Preto, SP, 05 de agosto de 2026. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903310000002973608264.

AV.16/40451 - Prenotação nº 657.340, de 25/02/2026. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula torna-se definitiva em nome da fiduciária **CNP CONSÓRCIO S/A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 05.349.595/0001-09, com sede no Setor Hoteleiro Norte, quadra 1, conjunto A, bloco E, sala 1101, em Brasília, DF, em virtude da fiduciante **CRIAR PRESTADORA DE SERVIÇOS INTERNET LTDA**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 27/05/2026, conforme certidão datada de 22 de junho de

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UL3ZP-S4PEM-WHJ6L-EQWQN>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

:onr

Valide aqui
este documento

CNS

11.249-0

Matrícula

40.451

Folha

03

Verso

2026. Valor venal de R\$ 388.500,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 05 de agosto de 2026. Leandro Maurílio Coutinho u., escrevente autorizado. Selo digital: 1124903310000002973609262.

	Segunda Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 40451; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.	
Assinado digitalmente.	Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br
Ultimo ato - 16 Certidão já cotada no título 657340	
Ribeirão Preto, 5 de Agosto de 2026.	Selo digital: 1124903C3000000297361226V.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UL3ZP-S4PEM-WHJ6L-EQWQN>

v

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr