OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial
Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160
Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CNM 120923.2.0043893-95

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA **43.893** | FICHA **01**

FICHA 01
MATRÍCULA 43.893

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Unidade Autônoma designada Lote 16, da quadra F, situada nesta cidade comarca de Ibitinga/SP, no local denominado Village Vale Verde, objeto de Regularização Fundiária, medindo 3,29 metros, mais 13,00 metros em desenvolvimento de curva, com raio de 11,00 metros, de frente para a Alameda dos Cedros; 24,04 metros do lado direito de quem da Alameda dos Cedros olha para a unidade autônoma, confrontando com a unidade autônoma nº 15; no fundo mede 14,00 metros, confrontando com a unidade autônoma nº 12; do lado esquerdo, mede 30,00 metros, confrontando com a unidade autônoma nº 17, com área privativa de terreno de 372,53 metros quadrados, área de uso comum de 161,1013 metros quadrados, área total de 533,6313 metros quadrados, equivalente a fração ideal de terreno de 0,391% no todo do terreno do condomínio. O terreno onde foi implantado o condomínio possui a área total de 130.620,29 metros quadrados, contendo, além das 232 unidades autônomas, com 104.672,80 metros quadrados, vias de circulação interna com 27.278,00, área verde com 4.669,49 metros quadrados, prédio de administração com 100,00 metros quadrados, portaria com 15,18 metros quadrados, e a unidade acima está cadastrada na Prefeitura Municipal local como lote 16, quadra 06, sob nº 0003-0313-0016-16. **NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA**: Empreendimento Imobiliário Santos S/C Ltda., com sede nesta cidade, na Chácara Saltinho, CNPJ nº 74.490.640/0001-63. **NÚMEROS DOS REGISTROS ANTERIORES**:- R. 02, na matrícula nº 19.220, em 19 de abril do ano de 1.995, R. 01, na matrícula nº 19.454, em 10 de maio de 1.996 – Incorporação de Condomínio – Regularização de Condomínio, registrada sob nº 03, na matrícula 19.454, desta data, e Convenção do Condomínio registrada, sob nº 22.400 no livro 3 de Registro Auxiliar. Ibitinga, 27 de maio do ano de dois mil e quinze (2015). O Escrevente Autorizado, (Bruno Augustini). - (Prot.145.487)

Darcy Marques Salles
Oficial

Autenticação:

R. 1 – 43.893 - Conforme escritura pública lavrada à página 151, do livro nº 374 do 2º Tabelião de Notas de Ibitinga, datada de 16 de junho de 2015, a empresa EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SANTOS S/C LTDA, já qualificada, representada pelo sócio, Sr. Antonio Francisco dos Santos Filho, brasileiro, agricultor, casado, RG 3.519.998-SP, CPF 156.860.008-91, residente e domiciliado nesta cidade, vendeu o imóvel desta matrícula, ao senhor **ROBERTO SAAD**, empresário, RG nº 4.330.001-SP, CPF nº 033.131.078-34, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77 com **MARIA AMÉLIA ANGELUCCI SAAD**, empresária, RG nº 4.330.002-SP, CPF nº 159.871.128-85, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Paulino Carlos, 508, centro, pelo preço de R$ 8.000,00, integralmente pagos. Compareceu na escritura como interveniente anuente, a empresa Infratec – Construtora Ltda., com sede na cidade de Leme/SP, CNPJ nº 48.634.430/0001-91, representada por seu procurador José Artur Longhini, brasileiro, casado, engenheiro elétrico, portador do RG nº 7.893.035-SP, inscrito no CPF sob nº 026.347.068-71, residente e domiciliado nesta cidade e recebeu da transmitente, 50% do valor da venda, tendo em vista o contrato de exploração conjunta de empreendimento imobiliário Ibitinga, 14 de julho do ano de dois mil e quinze (2015). O Escr. Autorizado, (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. 146.206.

R. 2 – 43.893. Conforme escritura lavrada à pág. 185 do livro nº 385 do 2º Tabelionato local, em oito (8) do corrente, o Sr. ROBERTO SAAD e sua mulher d. MARIA AMÉLIA ANGELUCCI SAAD, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Paulino Carlos, nº 508, - doaram o imóvel acima descrito aos seus filhos, nora e genros, Dr. **ROBERTO SAAD FILHO**, RG. SP. 16.434.489-5, CIC 138.789.388-29, e sua mulher Dra.

(CONTINUA NO VERSO)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y4ZL7-JS3QW-J7HRX-9MUFF.

FLÁVIA GONDIM LOUREIRO SAAD, RG. SP. 8.870.587-6, CIC 033.398.767-54, médicos, residentes e domiciliados em Itápolis; **FABIANA SAAD EZARCHI**, professora, RG. SP. 13.912.153, CIC 128.300.358-95, e seu marido Dr. **REGINALDO DE JESUS EZARCHI**, advogado, RG. SP. 10.272.996, CIC 044.596.258-57, residentes e domiciliados em Campinas, deste Estado; Dra. **DEISE MARIA SAAD SANTESSO**, engenheira civil, RG. SP. 13.912.118-3,CIC 122.184.498-97, e seu marido Dr. **JAMES KLEBER SANTESSO**, RG. SP. 9.039.096-9, CIC 082.328.248-16, engenheiro civil, residentes e domiciliados em Bauru, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77; e **EDUARDO SAAD**, solteiro, maior, biólogo, RG. SP. 27.815.260-0, CIC 286.462.948-89, residente e domiciliado em Águas Claras/DF, todos brasileiros. A doação foi feita gratuitamente, no valor estimativo de R$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), e da parte disponível dos doadores. Foram ainda relacionados na escritura, os imóveis constantes das matrículas 46.141 e 24.323, a metade dos imóveis constantes das matrículas 4.101 e 2.439, desta serventia, e um imóvel na cidade de Bauru (Matrícula 98.702, do 1° Oficial de Registro de Imóveis). = Ibitinga, 16 de Março (03) do ano de 2.016. = O Oficial Substº., (José Pereira de Jesus). - (Prot. 150.160).

R. 3 – 43.893. Pela mesma escritura registrada sob número dois (2), o Sr. Roberto Saad e sua mulher d. Maria Amélia Angelucci Saad, já qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Paulino Carlos, nº 508, Centro, - com a concordância dos donatários, reservaram para si, enquanto viverem, o **usufruto** do imóvel doado, usufruto esse que com o falecimento de um dos doadores, passará a pertencer integralmente ao sobrevivente, e declararam que não estavam vinculados à Previdência Social, na qualidade de empregadores. Ibitinga, 16 (dezesseis) de Março (03) de dois mil e dezesseis (2.016). = O Oficial Substº., (José Pereira de Jesus). - (Prot. 150.160).

Av. 4 – 43.893. Conforme requerimento de dezesseis (16) do corrente, com a firma reconhecida, apresentado com a Autorização para Utilização (Habite-se) nº 201/2012, expedida pela Prefeitura Municipal local, no processo nº 3310/2021, em 18/12/2012, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000532021-88888742, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em quinze (15) do corrente, - foi construído na Unidade Autônoma desta matrícula, um prédio residencial com 249,01 metros quadrados de área edificada, que recebeu o nº 257 da Alameda dos Cedros, e não consta débito previdenciário com relação ao referido prédio residencial. Ibitinga, 22 de Março do ano de dois mil e vinte e um (2.021). O Escrevente Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 177.191.
Selo Digital nº: 1209233310000000007384521G

Av. 5 – 43.893. Conforme requerimento de vinte e oito (28) de Junho do corrente ano, com a firma reconhecida, apresentado com a Certidão nº 124/2021, expedida pela Prefeitura Municipal local, no processo 3455/2021, em vinte e um (21) de Junho do corrente ano, - o prédio residencial existente no terreno possui o nº 391 da Alameda dos Cedros, e não como

(CONTINUA NA FICHA Nº 02)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y4ZL7-JS3QW-J7HRX-9MUFF.

FICHA 02 | MATRÍCULA 47.893

MATRÍCULA Nº 43.893. (CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO).

constou da averbação nº 4, desta matrícula. O documento foi transmitido e recepcionado no dia 23 do corrente, por meio eletrônico no site Arisp – http:// www.oficioeletronico.com.br, com Código de Remessa na Central: AC000932120, e protocolado sob número 179.140, ficou aguardando o pagamento dos emolumentos e está sendo registrada nesta data. Ibitinga, 28 de Julho (07) do ano de dois mil e vinte e um (2.021). O Escrevente Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 179.140.
Selo Digital nº 1209233310000000085748218

Av. 6 – 43.893. Conforme requerimento passado nesta cidade, nesta data, com a firma reconhecida, apresentado com a Certidão de Óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil local, em 13/09/2.021, extraída do termo nº 13.287, fls. 154, do livro C-34, faço constar o falecimento do usufrutuário Sr. Roberto Saad, ocorrido no dia 10/09/2.021, e em consequência o usufruto passou a pertencer integralmente à senhora Maria Amélia Angelucci Saad, conforme o registro nº 3, nesta matrícula. Pelo mesmo requerimento foram averbados o óbito nas matrículas 53.262, 15.692, 46.141, 24.323 e 53.264, todas desta Serventia. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local com o valor venal para o exercício de 2.021, de R$ 60.194,86. Ibitinga, 13 de dezembro de 2.021. O Escr. Autorizado, (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. 181.671.
Selo Digital nº 1209233310000000009935121N.

Av. 7 – 43.893. Conforme escritura lavrada à página 283 do livro nº 470 do 2º Tabelião de Notas local, em catorze (14) do corrente, a senhora MARIA AMÉLIA ANGELUCCI SAAD, viúva, já qualificada, renunciou ao usufruto do imóvel objeto desta matrícula, constante do registro nº 3 (três). A renúncia foi feita gratuitamente, pelo valor de R$ 103.333,34 (cento e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), tendo a renunciante declarado, expressamente e sob as penas da lei, que possuía renda suficiente à própria subsistência. O imóvel está cadastrado na Prefeitura, com o valor venal de R$ 66.250,44. Ibitinga, 15 de Fevereiro de dois mil e vinte e dois (2.022). O Esc. Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 182.696.
Selo Digital nº: 1209233310000000105403225

Av. 8 – 43.893. Conforme requerimento desta data, apresentado com cópia autenticada de certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito de São Carlos, o Dr. Eduardo Saad, já qualificado, contraiu matrimônio religioso com efeito civil celebrado em 27/08/2016, no regime de comunhão parcial de bens, com Natália Perussi Biscola, sem alterações de nomes. O casamento foi celebrado em 29 de Agosto de 2.016, e registrado sob nº 3.467, folhas 152 do livro B-12, do referido Oficial de Registro Civil. Ibitinga, 23 de Junho do ano de dois mil e vinte e dois (2.022). O Escrevente Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 184.741.
Selo Digital nº: 1209233310000000011651722R

R. 9 – 43.893. Conforme instrumento particular, com força de escritura pública (contrato nº 9096815), passado em São Paulo, em vinte e quatro (24) de Março do corrente ano, o Dr. ROBERTO SAAD FILHO e sua mulher Dra. FLÁVIA GONDIM LOUREIRO SAAD; a Dra. DEISE MARIA SAAD SANTESSO e seu marido Dr. JAMES KLEBER SANTESSO; FABIANA SAAD EZARCHI e seu marido Dr. REGINALDO DE JESUS EZARCHI; e EDUARDO SAAD, assistido por sua mulher Natália Perussi Biscola, já qualificados, sendo

(CONTINUA NO VERSO)

Darcy Marques Salles – Oficial

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y4ZL7-JS3QW-J7HRX-9MUFF.

estes últimos o marido representado pelo procurador, Dr. Roberto Saad Filho, conforme procuração pública lavrada no 2º Tabelião de Notas local, no livro nº 406, página 379, em 11/05/2017, e a mulher representada pelo procurador Wilibaldo Biscola Junior, brasileiro, casado, advogado, RG.SP. 10.395.617, CPF. 035.803.138-94, residente e domiciliado em São Carlos, conforme procuração pública lavrada no 1º Tabelião de Notas de São Carlos, no livro nº 1.332, página 219, em 24/03/2022, - venderam o imóvel objeto desta matrícula, ao Sr. **ADMAS DIEGO PIROZZINI**, administrador, portador do RG.SP. 41.721.562, CPF. 343.825.648-75 e sua mulher Sra. **DIANA APARECIDA SILVESTRE PIROZZINI**, secretária, portadora do RG.SP. 41.410.793, CPF. 350.181.568-99, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Alameda dos Cedros, nº 391, Condomínio Village Vale Verde, pelo preço certo de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), dos quais R$ 200.000,00, foram pagos com recursos próprios dos compradores; e R$ 600.000,00, com financiamento pelo Banco Bradesco S.A. Foi apresentado o recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI). O instrumento particular foi apresentado em 27 de Maio do corrente ano, protocolado sob nº 184.325, devolvido com exigências, e reapresentado nesta. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal, no corrente ano com o valor venal de R$ 66.250,44. Ibitinga, 23 de Junho do ano de dois mil e vinte e dois (2.022). O Escrevente Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 184.325, de 27/05/2022.
Selo Digital nº: 1209233210000000011651822R

R. 10 – 43.893. Pelo mesmo instrumento registrado sob número nove (9), o BANCO BRADESCO S.A., inscrito no CNPJ. sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, em Osasco, deste Estado, representado pelo senhor Marcio Aparecido Charamitara e pela senhora Tatiane de O. B. Leonello, abriu ao senhor ADMAS DIEGO PIROZZINI e sua mulher DIANA APARECIDA SILVESTRE PIROZZINI, já qualificados, um crédito do valor de R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), que juntamente com os recursos mencionados no registro nove (9), destinam-se ao pagamento do preço do imóvel adquirido, crédito esse que deverá ser amortizado através de trezentas e sessenta (360) prestações mensais e sucessivas de amortização pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), à razão de decréscimo mensal de R$ 12,65, e reajustáveis mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, pelo índice de atualização monetária ou de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas, acrescidas dos juros à taxa nominal de 9,1098% ao ano, e efetiva de 9,5000% ao ano, havendo ainda, prêmio mensal de seguros, e outras condições, sendo o primeiro encargo mensal do valor de R$ 8.911,81, vencível no dia 10 de Maio de 2.022, sendo que em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os creditados alienaram ao Banco Bradesco S.A., em **caráter fiduciário**, o imóvel desta matricula, que foi estimado em R$ 803.000,00 (oitocentos e três mil reais), nos termos e para efeitos do Artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/1.997. Vencida e não paga no todo ou em parte, qualquer prestação, os devedores terão um prazo de carência de 30 dias, para pagar o débito acrescido dos encargos contratuais e

(CONTINUA NA FICHA TRÊS)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y4ZL7-JS3QW-J7HRX-9MUFF.

FICHA 03 | MATRÍCULA 43.893

MATRÍCULA Nº 43.893. (CONTINUAÇÃO FICHA DOIS VERSO).

legais. A composição de renda foi feita integralmente para o Sr. Admas Diego Pirozzini. Ibitinga, 23 de Junho do ano de dois mil e vinte e dois (2.022). O Escrevente Autorizado, (Anselmo Gilberto Mansano). Prot. 184.325, de 27/05/2022. Selo Digital nº: 1209233210000000011651922P

Av. 11 – 43.893. O imóvel desta matrícula está cadastrado no Código de Endereçamento Postal – CEP sob nº 14.945-032. Ibitinga, 8 de Outubro de 2026. O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 210.563 em 30/04/2026. Selo Digital nº. 1209233E100000000281129 26Q.

Av. 12 – 43.893. Atendendo ao requerimento datado de doze (12) de Setembro (9) do corrente, firmado pelo Banco Bradesco S.A., representado pelo procurador Dr. Daniel Lessa Marinho, instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", no valor de R$ 16.060,00, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R$ 803.000,00, procedo esta averbação, nos termos do artigo número 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, da CONSOLIDAÇÃO da propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ. sob nº. 60.746.948/0001-12, Instituição Financeira, com sede em Osasco - SP, na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em virtude do não cumprimento da obrigação constante do registro dez (10). Fica esclarecido que, de acordo com o artigo vinte e sete (27) e seus parágrafos da Lei número 9.514/1997, o Credor-Proprietário deverá promover a averbação da negatividade dos leilões e termo de quitação da dívida, a fim de configurar a aquisição da propriedade plena, para que possa dispor livremente do imóvel. Todo o procedimento foi transmitido e recepcionado em meio eletrônico pelo site do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis ONR - https://www.oficioeletronico.com.br, com Código de Remessa: IN01585541C. Ibitinga, 8 de Outubro (10) de dois mil e vinte e seis (2.026). O Escrevente Autorizado, (Cláudio Alexandre Barboza). Prot. nº. 210.563 em 30/04/2026. Selo Digital nº. 1209233310000000028113026T.

José Pereira de Jesus
Oficial Substituto

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y4ZL7-JS3QW-J7HRX-9MUFF.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA – SÃO PAULO

Darcy Marques Salles – Oficial

Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 – Centro – CEP 14940-160

Fone: (16) 3342-2288 – CNPJ: 50.513.134/0001-84

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autentica da ficha a que se refere, matrícula n.º 43893, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; e que com exclusão dos atos nela contidos, não consta nenhum outro de ônus ou transmissão

Ibitinga, quarta-feira, 7 de outubro de 2026

Assinada Digitalmente

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R$ 45,88
Ao Estado	R$ 13,04
A Sec. da Faz.	R$ 8,92
Ao Reg. Civil	R$ 2,41
Ao TJSP	R$ 3,15
Ao M.P	R$ 2,20
Ao ISS	R$ 1,38
TOTAL	**R$ 76,98**

PROTOCOLO Nº 210563

Recibo: _____

Consultas do selo em: https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1209233C30000000281162262

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y4ZL7-JS3QW-J7HRX-9MUFF.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: Y4ZL7-JS3QW-J7HRX-9MUFF

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

Claudio Alexandre Barboza (CPF ***.096.138-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/Y4ZL7-JS3QW-J7HRX-9MUFF

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y4ZL7-JS3QW-J7HRX-9MUFF.