



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y56BF-UKDJH-GYVPL-PQ7BB>

CNM nº: 111435.2.0025998-33

MATRÍCULA

25:998

FICHA

01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta com frente para a rua "3", constituído pelo lote 20 da quadra 2, do Jardim Santa Rita, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote nº 19, do outro lado com o lote 21, e fundos com o lote 9, localizado no lado ímpar da numeração predial, e entre a rua 14 e a Avenida C, distante 50,00 metros da rua 14. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 74.070. **PROPRIETÁRIOS:** Celso Perdiza, RG número 1.441.595-SP., comerciante e sua mulher Maria Helena Perdiza, RG 5.358.366-SP., ela do lar, ambos brasileiros, inscritos no CPF 125.565.488-00, residentes nesta cidade, na rua Helena 59. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição nº 65.804. Ribeirão Preto, 09 de Maio de 1.980.
O Escrevente Autorizado: Jose L. Nery (José Lucas Nery)

R.1/ 25.998- Ribeirão Preto, 09 de Maio de 1.980.
Por Escritura Publica de 16 de Janeiro de 1.980, lavrada no 1º Cartório de notas, desta comarca, no livro 402, fls. 212, os proprietários, acima qualificados, venderam a Aylton Claro de Faria, brasileiro, comerciante, RG 3.200.991-SP., e inscrito no CPF 262.813.848-49, casado no regime de comunhão de bens com Nilda Doracenci de Faria, residente nesta cidade na rua Rodrigues Alves 1.056, o imóvel supra matriculado, pelo valor de CR\$10.050,00. **VALOR FISCAL:** CR\$10.500,00. O Escrevente Autorizado: Jose L. Nery (José Lucas Nery)

R.2/25.998- Ribeirão Preto, 11 de Dezembro de 1.980.
Por escritura pública de 26 de Agosto de 1.980, lavrada no 1º Cartório de Notas, desta comarca, no livro 404, fls. 145, Aylton Claro de Faria e sua mulher Nilda Doracenci de Faria, ele comerciante, RG.nº 3.200.991/SP., ela do lar, RG.nº 11.863.295/SP., ambos brasileiros, inscritos no CPF.nº 262.813.848-49, residente nesta cidade, à rua Rodrigues Alves, numero 1056 venderam a Virgilio Thomaz da Silva, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG.nº 4.112.048/SP., e CPF.nº 550.212.718-49, residente nesta cidade a rua João Guíão, 967, Vila Virgínia, o imóvel supra matriculado pelo valor de CR\$ 15.000,00. O Escrevente Autorizado: João Américo Giroto de Oliveira (João Américo Giroto de Oliveira).

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0025998-33

MATRÍCULA

25.998

FICHA

01

VERSO

R.3/25.998- Ribeirão Preto, 29 de Janeiro de 1985. Por Escritura Publica de 12 de Junho de 1984, lavrada no 1º Cartório - de Notas, desta Comarca, no livro 445, fls 182vº/183vº, Virgílio Thomaz da Silva, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador do RG nº 4.812.048/SP, e do CPF nº 550.212.718/-49, residente nesta cidade, VENDEU a Joel Rodrigues, brasileiro, vigilante, portador do RG nº 13.593.640/SP e do CPF 055.585.208/33, residente nesta cidade, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Ana Maria Daniel Rodrigues, o imóvel retro matriculado pelo valor de CR\$310.000. O Escrevente Autorizado Jose Luis Maranhã Alves Ofc CR\$24.000- Est- CR\$6.480- Aps. CR\$ -- 4.800- Total- CR\$35.280- Guia 20/85

Av.4/25.998. Ribeirão Preto, 11 de abril de 2.008.

Por escritura pública de 31 de agosto de 2.007, lavrada no 3º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 465, fls. 243/245, é feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que a antiga Rua "03" denomina-se atualmente Rua Benedito Quartin, conforme certidão municipal já arquivada neste Registro de Imóveis. A Escrevente Autorizada: Edna Regina Pires, (Edna Regina Pires). Microfilme e protocolo nº 278.369.

Av.5/25.998. Ribeirão Preto, 11 de abril de 2.008.

Pelo mesmo título da Av. 4, foi averbada a matrícula, para ficar constando a separação consensual do casal Joel Rodrigues e Ana Maria Daniel Rodrigues, a qual conservou o mesmo nome de casada, conforme fotocópia da certidão de casamento devidamente averbada e apresentada. A Escrevente Autorizada: Edna Regina Pires, (Edna Regina Pires).

Of. R\$ 9,30 Est. R\$ 2,64 Aps. R\$ 1,96 Sing. R\$ 0,49 Trib.R\$ 0,49 Total: R\$ 14,88. Guia nº 069/2.008. Microfilme e protocolo nº 278.369.

R.6/25.998. Ribeirão Preto, 11 de abril de 2.008.

Pelo mesmo título da Av. 4, Joel Rodrigues, RG nº 13.593.640/SP, CPF nº 055.585.208/33, vigilante, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Francisco Galeano nº 198; e Ana Maria Daniel Rodrigues, RG nº 27.586.965-9/SP, CPF nº 159.904.428/56, agente de limpeza, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Antonio Rodrigues de Almeida nº 305-D, aptº 12-B, brasileiros, separados judicialmente, **VENDERAM** a Silvio José Pires da Costa, RG nº 7.416.918/SP, CPF nº 862.955.278/68, corretor de imóveis, e sua

(SEGUE NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y56BF-UKDJH-GYVPL-PQ7BB>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y56BF-UKDJH-GVYPL-PQ7BB>

CNM nº: 111435.2.0025998-33

MATRÍCULA

25.998

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

mulher Maria José Campos da Costa, RG nº 8.882.287-4/SP, CPF nº 864.665.188/68, secretária, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Niterói nº 705, quadra 27, casa 04, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 30.000,00. **VALOR FISCAL:** R\$ 31.288,05. A Escrevente Autorizada: Edna Regina Pires, (Edna Regina Pires). Of. R\$ 350,04 Est. R\$ 99,50 Aps. R\$ 73,69 Sing. R\$ 18,42 Trib. R\$ 18,42 Total: R\$ 560,07. Guia nº 069/2.008. Microfilme e protocolo nº 278.369.

Av.7/25.998. Ribeirão Preto, 19 de outubro de 2.009.

Por petição de 15 de setembro de 2.009, datada nesta cidade, apresentada em uma via, Silvio José Pires da Costa, requereu averbação na matrícula, para ficar constando que foi construído no terreno objeto da mesma, um prédio que recebeu o nº 1.133 da Rua Benedito Quartin (com 94,40 metros quadrados de área construída), conforme certidão nº 1419/2009, expedida pela Prefeitura Municipal local em 21 de julho de 2.009, apresentada. **VALOR DA CONSTRUÇÃO:** R\$ 85.192,22. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez, (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Of. R\$ 157,01 Est. R\$ 44,63 Aps. R\$ 33,05 Sing. R\$ 8,26 Trib. R\$ 8,26 Total: R\$ 251,21. Guia nº 193/2.009. Microfilme e protocolo nº 300.110.

Av.8/25.998. Ribeirão Preto, 19 de outubro de 2.009.

Pelo mesmo título da Av.7, Silvio José Pires da Costa, requereu averbação na matrícula, para ficar constando que foi apresentada nesta data a CND do INSS sob nº 418182009-21031050, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, aos 29 de setembro de 2.009, relativa ao prédio constante da Av.7. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez, (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Of. R\$ 9,90 Est. R\$ 2,82 Aps. R\$ 2,09 Sing. R\$ 0,52 Trib. R\$ 0,52 Total: R\$ 15,85. Guia nº 193/2.009. Microfilme e protocolo nº 300.110.

R.9/25.998. Ribeirão Preto, 19 de abril de 2.010.

Por instrumento particular de 09 de abril de 2.010, datado nesta cidade, apresentado em duas vias, Silvio José Pires da Costa, RG nº 7.416.918-X/SP, CPF nº 862.955.278/68, corretor de imóveis e sua mulher Maria José Campos da Costa, RG nº 8.882.287-4/SP, CPF nº 864.665.188/68, secretária, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Caramuru nº 30, **VENDERAM** a Devaldo Luiz Moreira, RG nº 21.447.152-4/SP, CPF nº 081.297.508/13, mecânico e sua mulher Maria Madalena Fracalossi Moreira, RG nº 22.365.146/SP, CPF nº 266.822.868/99, do lar, brasileiros, casados no regime da (SEGUE NO VERSO)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0025998-33

MATRÍCULA
25.998

FICHA
02

comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Julio Ribeiro nº 2430, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 70.000,00, quantia essa satisfeita da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 35.000,00; Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto: R\$ 5.000,00; e Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal: R\$ 30.000,00 originários dos recursos do FGTS. A Escrevente Autorizada: Edna Regina Pires, (Edna Regina Pires).

Of. R\$ 246,51 Est. R\$ 70,06 Aps. R\$ 51,90 Sing. R\$ 12,98 Trib. R\$ 12,98 Total: R\$ 394,42. Guia nº 071/2.010. Emolumentos cobrados sobre 50%. Microfilme e protocolo nº 308.649.

R.10/25.998. Ribeirão Preto, 19 de abril de 2.010.

Pelo mesmo título do R.9, Devaldo Luiz Moreira e sua mulher Maria Madalena Fracalossi Moreira, já qualificados, **DERAM EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, o imóvel retro matriculado, para garantia da dívida no valor de R\$ 30.000,00, que deverá ser paga no prazo de 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, no valor total e inicial de R\$ 228,46, nelas incluídos os juros à taxa nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941% ao ano e demais encargos previstos no título, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 09 de maio de 2.010, calculadas pelo Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. Nos dois primeiros anos de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e dos prêmios de seguro, serão recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. Os recálculos da prestação de amortização, serão efetuados com base no saldo devedor atualizado na forma da cláusula nona, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização e o prazo remanescente do título. Os recálculos dos prêmios de seguro serão efetuados mensalmente com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma da cláusula nona, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos as taxas de prêmios vigentes na data do vencimento do encargo. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do título, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga será atualizada monetariamente desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento, com base no critério pro rata die, aplicando-se o índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento,

(SEGUE NA FICHA 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y56BF-UKDJH-GYVPL-PQ7BB>



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0025998-33

MATRÍCULA
25.998

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2

REGISTRO GERAL

exclusive. Sobre o valor da obrigação em atraso, atualizada monetariamente, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. No pagamento das prestações em atraso atualizadas monetariamente, será cobrada multa moratória de 2% nos termos da legislação vigente. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da lei 9.514/97 é o de R\$ 70.000,00, sujeito a atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de assinatura do título, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação, a qualquer tempo. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título. A Escrevente Autorizada: Edna Regina Pires, (Edna Regina Pires).

Of. R\$ 193,14 Est. R\$ 54,89 Aps. R\$ 40,66 Sing. R\$ 10,16 Trib.R\$ 10,16 Total: R\$ 309,02. Guia nº 071/2.010. Emolumentos cobrados sobre 50%. Microfilme e protocolo nº 308.649.

Av.11/25.998 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA.

Em 19 de abril de 2021 - (prenotação nº 498.412 de 29/03/2021).

Por instrumento particular nº 001037434-0, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado em São Paulo/SP em 16 de março de 2021, certidão municipal emitida em 17/08/1988 arquivada neste Registro de Imóveis e decreto municipal nº 017 de 18/01/1983 publicado no DOM em 18/01/1983, procede-se a presente averbação para constar que as antigas rua '14' e avenida "C" atualmente denominam-se rua **Honório Ignácio Costa** e avenida **Manoel Antonio Dias**, respectivamente.

Selo digital número: 111435331VY000302036IM21X.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Av.12/25.998 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 19 de abril de 2021 - (prenotação nº 498.412 de 29/03/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.11, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária objeto do R.10/25.998, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 30.000,00** (trinta mil reais).

Selo digital número: 111435331RF000302037FO21L.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

R.13/25.998 - VENDA E COMPRA.

Em 19 de abril de 2021 - (prenotação nº 498.412 de 29/03/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.11, **DEVALDO LUIZ MOREIRA** e sua mulher **MARIA MADALENA FRACALOSI MOREIRA**, portadora do RG nº 22.365.146-1-SSP/SP,

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0025998-33

MATRÍCULA
25.998

FICHA
03

residentes e domiciliados neste município, na rua Benedito Quartin nº 1.133, Jardim Marchesi, já qualificados, **VENDERAM** a **1) JULIA ROBERTA MAGLIA**, brasileira, solteira, maior, atendente, RG nº 39.080.595-6-SSP/SP, CPF/MF nº 363.342.728-70, residente e domiciliada neste município, na rua Roquete Pinto nº 293, Parque Ribeirão Preto, e **2) LUCAS MOURA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, borracheiro, RG nº 42.284.458-SSP/SP, CPF/MF nº 424.551.128-10, residente e domiciliado neste município, na rua Aristides Bernardes Barreto nº 1.170, Jardim Marchesi, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais), sendo **R\$ 60.000,00** pagos com recursos próprios e **R\$ 160.000,00** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$146.372,95. Selo digital número: 111435321HJ000302038NC21J.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

R.14/25.998 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 19 de abril de 2021- (prenotação nº 498.412 de 29/03/2021).

Por instrumento particular mencionado na Av.11, **1) JULIA ROBERTA MAGLIA** e **2) LUCAS MOURA DOS SANTOS**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, com sede em Osasco/SP, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus" s/nº, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelos devedores fiduciantes, no valor de **R\$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais) a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização SAC - Sistema de Amortização Constante, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,60% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,80% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.353,32, com vencimento para 15/05/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais) conforme cláusula X. De acordo com a cláusula IX ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação para os fins previstos no § 2º, do artigo nº 26, da lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321TY000302040EO21E.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Av.15/25.998 - CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP.

Em 10 de julho de 2026 - (prenotação nº 599.310 de 27/11/2025).

Por requerimento firmado em São Paulo/SP em 03 de julho de 2026, procede-se a

(Segue na ficha 04)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y56BF-UKDJH-GVYPL-PQ7BB>

CNM nº: 111435.2.0025998-33

MATRÍCULA

25.998

FICHA

04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

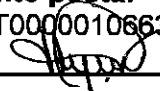
RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 10 de julho de 2026.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é vinculado ao código de endereçamento postal - CEP nº 14031-282.

Selo Digital: 1114353E1T00000106632626A.

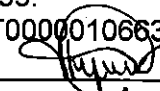
A Escrevente:  (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

Av.16/25.998 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 10 de julho de 2026 - (prenotação nº 599.310 de 27/11/2025).

Por requerimento mencionado na Av.15, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 14 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais). Valor venal: R\$ 197.020,35.

Selo Digital: 111435331T00000106632726U.

A Escrevente:  (Thayná Vitória Oliveira da Silva)

CERTIDÃO

Pedido nº 868.708 - S26080724453D

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula nº 25.998 até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 16, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 21/08/2026 - 12:26

Assinada digitalmente, por:
Luís Augusto Manha dos Santos - Escrevente

Para conferir a procedência deste documento acesse:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital nº
1114353C3C00000109755726V

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Serventias	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 6,72	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 0,92	R\$ 2,20	R\$ 2,20	R\$ 76,52

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")