



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

7835

FOLHA

01

CNM: 119842.2.0007835-24
SERVENTIA REGISTRAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA ROSA DE VITERBO - SP

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

IMÓVEL:=

UMA CASA DE MORADIA - construída de tijolos, coberta de telhas, com 08 (oito) cômodos, e o respectivo terreno medindo 13,20 m. (treze metros e vinte centímetros) de frente e fundo, 26,40 m. (vinte e seis metros e quarenta centímetros) de ambos os lados, confrontando pela frente com a Avenida Rio Branco, de um lado com o prédio nº 118, com a qual é geminada, de outro lado com Moacir Cintra, e pelos fundos com João Passoni e Moacir Cintra.-----

Localização:=

Situada nesta cidade e comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na **AVENIDA RIO BRANCO Nº 116.**- Cadastro Municipal nº 101 0104.-----

Proprietário:=

ANGELO PASSONI, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do RG SP Nº 8 260 718 - CPF MF Nº 328 030 288-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Rio Branco nº 112.-----

Título Aquisitivo:=

Transcrição nº 2.180, fls. 80/81, do livro 3-C, da Serventia Registral desta comarca, de 05 de novembro de 1967.- Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos 28 (vinte e oito) dias do mês de novembro, do ano de mil novecentos e noventa e seis (1996).- O Oficial Substituto, [Assinatura] (José Carlos Custódio Pereira dos Santos)-----

+

R.0001-7835

DOAÇÃO - Por escritura pública de doação lavrada nas notas do 19 Tabelião desta comarca, às fls. 125, do livro 70, em 22 de novembro de 1996, o proprietário Angelo Passoni, já identificado, doou a sua propriedade, do imóvel desta matrícula, em favor de **EUGENIO PASSONI**, brasileiro, solteiro, barbeiro aposentado, portador do RG SP Nº 14 532 405 - CPF MF Nº 550 854 318-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Rio Branco nº 112.- Para fins fiscais, foi a presente doação estimada em R\$ 4.440,00 (quatro mil quatrocentos e quarenta reais).- Satisfeita a exigência fiscal.- Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos 28 (vinte e oito) dias do mês de novembro de 1996 (mil novecentos e noventa e seis).- O Oficial Substituto, [Assinatura] (José Carlos Custódio Pereira dos Santos) Valor fiscal R\$ 4.430,60.-----

+

R.0002-7835

USUFRUTO - Nos termos da escritura pública de doação, constante do R.001, o proprietário **ANGELO PASSONI**, já identificado, reservou para si o **USUFRUTO VITALICIO**, do imóvel desta matrícula, enquanto sobreviver.- Foi o presente usufruto, estimado pelo valor de R\$ 2.220,00 (dois mil duzentos e vinte reais).- Satisfeita a exigência fiscal.- Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos 28 (vinte e oito) dias do mês de novembro, do ano de mil novecentos e noventa e seis (1996).- O Oficial Substituto, [Assinatura] (José Carlos Custódio Pereira dos Santos).- Valor fiscal R\$ 2.215,30.-----

+

= cont. no verso =

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VEXM-9QZ53-RGK75-MUFN3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

7835

FOLHA

01

VERSO

CNM: 119842.2.0007835-24

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

AV.0003-7835

CANCELAMENTO DE USUFRUTO - Nos termos do instrumento particular, firmado nesta

cidade, em 13 de Março de 2.008, pela Maria Estela Cagliari, tendo autorização na Escritura Pública de Doação, lavrada nas notas do 2º Tabelião de notas, às páginas 014/016, do Livro nº 068, em 12 de março de 2.008; a fim de ficar constando o **CANCELAMENTO DO USUFRUTO**, constante do R.02, em virtude do falecimento do usufrutuário **ANGELO PASSONI**, ocorrido em 07 de Março de 1997, termo nº 1420, fls. 119, do livro C-26, expedido em 10 de Março de 1.997.- Tudo conforme prova com documento arquivado nesta Serventia.- Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos treze (13) dias do mês de Março (03) de dois mil e oito (2.008).- O Oficial Substituto, Ricardo Vilas Boas Bertocco.- = = = = =

P. 58 - Doc. nº 36

R.0004-7835

DOAÇÃO - Por escritura pública de doação,

lavrada nas notas do 2º Tabelião, desta comarca, às páginas 014/016, do livro nº 068, em 12 de Março de 2.008, o doador Eugenio Passoni, já identificado, **DOOU** o imóvel desta matrícula, em favor de **MARIA ESTELA CAGLIARI**, brasileira, aposentada, desquitada, portadora do RG. nº 4.849.695-SSP-SP., e inscrita no CPF/MF nº 207.582.198-49, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Rio Branco, nº 61 - Centro; tendo a presente doação estimada pelo valor de R\$ 41.550,00 (quarenta e um mil, quinhentos e cinquenta reais).- Satisfeita a exigência fiscal.- Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos treze (13) dias do mês de março (03) de dois mil e oito (2.008).- O Oficial Substituto, Ricardo Vilas Boas Bertocco.- Valor Fiscal Municipal R\$ 41.545,76.- = = = = =

R-05/7.835 - VENDA E COMPRA

Em 18 de agosto de 2010. Pela Escritura Pública de 16 de agosto de 2010, do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Livro 77, folhas 251/253, MARIA ESTELA CAGLIARI, já qualificada, transmitiu a **CELSO APARECIDO DA SILVA**, RG nº 18.490.582- SSP/SP, CPF/MF nº 052.396.398-09, brasileiro, empresário, e sua mulher **ROSIMARI DO CARMO SOARES SILVA**, RG nº 16.443.021- SSP/SP, CPF/MF nº 090.906.318-44, brasileira, bancária, casados, pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco Feliciano, nº 116, Santa Rosa de Viterbo-SP, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$ 47 000.00. (Protocolo nº 35.116 de 17/08/2010).

José Márcio Sampaio Castro
Oficial

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Escrevente Autorizado

R-06/7.835 - VENDA E COMPRA.

Em 23 de Junho de 2016. Pela Escritura Pública de 22 de junho de 2016, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, Livro 112, páginas 70/72, **CELSO APARECIDO DA SILVA** e sua esposa **ROSIMARI DO CARMO SOARES SILVA**, já qualificados, transmitiram a **MORADA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA**, CNPJ nº 05.499.011/0001-81, com sede na Rua São Bento, nº 700, sala 73, 7º andar - Centro, Araraquara, Estado de São Paulo, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$219.300,00 (duzentos e dezenove mil e trezentos reais).- (Protocolo nº 46.783 de 22/06/2016).-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VEXM-9QZ53-RGK75-MUFN3>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

7.835

FOLHA

02

CNM: 119842.2.0007835-24

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA ROSA DE VITERBO-SP

CNS 11.984-2

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Oficial Substituto

Ferdilei Gonzaga Coelho
Escrevente Autorizado

R-07/7.835 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 09 de setembro de 2019. Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro nº 237/012.305.320, firmado na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo aos 20 de setembro de 2019, **MORADA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificada, **Avalistas: VALERIA MIUKI SAKAI**, brasileira, solteira, diretora de empresa, portadora do RG nº 18.986.753-X-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF nº 094.599.668-37, residente e domiciliada na Av. Dr. Antonio Tavares P. Lima, nº 1256, Vila Xavier, Araraquara-SP; e **PEDRO PAULO DE ANDRADE**, brasileiro, casado, diretor de empresa, portador do RG nº 858.968-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF nº 174.525.629-68, residente e domiciliado na Avenida José Bonifácio, nº 704, Centro, Araraquara-SP, alienou fiduciariamente, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, o imóvel objeto desta matrícula ao **BANCO BRADESCO SA**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia de um financiamento no valor de R\$ 624.000,00, pagável no prazo de 60 meses, com valor das parcelas de R\$ 14.297,72, vencimento final em 20/09/2024, com juros de 13,0539111% ao ano (taxa efetiva), reajuste monetário e demais encargos constantes no título, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$ 780.000,00 para efeito de venda em público leilão. (Protocolo nº 50.754 de 03/09/2019).

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Oficial Substituto

Ferdilei Gonzaga Coelho
Escrevente Autorizado

AV-08/7.835 - ADITIVO.

Em 14 de maio de 2020. Nos termos do Instrumento Particular de Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº 12.305.320, firmado em Araraquara, Estado de São Paulo em 22 de maio de 2020, procede-se à presente averbação para constar as seguintes alterações: I-) Período de Carência 89 Dias; II-) Vencimento da 1ª Parcela 20/07/2020; III-) Valor da 1ª Parcela R\$ 15.462,46 mensal, tudo constante do ~~R-07~~ desta matrícula. - (Protocolo nº 51.446 de 30/04/2020) -

Ricardo Vilas Boas Bertocco
Oficial Substituto

Ferdilei Gonzaga Coelho
Escrevente Autorizado

AV-09/7.835 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.

Em 22 de Abril de 2024. Nos termos do Requerimento firmado em 17 de Abril de 2024, no Município de Araraquara, Estado de São Paulo, por Valkiria Tebet Haddad, bem como da Certidão expedida em 22 de Março de 2024, para os fins previstos pelo Artigo 828 do Código de Processo Civil, verifica-se que foi distribuída em 19 de Dezembro de 2023 a Ação Monitória - Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro - Processo Digital: 1017532-53.2023.8.26.0037, pelo Juízo de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, assinado digitalmente pelo MM Juiz Dr Paulo Sérgio Mendes, em que são partes: **Requerente: VALKIRIA TEBET HADDAD**, CPF/MF nº 147.162.728-42; **Requerido: MORADA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA - ME**, CNPJ nº 05.499.011/0001-81, cujo valor da causa é de R\$837.982,74 (Oitocentos e Trinta e Sete Mil, Novecentos e Oitenta e Dois Reais e Setenta e Quatro Centavos). - (Protocolo nº 56.606 de 19/04/2024). -

Ricardo Vilas Boas Bertocco

Ferdilei Gonzaga Coelho

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VEXM-9QZ53-RGK75-MUFN3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CULA

FOLHA

CNM: 119842.2.0007835-24

Valide aqui 7.835

2

este documento

CNS 11.984-2

Oficial Interino

Escrevente Autorizado

PROTOCOLO Nº: 57.159, de 11 de Setembro de 2024**PROTOCOLO ONR Nº: IN01246639C****SELO DIGITAL: 1198423310A0000006956325X**

AV.10/7.835: ATUALIZAÇÃO DE DADOS (NÚMERO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA): Conforme Ficha Cadastral Simplificada emitida em 19/05/2025 pela JUCESP, arquivada eletronicamente na pasta digital desta Prenotação, realizo esta averbação para declarar que **MORADA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA**, já qualificada, é inscrita no **NIRE 35217947386**. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa de Viterbo/SP, 19 de Maio de 2025.

O Substituto do Oficial Interino,

WAGNER SILVA ARANTES

PROTOCOLO Nº: 57.159, de 11 de Setembro de 2024**PROTOCOLO ONR Nº: IN01246639C****SELO DIGITAL: 1198423310A0000006956225Z**

AV.11/7.835: ATUALIZAÇÃO DE DADOS (NÚMERO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA): Conforme Ficha Cadastral Simplificada emitida em 06/02/2020 pela JUCESP, arquivada eletronicamente na pasta digital desta Prenotação, realizo esta averbação para declarar que **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, é inscrito no **NIRE 35300027795**. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa de Viterbo/SP, 19 de Maio de 2025.

O Substituto do Oficial Interino,

WAGNER SILVA ARANTES

PROTOCOLO Nº: 57.159, de 11 de Setembro de 2024**PROTOCOLO ONR Nº: IN01246639C****SELO DIGITAL: 1198423310A00000069561251**

AV.12/7.835: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE AO CREDOR FIDUCIÁRIO: Conforme Procedimento Administrativo Extrajudicial de Execução de Garantia Fiduciária, previsto nos artigos 26 e seguintes da Lei 9.517/97, cujo requerimento do credor foi recebido pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Operador Nacional do Registro - ONR, arquivado eletronicamente na pasta digital desta prenotação, o devedor fiduciante qualificado no **registro nº 07** foi devidamente notificado, e, uma vez não ter sido por ele purgada a mora, realizo esta averbação para declarar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA AO CREDOR qualificado no referido registro**, que deverá promover o leilão deste imóvel, na forma da lei. **Valor declarado: R\$ 780.000,00**. Valor Venal: R\$ 352.393,58. Valor Venal (ITBI): 352.393,58 (valores proporcionais à dimensão do imóvel). Contém as exigências fiscais (ITBI recolhido). **CM nº 00101.0184, Imóvel sob nº 1644**. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa de Viterbo, 19 de Maio de 2025.

O Substituto do Oficial Interino,

WAGNER SILVA ARANTES

PROTOCOLO Nº: 58.372, de 01 de Julho de 2025**PROTOCOLO ONR Nº: AC010132651****SELO DIGITAL: 1198423310A0000007059525X**

AV.13/7.835: LEILÕES NEGATIVOS E EXTINÇÃO DA DÍVIDA: Nos termos do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, e item 260, do Cap. XX, do Provimento nº 58/89, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e conforme requerimento firmado em 27/06/2025 pelo proprietário, **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, arquivado eletronicamente na pasta digital desta prenotação, bem como Termo de Quitação firmado em 27/06/2025, realizo esta averbação para declarar que foram realizados os leilões públicos disciplinados no artigo 27, da Lei n. 9.514/97, sendo o primeiro em **25/06/2025** e o segundo em **26/06/2025**, ambos na modalidade *online* no sítio "www.leilaovip.com.br", conduzidos pelo Leiloeiro Oficial VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO, com matrícula na Junta

(continua na ficha nº 3)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VEXM-9QZ53-RGK75-MUFN3>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CULA

7.835

FOLHA

3

CNM: 119842.2.0007835-24

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTA ROSA DE VITERBO-SP

CNS 11.984-2

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Comercial do Estado do Maranhão (JUCEMA) sob o nº 12/96, tendo sido ambos negativos por ausência de lances, ficando, por consequência, extinta a dívida informada no R.07/M.7.835 de responsabilidade de MORADA INVEST FOMENTO MERCANTIL LTDA, já qualificado. Por consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei nº 9.514/97, podendo a proprietária dispor livremente do imóvel. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rosa de Viterbo/SP, 23 de Julho de 2025.

O Substituto do Oficial Interino,

WAGNER SILVA ARANTES

CERTIDÃO

DECLARO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 7835, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 22/07/2025.

N.º Pedido / N.º Prenotação: 58372

CUSTAS

Emolumentos	44,20
Estado	12,56
Sec. Fazenda	8,60
Registro Civil	2,33
Trib. Justiça	3,03
Ministério Público	2,12
Imposto Municipal	2,21
TOTAL	75,05

PRAZO DE VALIDADE

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.

Conferência feita por:

(ASSINATURA DIGITAL)

WAGNER SILVA ARANTES
SUBSTITUTO DO OFICIAL

Santa Rosa de Viterbo, 23 de julho de 2025



SELO DIGITAL

1198423C30A0000007059625B

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9VEXM-9QZ53-RGK75-MUFN3>