



Valide aqui
este documento

2.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO – SP

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

J.LP.

MATRÍCULA

17284

FOLHA

1

IMÓVEL: Um prédio situado nesta cidade, no Jardim São Luiz, à Rua Felipe Achê nº 580, edificado no terreno que mede 12,00 ms. de frente e de fundos, por 25,00 ms. de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com Nelson Rosa, de outro com Darcy Gabarra e pelos fundos com Luiz Vernilo, entre as Ruas Soares Romeu e Alvaro Paiva, distante 40,00 ms. da Rua Alvaro Paiva, encerrando a área construída de 173,00 ms². e a área total de 300,00 ms².

PROPRIETÁRIOS: Nelson Rosa, cirurgião dentista e sua mulher Laura Spanó - Rosa, professora, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6515/77, portadores dos RG nºs 1.515.509 e 2.031.828 e do CIC nº 155.531.678/68, domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 45700, neste Registro.
Ribeirão Preto, 05 de setembro de 1979. A Escr. Aut. *Rita de Cássia Abrão*

R.1/17284

TRANSMITENTES: Nelson Rosa e sua mulher Laura Spanó Rosa, acima qualificados.-

ADQUIRENTES: Roberto de Moraes Aguiar, Juiz de Direito e sua mulher Eliana Correa de Moraes Aguiar, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6515/77, portadores dos RG nºs 2.994.009 e 4.911.505 e do CIC nº 293.540.218-91, domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO: Venda e compra.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular datado em São Paulo, em 03 de setembro de 1979, apresentado em 4 vias, ficando uma arquivada.-

VALOR: Cr\$ 1.500.000,00.-

Apresentou Certificado de Quitação do IAPAS sob nº 711498, Série C, de 06 de setembro de 1979, que ficou arquivado.-

Ribeirão Preto, 05 de setembro de 1979. A Escr. Aut. *Rita de Cássia Abrão*

Eml.1.200,00 - Est.240,00 - Cart.180,00= Cr\$1.620,00-Rec.7153 - G.185/186

R.2/17284.-

DEVEDORES: Roberto de Moraes Aguiar e sua mulher Eliana Corrêa de Moraes Aguiar, já qualificados no R.1/17284.-

CREDORA: Bradesco S/A. Crédito Imobiliário, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CGCMF sob nº 60.917.036/0001-66.-

TÍTULO: Hipoteca.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular datado em São Paulo, em 03 de setembro de 1979.-

(continua no verso)



Valida aqui
este documento

MATRÍCULA

17284

FOLHA

1

VERSO

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EXV/KH-FZQAJ-7QTEK-KJLL3>

VALOR, PRAZO, JUROS E PENAS: Cr\$ 1.000.000,00, pagáveis em 180 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Plano de Equivalência Salarial - Sistema de Amortização Constante e em conformidade com as disposições constantes nas RD's 15/79 e 16/79 do BNH, nelas incluídas, prêmios de seguros taxa de cobrança, valor de amortização e juros, estes à taxa nominal de 10,00% ao ano e taxa efetiva de 10,47% ao ano, sendo de Cr\$ 14.923,58, o valor da primeira prestação, que se vencerá no dia 03 de outubro de 1979, decrescendo de uma para outra, em progressão aritmética, à razão de Cr\$ 26,62. Multa de 10%. Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor em cruzeiros, na data do vencimento, acrescida de juros simples calculados à taxa de 3% ao mês civil, ou fração em atraso. Sendo de Cr\$ 1.500.000,00, o valor da garantia.-

Ribeirão Preto, 05 de setembro de 1979. A Escr. Aut. [Assinatura]

Rita de Cássia Abrão.-

Eml.1.000,00-Est.200,00-Cart.150,00= Cr\$ 1.350,00-Rec.7153-G. 185/186.-

AV. 3/17284

Fica cancelado o R.2/17284, referente a hipoteca, por ter o credor Bradesco S/A Crédito Imobiliário, por instrumento particular datado em São Paulo, Capital, em 07/11/85, recebido de seus devedores Roberto de Moraes Aguiar e sua mulher Eliana Corrêa de Moraes Aguiar, todo o seu crédito dando-lhes plena quitação, e autorizando este cancelamento.

Ribeirão Preto, 02 de abril de 1986. O Escr. Aut. [Assinatura]

José Newton de Siqueira.-

R.4/17284.-

Por escritura de 03 de abril de 1986, Livro 469, folhas 162 vº, do 1º Tabellão local, os proprietários Roberto de Moraes Aguiar, Juiz de Direito, portador do RG nº 2.994.009-SP e sua mulher Eliana Correa de Moraes Aguiar do lar, portadora do RG nº 4.911.505-SSP/SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, portadores do CPF numero 293.540.218-91, venderam a Alvaro Roncaratti, brasileiro, aposentado, portador do RG nº 2.521.889-SSP/SP e CPF nº 152.595.958-15, residente nesta cidade, casado com Maria de Lourdes Mengel Roncaratti, no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, brasileira, do lar, RG nº 4.384.947-SP e do CPF nº 152.595.958-15, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de Cr\$ 120.000,00.-

Ribeirão Preto, 14 de julho de 1986. O Escr. Aut. [Assinatura]

José Newton de Siqueira.-

v

Continua na ficha 02



Validé aqui
este documento

17284 01/12/2025 17:00:32 3/7

CNM: 112490.2.0017284-88

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula

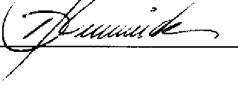
17.284

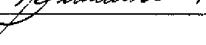
Folha

02

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

AV.5/17284 - Prenotação nº 297.516, de 18/03/2010. (ATUALIZAÇÃO). A proprietária **MARIA DE LOURDES MENDEL RONCARATTI** atualmente está inscrita no CPF sob nº 246.057.398-74, consoante cadastro das pessoas físicas da RFB e formal de partilha subscrito pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, em 01 de fevereiro de 2010, extraído dos autos nº 996/2008. Ribeirão Preto, SP, 31 de março de 2010. Rafael Almeida Luqueta , escrevente autorizado.

AV.6/17284 - Prenotação nº 297.516, de 18/03/2010. (ÓBITO). O proprietário **ALVARO RONCARATTI** faleceu em 31/01/2008, no estado civil de casado, consoante certidão de óbito extraída do termo nº 73.622, às folhas 266-F do livro C-237, subscrita pelo Oficial do 1º Subdistrito de Registro Civil desta Comarca, em 08/02/2008, e formal de partilha subscrito pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, em 01 de fevereiro de 2010, extraído dos autos nº 996/2008. Ribeirão Preto, SP, 31 de março de 2010. Rafael Almeida Luqueta , escrevente autorizado.

R.7/17284 - Prenotação nº 297.516, de 18/03/2010. (PARTILHA). Nos termos do formal de partilha subscrito pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, em 01 de fevereiro de 2010, extraído dos autos nº 996/2008, da ação de inventário dos bens deixados pelo falecimento de **ALVARO RONCARATTI**, CPF nº 152.595.958-15, com sentença datada de 03/07/2009, transitada em julgado em 19/08/2009, o imóvel desta matrícula foi atribuído à viúva **MARIA DE LOURDES MENDEL RONCARATTI**, RG nº 4.384.947-SP, CPF nº 246.057.398-74, do lar, e à herdeira-filha **HELOISA HELENA MENDEL RONCARATTI**, RG nº 5.946.147-SP, CPF nº 980.313.848-00, solteira, bióloga; brasileira, residente e domiciliada na Rua Felipe Achê, 580, nesta cidade, pelo valor de R\$ 110.563,59 (cento e dez mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e nove centavos), na proporção de 1/2 à viúva e 1/2 à herdeira-filha. Valor venal de R\$ 123.547,82. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 31 de março de 2010. Rafael Almeida Luqueta , escrevente autorizado.

R.8/17284 - Prenotação nº 297.516, de 18/03/2010. (DOAÇÃO). Nos termos do formal de partilha subscrito pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, em 01 de fevereiro de 2010, extraído dos autos nº 996/2008, a proprietária **MARIA DE LOURDES MENDEL RONCARATTI**, já qualificada, doou a fração ideal correspondente a 1/2 do imóvel desta matrícula a **HELOISA HELENA MENDEL RONCARATTI**, RG nº 5.946.147-SP, CPF nº 980.313.848-00, brasileira, solteira, bióloga, residente e domiciliada na Rua Felipe Achê, 580, nesta cidade, pelo valor de R\$ 36.854,53 (trinta e seis mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e três centavos). Valor venal de R\$ 41.182,60. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 31 de março de 2010. Rafael Almeida Luqueta , escrevente autorizado.

V Continua no verso

Mod. 01

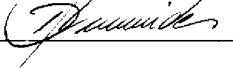


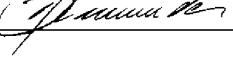
- Matrícula
Validé aqui
este documento

17.284

Folha
02

Verso

Serventia Ribeirão Preto, SP, 31 de março de 2010. Rafael Almeida Luqueta

escrevente autorizado.

R.9/17284 - Prenotação nº 297.516, de 18/03/2010. (USUFRUTO). Nos termos do formal de partilha subscrito pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões desta Comarca, em 01 de fevereiro de 2010, extraído dos autos nº 996/2008, o direito ao usufruto vitalício sobre o imóvel desta matrícula foi atribuído à viúva **MARIA DE LOURDES MENGEL RONCARATTI**, RG nº 4.384.947-SP, CPF nº 246.057.398-74, brasileira, do lar, residente e domiciliada na Rua Felipe Achê, 580, nesta cidade, pelo valor de R\$ 36.854,53 (trinta e seis mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), sendo 1/2 constituído por reserva e 1/2 por instituição. Ribeirão Preto, SP, 31 de março de 2010. Rafael Almeida Luqueta

escrevente autorizado.

R.10/17284 - Prenotação nº 309.758, de 09/11/2010. (DOAÇÃO). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 87/90 do livro 1909, em 29 de outubro de 2010, a proprietária **HELOISA HELENA MENGEL RONCARATTI**, já qualificada, doou o imóvel desta matrícula a 1) **LOURDES MARIA RONCARATTI**, RG nº 6.076.852-SP, CPF nº 255.630.548-70, brasileira, divorciada, professora, residente e domiciliada na Rua Doutor Laudo de Camargo, 536, nesta cidade; 2) **RONAN RONCARATTI NICOTARI**, RG nº 32.898.407-3-SP, CPF nº 323.088.798-07, advogado; e a 3) **RAMON RONCARATTI NICOTARI**, RG nº 32.898.406-1-SP, CPF nº 358.943.748-04, nutricionista; brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados na Avenida João Fiúsa, 2601, apto 102, nesta cidade, pelo valor de R\$ 82.365,21 (oitenta e dois mil, trezentos e sessenta e cinco reais e vinte e um centavos), na proporção de 50% para a donatária qualificada no item 1 e 25% para cada um dos demais donatários. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 03 de dezembro de 2010. Reinaldo Quarezmin Júnior

escrevente autorizado.

R.11/17284 - Prenotação nº 318.488, de 16/05/2011. (DOAÇÃO). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 93/96 do livro 1944, em 15 de abril de 2011, a proprietária **LOURDES MARIA RONCARATTI**, já qualificada, doou a fração ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula a **RONAN RONCARATTI NICOTARI**, RG nº 32.898.407-3-SP, CPF nº 323.088.798-07, advogado; e a **RAMON RONCARATTI NICOTARI**, RG nº 32.898.406-1-SP, CPF nº 358.943.748-04, nutricionista; brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Avenida João Fiúsa, 2601, apto 102, nesta cidade, pelo valor de R\$ 43.402,46 (quarenta e três mil, quatrocentos e dois reais e quarenta e seis centavos). Emitida a DOI por esta Serventia. O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade

Continua na ficha 03



Validé aqui
este documento

17284 01/12/2025 17:00:32 5/7

CNM: 112490.2.0017284-88

2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Matrícula

17.284

Folha

03

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

local sob nº **12.652**. Ribeirão Preto, SP, 19 de maio de 2011. Egídia Beatriz L. de Moraes
Egídia Moraes, oficiala substituta.

AV.12/17284 - Prenotação nº 541.701, de 23/09/2021. (CASAMENTO). O proprietário **RAMON RONCARATTI NICOTARI** casou-se sob o regime da comunhão parcial de bens, em 22/10/2016, com **STEPHANE DE BONIFACIO**, CPF nº 364.123.758-05, que passou a assinar **STEPHANE DE BONIFACIO NICOTARI**, consoante certidão de casamento extraída da matrícula nº 121467 01 55 2016 3 00030 288 0009061 81, subscrita pelo Oficial do 1º Subdistrito de Registro Civil desta Comarca, em 18/11/2016, cadastro das pessoas físicas da RFB e requerimentos datados de 23 de setembro de 2021. Ribeirão Preto, SP, 21 de outubro de 2021. Reinaldo Quarezemin Júnior , escrevente autorizado. Selo digital: 11249033100000067244221Y.

AV.13/17284 - Prenotação nº 541.701, de 23/09/2021. (CANCELAMENTO). Fica cancelado o usufruto que onera o imóvel desta matrícula (R.9), pertencente a **MARIA DE LOURDES MENDEL RONCARATTI**, em virtude do seu falecimento ocorrido em 22/09/2021, consoante certidão de óbito extraída da matrícula nº 121467 01 55 2021 4 00312 025 0117988 65, subscrita pelo Oficial do 1º Subdistrito de Registro Civil desta Comarca, em 23/09/2021 e requerimentos datados de 23 de setembro de 2021. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 21 de outubro de 2021. Reinaldo Quarezemin Júnior , escrevente autorizado. Selo digital: 11249033100000067244321W.

R.14/17284 - Prenotação nº 621.265, de 18/10/2024. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 9204443, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 07 de outubro de 2024, os proprietários **RONAN RONCARATTI NICOTARI**, CPF nº 323.088.798-07, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Agostinho Veiga, 846, nesta cidade, e **RAMON RONCARATTI NICOTARI**, CPF nº 358.943.748-04, com anuência de sua mulher **STEPHANE DE BONIFACIO NICOTARI**, CPF nº 364.123.758-05; brasileiros, nutricionistas, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Professor João Fiúsa, 2601, apto 102, nesta cidade, venderam o imóvel desta matrícula a **CLAUDIA MENDES CABRAL MOTA**, CPF nº 089.427.836-35, brasileira, divorciada, gerente de vendas, residente e domiciliada na Rua Professora Maria das Dores Carpinetti, 105, na cidade de Ubatuba, SP, pelo valor de R\$ 710.000,00 (setecentos e dez mil reais). Valor venal de R\$ 344.038,71. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 22 de outubro de 2024. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 11249032100000133686524J.

Continua no verso

Mod. 01



Validé aqui
este documento

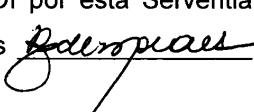
-Matrícula-
17.284

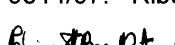
Folha
03
Verso

11.249-0

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EXV/KH-FZQAJ-7QTEK-KJLL3>

R.15/17284 - Prenotação nº 621.265, de 18/10/2024. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 9204443, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 07 de outubro de 2024, a proprietária **CLAUDIA MENDES CABRAL MOTA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo Cidade de Deus, s/n, na cidade de Osasco, SP, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 639.000,00 (seiscentos e trinta e nove mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.14), que será paga em 420 parcelas mensais, vencível a primeira em 07/11/2024, no valor de R\$ 7.029,24, estabelecidos juros à taxa anual nominal de 10,0171%, anual efetiva de 10,4900%, e Sistema de Amortização Constante - SAC, nos termos constantes no título. Há previsão de vencimento antecipado, conforme pactuado. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 710.000,00 e para intimação da devedora fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 22 de outubro de 2024. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000133686624H.

AV.16/17284 - Prenotação nº 637.495, de 04/06/2025. (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 do fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo Cidade de Deus, s/n, na cidade de Osasco, SP, em virtude da fiduciante **CLAUDIA MENDES CABRAL MOTA**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 11/08/2025, conforme certidão datada de 02 de setembro de 2025. Valor venal de R\$ 359.864,31. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 14 de outubro de 2025. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000219651125M.

AV.17/17284 - Prenotação nº 650.822, de 25/11/2025. O proprietário realizou os dois leilões públicos nos dias 18/11/2025 e 19/11/2025, ambos com resultado negativo, conforme respectivas atas e requerimento datado de 24 de novembro de 2025, nos termos da Lei nº 9514/97. Ribeirão Preto, SP, 01 de dezembro de 2025. Cássia Raquel Boer Botan , escrevente autorizada. Selo digital: 112490331000000281544725J.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

v



17284 01/12/2025 17:00:32 7/7

Valide aqui
este documento

**2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto**

Folha

4

Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0017284-88

LIVRO nº 2 - Registro Geral



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 17284; 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>

Último ato - 17

Certidão já cotada no título
650822



Selo digital: 1124903C3000000281544825X.

Ribeirão Preto, 1 de Dezembro de 2025.

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/EXV/KH-FZQAJ-7QTEK-KJLL3>

V

Mod. 01