

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

RIBEIRÃO PRETO – SP

*Ass.*Valide aqui
este documento

LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL

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*

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*

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.-

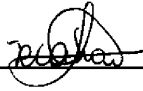
FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular datado em São Paulo, em 03 de setembro de 1979.-

(continua no verso)

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
17284FOLHA
1

VERSO

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 cons-
tantes 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 qual-
quer 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 mes civil, ou fração em atraso. Sendo de Cr\$ 1.500.000,00, o valor da garantia.-

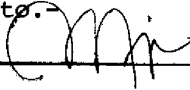
Ribeirão Preto, 05 de setembro de 1979. A Escr.Aut. 

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

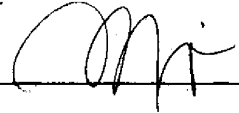
Fica cancelado o R.2/17284, referente a hipoteca, por ter o credor Brades-
co S/A Crédito Imobiliário, por instrumento particular datado em São Pau-
lo, Capital, em 07/11/85, recebido de seus devedores Roberto de Moraes -
Aguiar e sua mulher Eliana Corrêa de Moraes Aguiar, todo o seu crédito -
dando-lhes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

Ribeirão Preto, 02 de abril de 1986. O Escr. Aut. 

José Newton de Siqueira.-

R.4/17284.-

Por escritura de 03 de abril de 1986, Livro 469, folhas 162 vº, do 1º Ta-
belião 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 regi-
me da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, portadores do CPF numero -
293.540.218-91, venderam a Alvaro Roncaratti, brasileiro, aposentado, por-
tador 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 comu-
nhão 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 Cz\$ 120.000,00.-

Ribeirão Preto, 14 de julho de 1986. O Escr.Aut. 

José Newton de Siqueira.-

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5XCY-835W7-3W4VT-CPHEC>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





Valide aqui
este documento

17284 14/10/2025 3/7

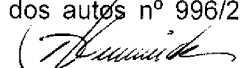
CNM: 112490.2.0017284-88

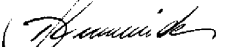
2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

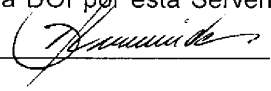
Matrícula
17.284

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 MENGEL 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 MENGEL RONCARATTI**, RG nº 4.384.947-SP, CPF nº 246.057.398-74, do lar, e à herdeira-filha **HELOISA HELENA MENGEL RONCARATTI**, RG nº 5.946.147-SP, CPF nº 980.313.848-00, solteira, bióloga; brasileiras, residentes e domiciliados 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 MENGEL RONCARATTI**, já qualificada, doou a fração ideal correspondente a 1/2 do imóvel desta matrícula a **HELOISA HELENA MENGEL 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

Continua no verso

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5XCY-835W7-3W4VT-CPHEC>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

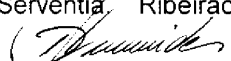
ri digital

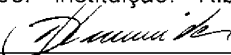
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

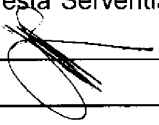
Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

onr

Valide aqui
este documento-Matrícula
17.284Folha
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 Quarezemin 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5XCY-835W7-3W4VT-CPHEC>



Valide aqui
este documento

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 Beatriz L. de 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 *[assinatura]*, escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000067244221Y.

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 MENGEL 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 *[assinatura]*, escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000067244321W.

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 *[assinatura]*, escrevente autorizado. Selo digital: 112490321000000133686524J.

> Continua no verso

Valide aqui
este documento

Matrícula

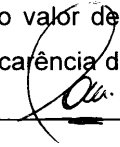
17.284

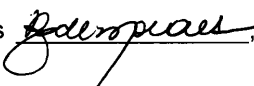
Folha

03

Verso

11.249-0

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 , oficial substituta. Selo digital: 112490331000000219651125M.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5XCY-835W7-3W4VT-CPHEC>

v



17284 14/10/2025 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
<p>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.</p>	
Assinado digitalmente.	Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br
Ultimo ato - 16 Certidão já cotada no título 637495	
Ribeirão Preto, 14 de Outubro de 2025.	Selo digital: 1124903C3000000219651425W.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

Mod. 01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y5XCY-835W7-3W4VT-CPHEC>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

