

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

RIBEIRÃO PRETO - S. P.

Valide aqui
este documento**LIVRO N. 2 — REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

37645

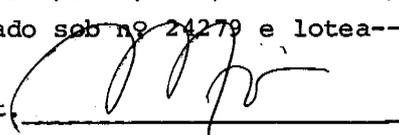
FICHA

01

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, à rua X, constituído pelo lote nº 11 da quadra nº 54, do loteamento Palmares, medindo 10,00 ms. na frente e nos fundos, por 25,00 ms. de ambos os lados, da frente aos fundos, - confrontando de um lado com o lote 9, do outro com o lote 13 e fundos com o lote 10, com 250,00 ms²., cadastro Municipal nº 133.230.-

PROPRIETÁRIAS: Cais S/A-Empreendimentos Imobiliários, firma com sede nesta cidade, inscrita no CGCMF sob nº 46.945.879/0001-45; proprietária na - proporção de 55,36%; Construtora Palmares Ltda., firma comercial com sede nesta cidade, inscrita no CGCMF sob nº 50.491.497/0001-66; proprietária - na proporção de 15%; Construtora Santiago Jannarelli S/A., com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CGCMF sob numero - 43.474.782/0001-03, na proporção de 14,64% e Zenaide Teixeira, portadora do RG nº 993.732-SSP/SP e do CPF nº 015.355.288-34, brasileira, solteira, maior, proprietária, domiciliada nesta cidade, proprietária na proporção de 15%.-

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nºs R.1/5339, R.2/5339, R.3/5339 e R.6/5339, neste Registro. (OBS: Imóvel esse matriculado sob nº 24279 e loteamento conforme R.1/24279).-

Ribeirão Preto, 02 de abril de 1985. O Of. Subst. 
José Newton de Siqueira.-

R.1/37645

Por escrituras de 14/12/81, Livro 610, folhas 42 e de re-ratificação de - 14/05/82, Livro 619, folhas 99, do 4º Tabelião desta cidade, em que figuraram como outorgantes e reciprocamente outorgados Cais S/A-Empreendimentos Imobiliários; Construtora Palmares Ltda., Construtora Santiago Jannarelli S/A e Zenaide Teixeira, já qualificados, foi atribuído exclusivamente à - Cais S/A-Empreendimentos Imobiliários, já qualificada, na divisão amigável feita entre as partes, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de Cr\$ 25.000 (valor venal de Cr\$ 1.000.000).- A adquirente se obrigou por si, por seus herdeiros a qualquer título, a cumprir e respeitar - as restrições, quanto ao uso do lote constantes do título.-

Ribeirão Preto, 02 de abril de 1985. O Of. Subst. 
José Newton de Siqueira.-

R.2/37645.-

Por escritura de 05 de fevereiro de 1987, do 4º Tabelião local, Livro 727 folhas 455, a proprietária Cais S/A Empreendimentos Imobiliários, sociedade de comercial, com sede nesta cidade, inscrita no CGC sob nº 46.945.879/0001-45, vendeu a Edivaldo Antonio Lourenço, RG nº 8.066.530-SSP/SP, casa do no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MQJJ-7ACH7-5BAY6-MYWZ6>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

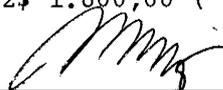
37645

FICHA

1

VERSO

Maria Elisabete Moretti Lourenço, RG nº 5.698.936-SSP/SP, brasileiros, comerciantes, portadores do CPF nº 834.264.938-53, domiciliados nesta cidade, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de Cz\$ 1.800,00 (valor venal de Cz\$ 3.192,50).-

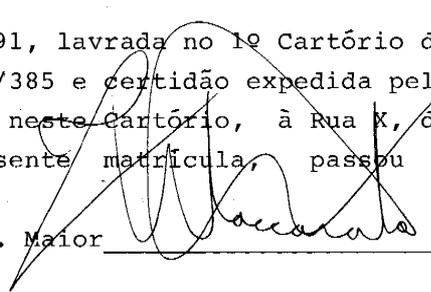
Ribeirão Preto, 17 de fevereiro de 1987. O Escr.Aut. 

José Newton de Siqueira.-

=====

AV.3/37645

Conforme escritura de 27 de dezembro de 1991, lavrada no 1º Cartório de Notas desta Comarca, livro 566, folhas 381/385 e certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, já microfilmada neste Cartório, à Rua X, do loteamento Palmares, objeto da da presente matrícula, passou a denominar-se Rua Isaias José Ferreira.-

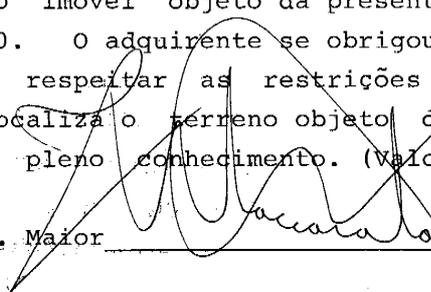
Ribeirão Preto, 31 de março de 1992. O Of. Maior 

Francisco Xavier P. Naccarato.-

=====

R.4/37645

Conforme escritura referida na AV.3/37645, os proprietários Edivaldo Antonio Lourenço, industrial, RG nº 8.066.530-SSP/SP e sua mulher Maria Elisabete Moretti Lourenço, industriária, RG nº 5.698.936-SSP/SP, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, portadores do CPF nº 834.264.938-53, domiciliados nesta cidade, venderam a Paulo Sergio Chiarelli dos Santos, RG nº 15.151.470-SSP/SP, CPF nº 048.843.518-86, brasileiro, vendedor, separado judicialmente, domiciliado nesta cidade, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$ 1.395.000,00. O adquirente se obrigou, por si e seus sucessores a cumprir e respeitar as restrições e obrigações de uso do loteamento onde se localiza o terreno objeto da presente matrícula, das quais declara ter pleno conhecimento. (Valor venal de Cr\$ 2.205.361,86).-

Ribeirão Preto, 31 de março de 1992. O Of. Maior 

Francisco Xavier P. Naccarato.-

=====

R.5/37645 (VENDA E COMPRA)

Conforme escritura de 12 de janeiro de 1.998, lavrada no 4º Serviço de notas desta Comarca, livro 1115, pág. 277, o proprietário, **PAULO SERGIO CHIARELLI DOS SANTOS**, já qualificado, **VENDEU** a **CLAUDIO SANT'ANA JUNIOR**, RG nº 16.481.876-SSP-SP e CIC nº 106.418.558-42, vendedor, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da

(continua ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MQJJ-7ACH7-5BAY6-MYWZ6>

Valide aqui
este documentoserviço de registro de imóveis e anexo
ribeirão preto - sp

"cartório naccarato"

oficial interino: francisco xavier piccolotto naccarato - oficial substituto: depoleão mazzarelli

MATRÍCULA

37645

FICHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Lei nº 6.515/77, com **JULIANA NUNES SANT'ANA**, RG nº 22.362.300-3-SSP-SP e CIC nº 200.503.278-60, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Domingos Padovan nº 555, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$2.500,00.-
Ribeirão Preto, 27 de março de 1.998. A Escr. Aut. Egídia Beatriz L. de Moraes
Egídia Beatriz L. de Moraes.-

AV.6/37645 (CONSTRUÇÃO)

Conforme requerimento datado nesta cidade, em 22 de setembro de 1998, foi edificado no terreno objeto da presente matrícula, um prédio residencial que recebeu o nº 1102 da rua Isaias José Ferreira, com a área construída de 150,605 m2, cujo valor venal da construção é de R\$ 32.312,91, tudo de acordo com o Habite-se nº 001173, de 09 de setembro de 1998 e certidão de valor venal nº 2398/98, de 24/09/98, expedidos pela Prefeitura Municipal local. Apresentou Certidão Negativa de Débito do INSS sob nº 998888, série H, de 18 de setembro de 1998, expedida pela agência local.-

Ribeirão Preto, 01 de outubro de 1998. A Escr. Aut. Claudia F. de Lima dos Santos
Claudia F. de Lima dos Santos.-

R.7/37645 (VENDA E COMPRA)

Conforme instrumento particular datado em Curitiba-Paraná, em 18 de novembro de 1998, com força de escritura pública, lavrado na forma do artigo 61, parágrafos 5º e 6º da Lei nº 4.380, de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/66 e de conformidade com o artigo 26 do decreto-lei nº 70, de 21/11/66 e ainda o disposto na Lei nº 8.692, de 28/07/93, os proprietários **CLAUDIO SANT'ANA JUNIOR** e sua mulher **JULIANA NUNES SANT'ANA**, já qualificados, **VENDERAM** a **JOSE EDUARDO FERNANDES**, brasileiro, supervisor, RG nº 14.540.477-SP e CPF nº 047.811.828/79 e sua mulher **ANA MARIA BRANCO MOITA FERNANDES**, brasileira, RG nº 13.275.409-SP e CPF nº 022.955.088/60, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei nº 6515/77, domiciliados nesta cidade, à rua Isaias José Ferreira nº 1102, Bairro Jardim Palmares, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 85.000,00, sendo R\$ 35.000,00, já recebidos e R\$ 50.000,00, referente ao financiamento ora concedido.-

Ribeirão Preto, 24 de novembro de 1998. A Escr. Aut. Claudia F. de Lima dos Santos
Claudia F. de Lima dos Santos.-

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MQJJ-7ACH7-5BAY6-MYWZ6>

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
37645FICHA
02
VERSO**R.8/37645 (HIPOTECA)**

Conforme instrumento particular datado em Curitiba-Paraná, em 18 de novembro de 1998, com força de escritura pública, lavrado na forma do artigo 61, parágrafos 5º e 6º da Lei nº 4.380, de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/66 e de conformidade com o artigo 26 do decreto-lei nº 70, de 21/11/66 e ainda o disposto na Lei nº 8.692, de 28/07/93, os proprietários **JOSE EDUARDO FERNANDES** e sua mulher **ANA MARIA BRANCO MOITA FERNANDES**, já qualificados, **DERAM EM HIPOTECA**, o imóvel objeto da presente matrícula, a favor do **BANCO HSBC BAMERINDUS S.A.**, com sede em Curitiba-PR, à Travessa Oliveira Belo nº 11-B, 4º andar, centro, inscrito no CGCMF sob nº 01701201/0001-89, para garantia da dívida do valor de R\$ 50.000,00, pagáveis em 132 prestações mensais e consecutivas, pelo Plano de Comprometimento de Renda-PCR, Sistema de Francês de Amortização (Tabela Price), nelas incluídas, juros, estes à taxa nominal de 11,3866% e efetiva de 12,0000% ao ano, sendo de R\$ 714,76, o valor da primeira prestação, que se vencerá no dia 18/12/98. Multa de 10%. O imóvel objeto da presente matrícula foi avaliado por R\$ 85.312,00. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título.-

Ribeirão Preto, 24 de novembro de 1998. A Escr. Aut. Claudia F. de Lima dos Santos
Claudia F. de Lima dos Santos.-

=====

AV.9/37645 - Prenotação nº 241.877, de 25/08/2006. (RESTRICÇÕES). O imóvel desta matrícula está sujeito às restrições urbanísticas constantes do processo de loteamento denominado Palmares, registrado sob nº 1 da matrícula nº 24279. Ribeirão Preto, SP, 14 de setembro de 2006. Margarete Carraro JCC, escrevente autorizada.

AV.10/37645 - Prenotação nº 283.451, de 08/07/2009. (RAZÃO SOCIAL). O credor **BANCO HSBC BAMERINDUS S/A** teve a razão social alterada para **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13/04/1999, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 991158024, em 14/06/1999, arquivada nesta serventia em pasta própria, e instrumento particular datado de 22 de dezembro de 2004. Ribeirão Preto, SP, 08 de julho de 2009. Karla Guimarães Falaschi Najas KFN, escrevente autorizada.

AV.11/37645 - Prenotação nº 283.451, de 08/07/2009. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a hipoteca registrada sob o nº 8, em virtude da autorização do credor **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, contida no instrumento particular datado de 22 de dezembro de 2004.

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4MQJJ-7ACH7-5BAY6-MYWZ6>



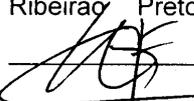
Valide aqui
este documento

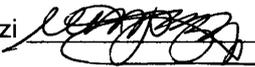
2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

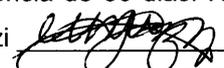
Matrícula
37.645

Folha
03
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

Ribeirão Preto, SP, 08 de julho de 2009. Karla Guimarães Falaschi Najas
, escrevente autorizada.

R.12/37645 - Prenotação nº 545.287, de 09/11/2021. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 001078100-0, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 28 de outubro de 2021, os proprietários **JOSE EDUARDO FERNANDES** e sua mulher **ANA MARIA BRANCO MOITA FERNANDES**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **FREDERICO CESAR DIAS PERONNI**, RG nº 44522904-SP, CPF nº 379.455.338-17, representante comercial, e sua mulher **ALINE FERNANDA DE SOUZA PERONNI**, RG nº 39079632-SP, CPF nº 375.571.868-50, corretora de imóveis; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Isaías José Ferreira, 1102, nesta cidade, pelo valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Valor venal de R\$ 201.692,92. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 25 de novembro de 2021. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficial substituta. Selo digital: 112490321000000694968216.

R.13/37645 - Prenotação nº 545.287, de 09/11/2021. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 001078100-0, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 28 de outubro de 2021, os proprietários **FREDERICO CESAR DIAS PERONNI** e sua mulher **ALINE FERNANDA DE SOUZA PERONNI**, já qualificados, alienaram 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, para garantia da dívida no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.12) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, nelas incluídos juros às taxas anuais nominal de 8,19%, e efetiva de 8,50%, sendo de R\$ 4.418,03 o valor total do encargo inicial (prestação + seguros), vencível em 28/11/2021. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 583.000,00 e, para intimação dos devedores fiduciantes, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Ribeirão Preto, SP, 25 de novembro de 2021. Mariana Bolliger Maniglia Lagazzi , oficial substituta. Selo digital: 112490321000000694969214.

AV.14/37645 - Prenotação nº 581.089, de 12/04/2023. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado nº 202304.1112.02647461-IA-090, de 11/04/2023, expedido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, na forma autorizada pelo provimento nº 39/2014 - CNJ, foi determinada pelo Juízo da Vara do Trabalho de Ituverava, SP, nos autos nº

> Continua no verso

Valide aqui
este documento

Matrícula

37.645

Folha

03

Verso

11.249-0

00126675820165150052, a indisponibilidade dos direitos de eventual aquisição pertencentes à fiduciante **ALINE FERNANDA DE SOUZA PERONNI**, CPF nº 375.571.868-50. Ribeirão Preto, SP, 17 de abril de 2023. Luciana Amicucci Campanelli *Luciana*, oficiala substituta. Selo digital: 1124903J4000000096702623Q.

AV.15/37645 - Prenotação nº 585.468, de 20/06/2023. (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 dos fiduciantes **FREDERICO CESAR DIAS PERONNI** e sua mulher **ALINE FERNANDA DE SOUZA PERONNI**, já qualificados, não terem purgado a mora quando das suas intimações nos dias 21/12/2023, 22/12/2023 e 23/12/2023 conforme certidão datada de 17 de janeiro de 2024. Valor venal de R\$ 248.387,94. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 01 de março de 2024. Reinaldo Quarezemin Júnior *Reinaldo*, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903310000001179908246.

AV.16/37645 - Prenotação nº 637.739, de 06/06/2025. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a indisponibilidade averbada sob nº 14, em cumprimento à determinação contida no comunicado nº 202304.1811.02659468-TA-690, de 18/04/2023, extraído dos autos nº 00126675820165150052, pelo Juízo da Vara do Trabalho de Ituverava, SP, e requerimento datado de 06 de junho de 2025. Ribeirão Preto, SP, 10 de junho de 2025. Leandro Maurílio Coutinho *Leandro*, escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000148452625E.

AV.17/37645 - Prenotação nº 642.140, de 05/08/2025. O proprietário realizou os dois leilões públicos nos dias 21/07/2025 e 23/07/2025, ambos com resultado negativo, conforme respectivos autos e requerimento datado de 04 de agosto de 2025, nos termos da Lei nº 9514/97. Ribeirão Preto, SP, 07 de agosto de 2025. Leandro Maurílio Coutinho *Leandro*, escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000152446625N.

** 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/4MQJJ-7ACH7-5BAY6-MYWZ6>



37645 07/08/2025 08:37:42 717

Valide aqui este documento

2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha **4** Frente

Código Nacional de Matrícula **112490.2.0037645-18**

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 37645; 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>

Ultimo ato - 17
Certidão já cotada no título
642140

Ribeirão Preto, 7 de Agosto de 2025.



Selo digital: 1124903C30000001524467251.

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/4MQJJ-7ACH7-5BAY6-MYWZ6>

V

Mod. 01



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

Esta certidão foi assinada por: EGÍDIA BEATRIZ LAMBOIA DE MORAES

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

