



Valide aqui  
este documento

CNM 112623.2.0083147-70

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE JUNDIAÍ

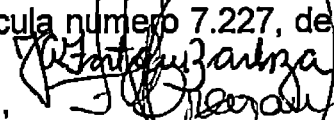

LIVRO Nº 2 REGISTRO  
GERAL

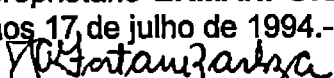
MATRÍCULA  
83.147

FICHA  
01

**ÁREA DE TERRAS**, designada gleba B, destacada de área maior, localizada no **BAIRRO DO CASTANHO**, neste município e comarca de Jundiaí, com a área de 60.700,00m<sup>2</sup>, que assim se descreve: tem início em um marco localizado junto ao córrego na confrontação com a gleba A desta divisão e de propriedade de Rina Tubini Ermani. Deste marco segue subindo o córrego por uma distância de 90,04m., até um marco, confrontando com a propriedade de Domingo da Silva Zaniqueli e sua mulher atual sucessor de Kokukite Nisioka. Deste marco deixa o córrego e deflete a esquerda com rumo de 43°02'39" SE e distância de 288,29m. até o marco <sup>a</sup> Deste marco deflete a esquerda com rumo de 48°36'57" SE e distância de 403,01m. até um marco cravado no perímetro, confrontando desde o córrego até aqui com a Gleba C desta divisão de propriedade de Bruno Ermani. Deste ponto deflete a esquerda com rumo magnético de 09°23'NE e distância de 97,67m. indo atingir uma cerca, deste ponto deflete a esquerda e segue pela cerca em alinhamentos irregulares na distância de 36,00m., indo atingir um caminho. Deste ponto deflete a direita e segue pelo caminho na distância de 154,00m. indo atingir um marco de pedra. Do marco segue com rumo magnético de 47°49' NO na distância de 120,30m. indo atingir outro marco de pedra, confrontando até aqui com a gleba 02 de propriedade de Silvio Ermani. Deste marco segue com rumo de 44°03'46" NW e distância de 336,38m. até o marco cravado junto ao córrego e que deu início a esta descrição, confrontando neste trecho com a gleba A da divisão de propriedade de Rina Tubini Ermani.- Cadastro do INCRA sob numero 633054604216-4, modulo fiscal 10 numero de modulos fiscais 2,85, fração mínima de parcelamento 2,0.-

**PROPRIETÁRIOS:- GIUSEPPE ERMANI**, italiano, agricultor, casado com **RINA TUBINI ERMANI**, do lar, CIC n. 131.139.098-72, residente no Sítio Palmeiras, neste município.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** matrícula numero 7.227, deste serviço, feita aos 16 de maio de 1977.- Matriculado por  (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente). O Oficial,  (José Renato Chizotti).-

**Av.01 - ÓBITO:-** Conforme certidão de óbito expedida aos 20de julho de 1994, pelo Cartório de Registro Civil de Vinhedo-SP. é a presente para constar o falecimento do proprietário **ERMANI GIUSEPPE**, também conhecido como Giuseppe Ermani, ocorrido aos 17 de julho de 1994.- Microfilme num. 151.529.- Jundiaí, 10.03.98 .- Averbado por  - (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

**R.02 - PARTILHA:-** Nos termos do Formal de Partilha extraído dos autos numero 913/96

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2VWVD-UYAQW-F9NRG-VTXST>

U.R.P.

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



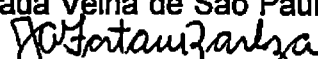
MATRÍCULA

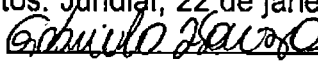
83.147

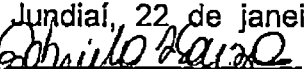
FICHA


01

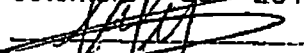
VERSO

de inventário dos bens deixados por falecimento de **GIUSEPPE ERMANI**, também conhecido como Ermani Giuseppe, que tramitou pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí-SP, encerrado aos 31 de outubro de 1996, foi o imóvel desta matrícula estimado em R\$17.694,00, atribuído exclusivamente à herdeira **HILDA ERMANI ZANIQUELI**, RG n. 16.769.225-SSP/SP, CPF n. 150.438.658-22, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77, com **DOMINGO DA SILVA ZANIQUELI**, RG n. 9.311.324-SSP/SP, CPF n. 623.878.048-72, brasileiros, ela do lar, ele comerciante, domiciliados nesta cidade, no Bairro do Castanho, Km. 53 da Estrada Velha de São Paulo.- Microfilme 151.530.- Jundiaí, 10.03.98 - Registrado por  (José Alfredo Fortarel Barboza, escrevente).-

**AV 03 - CCIR - 2010/2014 -** Protocolo n. 364.626, em 14/01/2016. É a presente para constar que este imóvel encontra-se cadastrado no **INCRA** sob n. **950.165.191.949-7**, denominado **GLEBA B SITIO DAS PALMEIRAS**, localizado na Rod Pres Tancredo Neves Km 53,200; n. módulos rurais 0,00; n. módulos fiscais 0,6070; FMP (ha) 2,00; área total (ha) 6,0700; área registrada (ha) 6,0700; número do CCIR 02841266154. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 22 de janeiro de 2016. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por  (Gabriela da Luz Souza, escrevente).#

**AV 04 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR -** Protocolo n. 364.626, em 14/01/2016. Nos termos do requerimento firmado nesta cidade, aos 08 de janeiro de 2016, instruído com o CAR - Cadastro Ambiental Rural, expedido aos 17 de dezembro de 2015, pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, Sistema Ambiental Paulista (SIGAM/SMA/CETESB), é a presente para constar que este imóvel encontra-se inscrito no CAR (Cadastro Ambiental Rural) sob n. **35259040154843**. Jundiaí, 22 de janeiro de 2016. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por  (Gabriela da Luz Souza, escrevente).#

**AV 05 - DOCUMENTO -** Protocolo n. 375.923, em 23/08/2016. Nos termos da escritura pública de sobrepartilha do espólio de: Domingos da Silva Zaniqueli, lavrada aos 29 de março de 2016, livro n. 430, fls. 187, pelo 3º Tabelião de Notas de Jundiaí - SP, devidamente instruída, é a presente para constar que, **DOMINGO DA SILVA ZANIQUELI**, é portador do RG n. **9.311.324-9-SSP/SP**. **HILDA ERMANI ZANIQUELI**, é portadora do RG n. **16.769.225-2-SSP/SP**. Jundiaí, 26 de setembro de 2016. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por  (Jeferson Antonio Ferreira dos Santos, escrevente).#

**AV 06 - ÓBITO -** Protocolo n. 375.923, em 23/08/2016. Nos termos da escritura pública citada (AV 05), devidamente instruída, é a presente para constar o falecimento de **DOMINGO DA SILVA ZANIQUELI**, ocorrido aos 22 de junho de 2013. Jundiaí, 26 de setembro de 2016. Conferido por João Miguel Fakine. Averbado por  (Jeferson Antonio Ferreira dos Santos, escrevente).#

(continua na ficha 02)



Valide aqui este documento

CNM 112623.2.0083147-70

Página 3 de 5

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

20

Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Jundiaí-SP

2

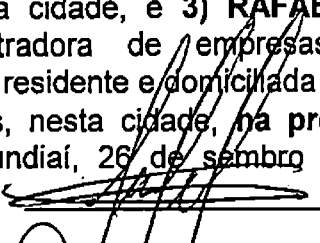
MATRÍCULA

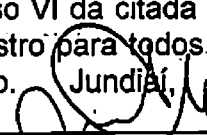
83.147

FICHA

02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2VWD-UYAQW-F9NRG-VTXST>

**R 07 - PARTILHA** - Protocolo n. 375.923, em 27/09/2016. Nos termos da escritura pública citada (AV 05), em virtude do falecimento de **DOMINGO DA SILVA ZANIQUELI**, este imóvel estimado em R\$ 300.000,00 (meação R\$ 150.000,00), foi partilhado da seguinte forma: a viúva meeira **HILDA ERMANI ZANIQUELI**, brasileira, viúva, do lar, RG n. 16.769.225-2-SSP/SP, CPF n. 150.438.658-22, residente e domiciliada à Rua Professor Carlos Almeida, n. 122, Jardim Santa Gertrudes, nesta cidade, **na proporção de 1/2 (metade)**; e aos herdeiros filhos: **1) LEANDRO ERMANI ZANIQUELI**, brasileiro, gerente administrador, RG n. 28.132.287-9-SSP/SP, CPF n. 254.361.968-29, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **VANESSA DONATTI ZANIQUELI**, brasileira, comerciante, RG n. 27.787.917-6 - SSP/SP, CPF n. 278.595.208-18, residentes e domiciliados à Rua Assuero Milani, n. 44, Jardim Santa Gertrudes, nesta cidade, **2) ELISANDRA ERMANI ZANIQUELI**, brasileira, solteira, maior, administradora de empresas, RG n. 30.338.513-3-SSP/SP, CPF n. 263.715.118-82, residente e domiciliada à Rua Professor Carlos Almeida, n. 122, Santa Gertrudes, nesta cidade, e **3) RAFAELA ERMANI ZANIQUELI**, brasileira, solteira, maior, administradora de empresas, RG n. 44.859.927-2-SSP/SP, CPF n. 311.974.468-93, residente e domiciliada à Rua Professor Carlos Almeida, n. 122, Jardim Santa Gertrudes, nesta cidade, **na proporção de 1/6 (um sexto), para cada um.** Emitida DOI. Jundiaí, 26 de setembro de 2016. Conferido por João Miguel Fakine. Registrado por  (Jeferson Antonio Ferreira dos Santos, escrevente).#

**R 08 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Protocolo n. 429.295, em 19/02/2020. Nos termos da cédula de crédito bancário n. 237/12.671.162, emitida nesta cidade, aos 18 de fevereiro de 2020, os proprietários **1) HILDA ERMANI ZANIQUELI**, **2) LEANDRO ERMANI ZANIQUELI**, neste ato autorizado por seu cônjuge **VANESSA DONATTI ZANIQUELI**, **3) ELISANDRA ERMANI ZANIQUELI** e **3) RAFAELA ERMANI ZANIQUELI** deram este imóvel em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ n. 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, em Osasco, SP, para garantia da referida cédula, no valor de R\$ 958.000,00, com prazo de 48 meses, vencendo-se a primeira parcela em 18 de março de 2020 e vencimento final em 19 de fevereiro de 2024, com taxa de juros de 1,25% ao mês - 16,07% ao ano, tendo sido estipulado o prazo de carência de 15 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada Lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei este imóvel foi avaliado em R\$ 958.000,00. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 12 de março de 2020. Conferido e registrado por  (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#  
Selo digital nº: 112623321SO000164397TO20C.

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

CNM 112623.2.0083147-70

Página 4 de 5


MATRÍCULA

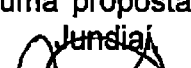
83.147

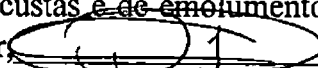
FICHA

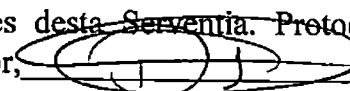
02

VERSO

**AV 09 - CCIR/2019** - Protocolo n. 429.295, em 19/02/2020. É a presente para constar que este imóvel encontra-se cadastrado no **INCRA sob n. 950.165.191.949-7**, localizado na Rod. Pres. Tancredo Neves Km. 53,200, denominado Gleba B Sítio das Palmeiras; módulo rural --(ha); n. módulos rurais 0,00; módulo fiscal --(ha); n. módulos fiscais 0,6070; FMP 2,00(ha); área total 6,0700(ha) área registrada 6,0700(ha); número do CCIR 28620334207; número do NIRF 9.398.392-1. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 12 de março de 2020. Conferido e averbado por  (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).# Selo digital nº: 112623331UM000164398KW20Z.

**AV 10 - PROPOSTA DE RESERVA LEGAL** - Protocolo n. 429.295, em 19/02/2020. Nos termos da cédula de crédito bancário citada (AV 08), instruída com cadastro ambiental rural n. 35259040154843, é a presente para constar que no cadastro acima citado existe uma proposta de reserva legal, sobre este imóvel, de 1,2404ha ou 20,42% do imóvel. Jundiaí, 12 de março de 2020. Conferido e averbado por  (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).# Selo digital nº: 112623331JJ000164399EJ20I.

**AV 11 - CCIR 2023** - Em 19 de dezembro de 2023. É a presente para constar que este imóvel encontra-se cadastrado no **INCRA sob n. 950.165.191.949-7**, localizado na Rod. Pres Tancredo Neves Km 53,200, denominado Gleba B Sítio Das Palmeiras; módulo rural (ha); módulos rurais 0,00; módulo fiscal 10,0000 (ha); n. módulos fiscais 0,6070; FMP 2,00 (ha); área total 6,0700 (ha); área registrada 6,0700 (ha); número do CCIR 60530684237, número do CIB. Isenta de custas e de emolumentos. Protocolo n. 498.840, em 08/12/2023. Conferido e averbado por  (Diego Alberto Trovo, escrevente).# 1126233E1000000093941623Y.

**AV 12 - ADITAMENTO/ CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Em 19 de dezembro de 2023. Nos termos do instrumento particular de aditamento à cédula de crédito bancário com garantia de imóvel (hipoteca ou alienação fiduciária), firmado na cidade de Jundiaí - SP, aos 16 de outubro de 2023, é a presente para constar o **aditamento das características constantes da cédula de crédito bancário** objeto do R 08, que se seguem: no valor atual de R\$ 650.000,00, a ser amortizado em 120 meses, vencendo-se a primeira parcela em 10/01/2024 com vencimento final em 10/12/2033. Integram a presente averbação para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Foi atualizado nesta data o cadastro de clientes desta ~~serventia~~ ~~serventia~~. Protocolo n. 498.840, em 08/12/2023. Conferido e averbado por  (Diego Alberto Trovo, escrevente).# 112623321000000093941723K.

"continua na ficha 03"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2VWVD-JYAQW-F9NRG-VTXST>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui este documento

CNM 112623.2.0083147-70

Página 5 de 5

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL



Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Jundiaí-SP

MATRÍCULA 83.147

FICHA 03

AV 13 - CONSOLIDAÇÃO/PROPRIEDADE - Em 02 de março de 2026.- Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária constante no R 08 e AV 12, BANCO BRADESCO S.A., NIRE nº 35300027795, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede no Cidade de Deus, nº S/N, Vila Yara, Osasco-SP, conforme requerimento assinado em Campinas/SP, aos 10 de fevereiro de 2026, tendo em vista que, foi procedida a intimação dos devedores fiduciantes 1) HILDA ERMANI ZANIQUELI, 2) LEANDRO ERMANI ZANIQUELI e seu cônjuge VANESSA DONATTI ZANIQUELI, 3) ELISANDRA ERMANI ZANIQUELI, 4) RAFAELA ERMANI ZANIQUELI e 5) POSTO MARATONI LTDA., já qualificados, e transcorreu o prazo previsto no art. 26, § 1º, da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do § 7º do mesmo artigo e lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), atribuindo para efeitos fiscais o valor de R\$ 958.000,00 (VT R\$ 1.086.634,22). Protocolo n. 523.466, em 14/04/2025. Conferido e digitado por Soane de Brito Lima e averbado por, (Tatiane Fransim da Silva Peres, escrevente).#

112623321000000120590626M.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifica e da fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha de matrícula nº 83147, em conformidade com o artigo 19 parágrafo 1 da Lei nº 6.015/73. Jundiaí-SP, segunda-feira, 2 de março de 2026.

Thais Elena Alves Souza - escrevente (Assinado Digitalmente).

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao Sec. Faz.: R\$ 8,60
Ao Reg. Civil: R\$ 2,33
Ao Trib. Jus.: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 1,33
Ao Min. Púb.: R\$ 2,12
Total: R\$ 74,17
Prenotação: 523466

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tisp.jus.br Selo Digital: 1126233C3000000120624426D



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2VWD-UYAQW-F9NRG-VTXST