

MATRÍCULA

- 35.192 -

FOLHA

-1-

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

Catanduva, 26 de abril de 2001

IMÓVEL: APARTAMENTO 141 no décimo quarto andar do "**EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAIOBÁ**", situado à Rua Cuiabá nº 675, nesta cidade, com a **ÁREA ÚTIL** de 161,00 m2., **ÁREA COMUM** de 66,228 m2., encerrando a **ÁREA TOTAL** de 227,228 m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 1/14 avos ou 26,6342 m2 do terreno com 372,88 m2, e nas demais coisas de uso comum do edifício, assim como o direito a uma (01) vaga de garagem, indeterminada, localizada no subsolo e no térreo do edifício. **PROPRIETÁRIOS: FRANCISCO JOSÉ NOVELLI**, aposentado, cédula de identidade RG n.º 13.115.153 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 076.539.838-98, casado no regime da comunhão parcial de bens, após a Lei Federal n.º 6.515/77, com **CLARICE MIRANDA NOVELLI**, faxineira, cédula de identidade RG n.º 28.244.553-5 SSP/SP e inscrita no CPF/MF n.º 114.180.708-40, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Osvaldo Cruz nº 80; **ESLAYNI NOVELLI TEIXEIRA**, que quando solteira assinava-se Eslayni Aparecida Novelli ou Eslayne Aparecida Novelli, professora, cédula de identidade RG n.º 17.143.219 SSP/SP e inscrita no CPF/MF n.º 070.640.868-32, casada no regime da comunhão parcial de bens, após a Lei Federal n.º 6.515/77, com **SÉRGIO TEIXEIRA**, comerciante, cédula de identidade RG n.º 9.644.661 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 032.289.198-11, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Adamantina nº 40; **ERIK NOVELLI**, brasileiro, professor, solteiro e maior, cédula de identidade RG n.º 15.408.258 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 062.357.618-05, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Mogi das Cruzes nº 390, **CONSTRUTORA LOPES & MARGOGA LTDA**, inscrita no cadastro nacional da pessoa jurídica - CNPJ sob n.º 51.839.694/0001-96, Inscrição Estadual n.º 260.029.061.114, com sede nesta cidade, à Avenida Benedito Zancaner nº 857, Vila Guzzo; **GUILHERME MANFRIN CASSEB**, brasileiro, comerciante, cédula de identidade RG n.º 16.821.408-1 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 153.392.578-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cuiabá nº 675, apart. 31, casado no regime da comunhão parcial de bens, após a Lei n.º 6.515/77, com **CARLA CALLE DURAN CASSEB**, brasileira, analista de sistema, cédula de identidade RG n.º 24.503.530-8 SSP/SP e inscrita no CPF/MF n.º 205.401.258-06; **VERA MARIA DA FONSECA**, brasileira, aposentada, solteira e maior, cédula de identidade RG n.º 4.745.980 SSP/SP e inscrita no CPF/MF n.º 382.704.638-68 e **SIDINEY DE SOUZA CASTANHO**, brasileiro, aposentado, divorciado, cédula de identidade RG n.º 2.713.679 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 019.113.688-34, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Costa nº 52, apart. 121, Bela Vista; **ANTÔNIO GOMES SERAFIM**, brasileiro, aposentado, cédula de identidade RG n.º 3.076.027 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 299.758.408-68, residente e domiciliado na cidade de Catiguá, desta comarca, na Rua José Serafim nº 171, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal n.º 6.515/77, com **NILSA FERREGUTI SERAFIM**, brasileira, do lar, cédula de

- continua no verso -

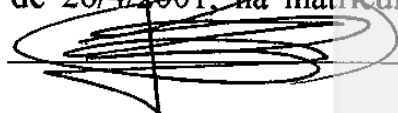
MATRÍCULA

- 35.192 -

FOLHA

- 1 -

VERSO

identidade RG n.º 7.897.611 SSP/SP e inscrita no CPF/MF n.º 087.797.768-25; **SÉRGIO DA COSTA PEREZ**, brasileiro, médico, separado judicialmente, cédula de identidade RG n.º 6.097.003 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 972.638.508-34, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cuiabá n.º 675, apart. 61; **ORVILLE RAMIRO**, brasileiro, comerciante, cédula de identidade RG n.º 1.647.740 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 028.286.008-82, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cuiabá n.º 675, apart. 111, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal n.º 6.515/77, com **LEILA NAGLI RAMIRO**, brasileira, comerciante, cédula de identidade RG n.º 1.601.740 SSP/SP e inscrita no CPF/MF n.º 049.595.848-40; **GUSTAVO MANFRIN CASSEB**, brasileiro, comerciante, solteiro e maior, cédula de identidade RG n.º 14.727.128-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 126.848.368-09, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cuiabá n.º 675, apart. 121; **JOSÉ LUIZ COLOMBO**, brasileiro, engenheiro civil, cédula de identidade RG n.º 7.817.834 SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 002.556.638-39, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Porto Ferreira n.º 191, casado no regime da comunhão universal de bens, após a Lei Federal n.º 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial, devidamente registrada sob n.º 4.065, Livro 3 de Registro Auxiliar, do 1.º ORI local, com **ELIANA BESSI COLOMBO**, brasileira, bibliotecária, cédula de identidade RG n.º 10.546.834 SSP/SP e inscrita no CPF/MF n.º 063.951.388-39; e, **AFONSO MACCHIONE NETO**, brasileiro, engenheiro civil, cédula de identidade RG n.º 4.667.261-SSP/SP e inscrito no CPF/MF n.º 973.714.678-68, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Bahia n.º 810, casado no regime da comunhão parcial de bens, após a Lei Federal n.º 6.515/77, com **ELOÁ NOGUEIRA MARTINS MACCHIONE**, brasileira, arquiteta, cédula de identidade RG n.º 7.368.397-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF n.º 018.959.938-30, na **PROPORÇÃO** de 3/14 avos a Construtora Lopes & Magoga Ltda.; 2/14 avos a Antônio Gomes Serafim; 1/14 avos a Guilherme Manfrin Casseb; 1/14 avos a Sérgio da Costa Perez; 1/14 avos a Orville Ramiro; 1/14 avos a Gustavo Manfrin Casseb; 1/14 avos a José Luiz Colombo; 1/14 avos em comum e em partes iguais a Vera Maria da Fonseca e Sidiney de Souza Castanho, e finalmente, 1/14 avos em comum a Construtora Lopes & Magoga Ltda.; Guilherme Manfrin Casseb, Gustavo Manfrin Casseb, Vera Maria da Fonseca e Sidiney de Souza Castanho, Sérgio da Costa Perez e Afonso Macchione Neto, na proporção de 44,44% a Construtora Lopes & Magoga Ltda.; 11,11% a Vera Maria da Fonseca e Sidiney de Souza Castanho; e 11,11% a cada um dos demais, Srs. Guilherme Manfrin Casseb, Gustavo Manfrin Casseb, Sérgio da Costa Perez e Afonso Macchione Neto. **REGISTROS ANTERIORES**: n.ºs 5 e 7, de 26/4/2001, na matrícula n.º 33.785, livro 2, deste cartório. O Preposto Escrevente: 

Av.1/35.192. Catanduva, 26 de abril de 2001.

- continua na folha 2 -

MATRÍCULA

- 35.192 -

FOLHA

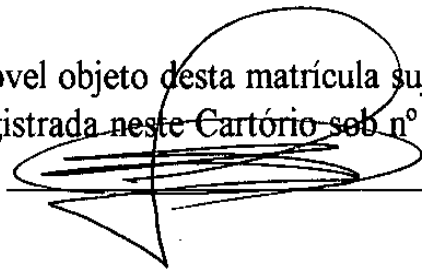
- 2 -

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

Catanduva, 26 de abril de 2001

CONVENÇÃO CONDOMINIAL.

Procedo a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula sujeita-se aos termos da **CONVENÇÃO CONDOMINIAL** registrada neste Cartório sob nº 6.230, Livro 3, de Registro Auxiliar. O Preposto Escrevente:  (Paulo Sergio Airolidi).

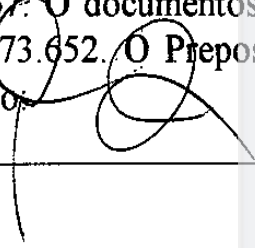
Av.2/35.192. Catanduva, 26 de abril de 2001.

INSCRIÇÃO CADASTRAL.

Procedo a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na municipalidade sob nº 71 19 69 0139 01 014, consoante se verifica do documento expedido em 16/04/2001, pelo Setor de Cadastro Técnico da Prefeitura do Município de Catanduva. O Preposto Escrevente:  (Paulo Sergio Airolidi).

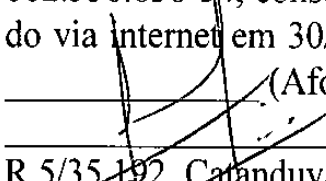
R.3/35.192. Catanduva, 26 de abril de 2001.

ATRIBUIÇÃO.

Pela escritura de 31 de janeiro de 2001, lavrada no 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro 216, páginas 277/298, os proprietários promoveram a atribuição da propriedade de todas as unidades autônomas do Condomínio Edifício Residencial Caiobá, sendo que a unidade autônoma objeto desta matrícula, face a participação pecuniária que lhe tocou no empreendimento, nos termos dos ajustes firmados, foi atribuída, pelo valor de R\$ 117.197,00, com exclusividade, ao condômino **JOSE LUIZ COLOMBO**, casado com **ELIANA BESSI COLOMBO**, já qualificados. Valor da unidade de acordo com a tabela do SINDUSCON/SP R\$ 123.083,85. Valor venal: R\$ 80.013,67. O documentos pertinentes ao presente ato foram microfilmados neste cartório sob n. 73.652. O Preposto Escrevente:  (Paulo Sergio Airolidi). Conferido: 

AV.4/35.192. Catanduva, 1 de novembro de 2012.

CPF (Protocolo 127.073 – 24/10/2012).

Conforme Cédula de Crédito Bancário mencionada no R. 5 infra, procedo a presente para constar que o número correto do CPF do proprietário **JOSE LUIZ COLOMBO** é 002.556.638-54, consoante se infere do Comprovante de Situação Cadastral no CPF emitido via internet em 30/10/2012, pela Secretaria da Receita Federal. O Preposto Escrevente:  (Afonso Capristo Neto).

R.5/35.192. Catanduva, 1 de novembro de 2012.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo 127.073 – 24/10/2012).

- > Conforme Cédula de Crédito Bancário – nº 734-24.1215.734 e Termo de Constituição de Garantia – Empréstimo PJ – Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, firmados na
- continua no verso -

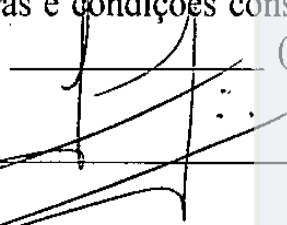
MATRÍCULA

- 35.192 -

FOLHA

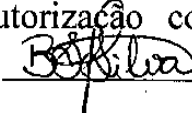
- 2 -

VERSO

cidade de Pindorama-SP, no dia 24 de outubro de 2012, os proprietários **JOSÉ LUIZ COLOMBO** e sua esposa **ELIANA BESSI COLOMBO**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, **constituíram o imóvel desta matrícula**, avaliado em R\$ 700.000,00, em **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, na forma e para os fins dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, modificada pelas disposições da Lei 10.931/04, transferindo a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, doravante designada simplesmente Caixa, ~~concede~~ o crédito objeto desta Cédula de Crédito Bancário por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios São José do Rio Preto-SP, para garantia da dívida de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que será paga na cidade de Pindorama-SP, em 40 prestações mensais, no valor de R\$ 30.671,38 cada uma, com taxa de juros mensal de 0,94% e taxa de juros anual de 11,88%, com vencimento final para o dia 4/12/2015. Consta do termo em seu parágrafo décimo oitavo, que o prazo de carência para expedição da intimação, mora e inadimplemento, previsto no artigo 26, parágrafo 2º, da Lei 9.514/97, é de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Compareceu na cédula na qualidade de emitente **JOSÉ LUIZ COLOMBO CITRUS - EPP**, inscrita no CNPJ nº 11.862.928/0001-00, com sede na Estrada Municipal Pindorama a Ariranha - Sítio Moreira, no município de Pindorama-SP. Demais cláusulas e condições constam da cédula e do termo que ora se registra. O Preposto Escrevente:  (Afonso Capristo Neto).

AV.6/35.192. Catanduva, 8 de abril de 2016.

CANCELAMENTO (Protocolo nº 145.518 - 29/03/2016).

A requerimento da credora, firmado na cidade de Pindorama-SP, no dia 23 de março de 2016, **procedo a presente para constar que fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 5 supra**, em virtude da autorização contida no requerimento inicialmente mencionado. A Preposta Escrevente:  (Beatriz Sartori da Silva).

R.7/35.192. Catanduva/SP, 02 de dezembro de 2020.

HIPOTECA (Protocolo nº 172.412 - 30/11/2020).

Selo digital: 111500321000000008651820Z

Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 805.702.735, emitida nesta cidade em 27/11/2020, **JOSÉ LUIZ COLOMBO** e sua esposa **ELIANA BESSI COLOMBO**, casados pelo regime da comunhão universal de bens, após o advento da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada nesta serventia sob nº 4.065, livro 3-auxiliar, já qualificados, **constituíram o imóvel desta matrícula EM HIPOTECA** ao **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91, NIRE 53300000638, com sede na cidade de Brasília-DF, para

- continua na folha 3 -

MATRÍCULA

- 35.192 -

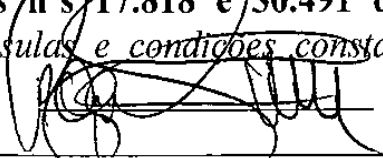
FOLHA

- 3 -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 111500

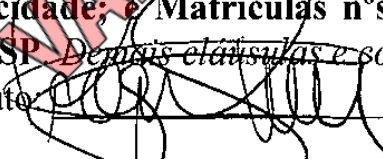
Catanduva, 02 de dezembro de 2020

garantia da dívida de R\$ 1.784.338,33, com taxa de juros e demais encargos constantes da cédula, pagável nesta cidade, em 57 parcelas no valor individual de R\$ 48.552,96 cada, vencendo-se a primeira parcela no dia 22/02/2021 e a última no dia 22/10/2025. A presente hipoteca também abrange os seguintes imóveis: matrícula nº 44.794, do Registro de Imóveis de Guarujá/SP; matrícula nº 31.707 do 2º Registro de Imóveis desta cidade; e matrículas nºs 17.818 e 30.491 do Registro de Imóveis de Novo Horizonte/SP. Demais cláusulas e condições constam da cédula que ora se registra. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

R.8/35.192. Catanduva/SP, 19 de fevereiro de 2021.

HIPOTECA (Protocolo nº 173.649 – 17/02/2021).

Selo digital: 111500321000000009373821S

Conforme Cédula de Crédito Bancário nº 805.703.221, emitida nesta cidade, em 11/02/2021, **JOSÉ LUIZ COLOMBO** e sua esposa **ELIANA BESSI COLOMBO**, casados pelo regime da comunhão universal de bens, após o advento da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada nesta serventia sob nº 4.065, livro 3-auxiliar, já qualificados, **constituíram o imóvel desta matrícula EM HIPOTECA ao BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/0001-91, NIRE 53300000638, com sede na cidade de Brasília-DF, para garantia da dívida de R\$ 913.342,13, com taxa de juros e demais encargos constantes da cédula, pagável junto a agência do Banco do Brasil S/A em que for mantida a conta corrente dos devedores, em 58 prestações no valor de R\$ 27.073,63 cada uma, vencendo-se a primeira parcela no dia 18/03/2021 e a última no dia 18/12/2025. Compareceu na cédula, na qualidade de emitente: **José Luiz Colombo Citrus Eireli**, CNPJ 11.862.928/0001-00, NIRE 35600567850, com sede na Rua Treze de Maio, nº 337, sala 102, centro, nesta cidade. A presente hipoteca também abrange os seguintes imóveis: Matrícula nº 31.707, do 2º Registro de Imóveis desta cidade; e Matrículas nºs 17.818 e 30.491, do Registro de Imóveis de Novo Horizonte/SP. Demais cláusulas e condições constam da cédula que ora se registra. O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

AV.9/35.192. Catanduva/SP, 15 de julho de 2021.

ADITIVO (Protocolo nº 175.753 – 13/07/2021).

Selo digital: 111500331000000010672821S

Conforme primeiro aditivo de retificação e ratificação, firmado nesta cidade, no dia 19/05/2021, é lavrada a presente averbação para constar que, a **Cédula de Crédito Bancário nº 805.702.735**, emitida em 27/11/2020, **que originou a HIPOTECA objeto do R. 7 acima**, foi aditada para ficar constando que o saldo devedor atual é de R\$ 1.914.442,41, que será pago nesta cidade, em 60 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 52.887,24, com juros de taxa efetiva de 1,57% ao mês e taxa efetiva de 20,55% ao ano, com base no sistema PRICE, vencendo-se a primeira parcela no dia 20/10/2021 e a última no dia 20/09/2026. O aditivo ainda traz a informação de que a operação passou a ser cadastrado sob

- continua no verso -

nº 496.802.325. *As demais cláusulas e condições permanecem inalteradas.* O Oficial Substituto: Jefferson Lucas Monsani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).

AV.10/35.192. Catanduva/SP, 15 de julho de 2021.

ADITIVO (Protocolo nº 175.754 – 13/07/2021).

Selo digital: 111500331000000010673021K

Conforme primeiro aditivo de retificação e ratificação, firmado nesta cidade, no dia 19/05/2021, é lavrada a presente averbação para constar que, a **Cédula de Crédito Bancário nº 805.703.221**, emitida em 11/02/2021, que originou a HIPOTECA objeto do R. 8 acima, foi aditada para ficar constando que o saldo devedor atual é de R\$ 988.992,52, que será pago nesta cidade, em 60 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 27.324,15, com juros de taxa efetiva de 1,57% ao mês e taxa efetiva de 20,55% ao ano, com base no sistema PRICE, vencendo-se a primeira parcela no dia 20/10/2021 e a última no dia 20/09/2026. O aditivo ainda traz a informação de que a operação passou a ser cadastrado sob nº 496.802.326. *As demais cláusulas e condições permanecem inalteradas.* O Oficial Substituto: Jefferson Lucas Monsani Alves (Jefferson Lucas Monsani Alves).

AV.11/35.192. Catanduva/SP, 10 de fevereiro de 2025.

EXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL (Protocolo nº 198.808 – 20/01/2025).

Selo digital: 111500331000000026957725L

Conforme requerimento de 29/01/2025, firmado em São José do Rio Preto/SP e ofício de 27/01/2025, proferida pela 1ª Vara Cível de Catanduva/SP, no **Processo nº 0000268-75.2025.8.26.0132**, de **Incidente de desconsideração da Personalidade Jurídica – Sustação de Protesto**, ajuizado por **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ 60.746.948/0001-12, em face de **JOSÉ LUIZ COLOMBO**, CPF 002.556.638-54, procedo a presente para constar a **existência da ação judicial acima mencionada**. De acordo com o site do Tribunal de Justiça de São Paulo (Portal e-SAJ), a ação foi distribuída em 07/01/2022 e tem o valor de R\$ 1.443.355,79. O presente ato é lavrado de acordo com os itens 326, VI e 365 e seguintes, do capítulo XX, das Normas do Serviço Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (e-Protocolo). O presente ato é lavrado de acordo com os itens 326, VI e 365 e seguintes, do capítulo XX, das Normas do Serviço Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (e-Protocolo). O Oficial Substituto: Rogério César Marineli (Rogério César Marineli).

AV.12/35.192. Catanduva/SP, 17 de julho de 2025.

PENHORA (Protocolo nº 201.362 – 04/07/2025).

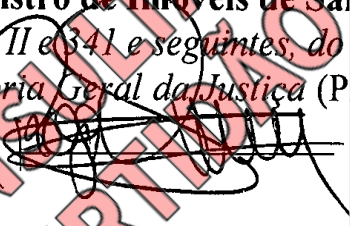
Selo digital: 111500331000000029462525O

Conforme certidão de 04/07/2025, expedida pelo 3º Ofício Cível desta comarca, nos autos da Execução Civil nº 1000053-87.2022.8.26.0132, ajuizada por **AXIOS NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, CNPJ 57.283.589/0001-08; em face de **JOSE LUIZ COLOMBO CITRUS LTDA**.

- continua na folha 4 -

CNS 111500

Catanduva, 17 de julho de 2025

CNPJ 11.862.928/0001-00; **JOSE LUIZ COLOMBO**, CPF 002.556.638-54; e **ELIANA BESSI COLOMBO**, CPF 063.951.388-39, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da dívida de R\$ 4.261.883,12. Foi nomeado depositário o executado Jose Luiz Colombo. Data do auto/termo de penhora: 20/03/2025. Além do imóvel da presente matrícula, a penhora recai também sobre os seguintes imóveis: Matrículas nºs 31.707, 3.076 e 10.712 todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta cidade; Matrículas nºs 17.818, 30.491, 7.507, 8.674, 643 e 9.262, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Novo Horizonte/SP; Matrícula nº 44.794, do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP; e Matrícula nº 5.746, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Adélia/SP. *O presente ato é lavrado de acordo com os itens 326, II e 341 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas do Serviço Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça* (Protocolo Penhora Online: PH000576090). O Oficial Substituto:  (Rogério César Marineli).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52

Visualização em www.regis.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR