



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br

**Bruno José Berti Filho - Oficial**



### LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS VOTUPORANGA-SP

Matrícula

**44.417**

Ficha

**01**

Votuporanga, 12 de fevereiro de 2010

**IMÓVEL:** Um terreno de formato irregular, constituído dos lotes trinta e dois (32), trinta e três (33), trinta e quatro (34), trinta e cinco (35), trinta e seis (36), trinta e sete (37) e trinta e oito (38), da quadra dois (2), CADASTRO NO 11 04 02 32, situado à avenida Domingos Pignatari, lado par, esquina com a rua Riolândia, no loteamento "PARQUE DAS BRISAS", nesta cidade, distrito, município e comarca de VOTUPORANGA, com as seguintes medidas e confrontações: "71,51 metros em reta, de frente, para a avenida Domingos Pignatari; 14,14 metros em curva, na confluência das referidas vias públicas; 76,50 metros nos fundos, confrontando com os lotes 1 e 31; por 7,98 metros do lado direito, confrontando com a rua Riolândia; e 43,00 metros do lado esquerdo, confrontando com a quadra NO 11 08 01, encerrando uma área de 2.274.85 metros quadrados";- sendo que o imóvel é formado por (452,32 m<sup>2</sup> - matrícula nº 29.949); (411,07 m<sup>2</sup> - matrícula 29.950); (369,93 m<sup>2</sup> - matrícula 29.951); (314,21 m<sup>2</sup> - matrícula 29.952); (288,97 m<sup>2</sup> - matrícula 29.953); (237,98 m<sup>2</sup> - matrícula 29.954); e (200,37 m<sup>2</sup> - matrícula 29.955).- **PROPRIETÁRIA:** POLOESTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, CNPJ nº 56.364.367/0001-49, com sede à rua Mato Grosso, nº 3.531, 12º andar, sala 123, nesta cidade.- **ORIGEM:** Matriculas ns. 29.949, 29.950, 29.951, 29.952, 29.953, 29.954 e 29.955 (todas com data de 16-11-1995), desta Serventia Imobiliária.- Eu, Gilberto Cazare da Silva (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei. Eu, Bruno José Berti Filho (Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.-

**R. 1-44.417**, feito em 19 de outubro de 2010, em virtude do qual a proprietária **POLOESSTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, supra identificada, por instrumento particular de compra e venda imóvel quitado comercial, mútuo e alienação fiduciária, datado desta cidade, aos 21 de setembro de 2010, com força de escritura pública, e pelo valor de R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), **TRANSMITIU** o imóvel objeto da presente matrícula a **FRANZOTTI PET SHOP LTDA ME.**, CNPJ. 03.694.630/0001-00, com endereço à rua Itacolomí, nº 3.881, Vila Marin, nesta cidade. Constatou do contrato que o valor do preço acima citado é pago da seguinte forma: R\$76.000,00: com recursos próprio do adquirente; e R\$304.000,00 pela Caixa Econômica Federal, em razão do financiamento concedido ao adquirente, motivo pelo qual a transação foi feita com alienação fiduciária que será registrada a seguir. Foram apresentadas as certidões negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 061272010-21036090, expedida em 04/10/2010, com validade até 02/04/2011 e a certidão conjunta negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle nº E80E.9996.76CE.1DB3, expedida em 23/09/2010, com validade até 22/03/2011, ambas emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da transmitente, as quais ficam arquivadas nesta serventia. Os demais dados e condições constam do contrato, do qual uma via fica arquivada nesta serventia, juntamente com a guia de recolhimento do ITBI.

Continua no verso.

Protocolo: 237.255 / Certidão expedida às 15:30:50 horas do dia 13/01/2026

Código de Segurança: 7a4c-441f-8ea3-b39b-fa07-c12b-5eb6-298b

Continua na ficha 01 V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMTG-JMZN-PB9CRA-XLCUS>

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

ridigital



onr





Valide aqui  
este documento

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendcartoriovotu@terra.com.br

**Bruno José Berti Filho - Oficial**



Matrícula

**44.417**

ficha

**01**

verso

via fica arquivada nesta serventia, juntamente com a guia de recolhimento do ITBI. Valor Venal/2010 = R\$23.202,99, do que dou fé (prot.157.404). Eu, (Mário Tsuyoshi Fugita), escrevente, digitei. Eu, (Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.

**R. 2-44.417**, feito em 19 de outubro de 2010, em virtude do qual e mediante instrumento particular de compra e venda, mútuo e constituição de alienação fiduciária, datado desta cidade, aos 21 de setembro de 2010, com força de escritura pública, - a fim de ficar constando que o proprietário **FRANZOTTI PET SHOP LTDA ME**, retro identificado, agora na qualidade de **devedor/fiduciante**, **ALIENOU em caráter fiduciário à Caixa Econômica Federal - CEF**, CNPJ. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF (credora fiduciária), o imóvel objeto da presente matrícula, nos termos da lei 9514/97, em garantia do financiamento ora concedido. Dados do mútuo: Valor da dívida/financiamento: R\$304.000,00; prazo de amortização: 120 meses; taxa de juros anual : 12,7303% (nominal), 13,5001% (efetiva); encargo inicial (total): R\$5.758,34; vencimento do primeiro encargo: de acordo com a cláusula 5ª. (21-10-2010); reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula 6ª; sistema de amortização: SAC; origem dos recursos: SBPE; Valor da garantia fiduciária: R\$390.000,00. Os demais dados e condições constam do contrato, do qual uma via fica arquivada nesta serventia (prot.157.404), dou fé. Eu, (Mário Tsuyoshi Fugita), escrevente, digitei. Eu, (Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.

**AV. 3-44.417**, feita em 20 de outubro de 2020, para constar o **cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.2**, em virtude de autorização dada pela credora fiduciária, **Caixa Econômica Federal - CEF**, conforme instrumento particular de 02 de outubro de 2020, que fica arquivado nesta Serventia, dou fé (Protocolo nº 231.248, de 13/10/2020). Eu, (Renato Shodi Okumura), escrevente.

**AV-4**, feita em 23 de janeiro de 2024, de ofício, nos termos do artigo 235-A da Lei 6.015/73, para constar que o número desta matrícula é **126417.2.0044417-44** (Código Nacional de Matrícula), dou fé. Eu, (Bruno José Berti Filho), Oficial.

**AV-5**, feita em 23 de janeiro de 2024, para constar que a proprietária **Franzotti Pet Shop Ltda** está registrada na JUCESP sob NIRE 35224218556, conforme documento que fica arquivado nesta Serventia, dou fé (Protocolo nº 258.830, de 27/12/2023). Eu, (Renato Shodi Okumura), escrevente.

**R-6**, feito em 23 de janeiro de 2024, mediante cédula de crédito bancário nº

Continua na ficha 02

Protocolo: 237.255 / Certidão expedida às 15:30:50 horas do dia 13/01/2026

Código de Segurança: 7a4c-441f-8ea3-b39b-fa07-c12b-5eb6-298b

Continua na ficha 02 F

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMTG-JMZN-PB9CRA-XLCUS>

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

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br

**Bruno José Berti Filho - Oficial**



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**VOTUPORANGA-SP**

CNM

**126417.2.0044417-44**

Ficha

**02**

C31632228-4, emitida em Votuporanga-SP, aos 18 de dezembro de 2023, por meio da qual a proprietária, **FRANZOTTI PET SHOP LTDA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula a **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRA DOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA - SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP**, CNPJ. 77.984.870/0001-77, NIRE/JUCEPAR. 41400000729, estabelecida na Rua das Flores nº 506, Guarapuava-PR, em garantia da dívida no valor de R\$713.176,00, com juros à taxa efetiva de 29,384044% ao ano (2,170000% ao mês), para pagamento na praça de Votuporanga-SP, em 60 parcelas, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/02/2024 e a última em 15/01/2029. Valor da garantia: R\$1.042.141,38. As demais cláusulas e condições constam da cédula, da qual fica uma via arquivada nesta Serventia, dou fé (Protocolo nº 258.830, de 27/12/2023). Eu, Renato Shodi Okumura (Renato Shodi Okumura), escrevente. Eu, Bruno José Berti Filho (Bruno José Berti Filho), Oficial.

**AV-7**, feita em 09 de janeiro de 2026, mediante requerimento de 21 de novembro de 2025, para constar que fica **consolidada a propriedade** do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRA DOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA - SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP**, CNPJ. 77.984.870/0001-77, NIRE/JUCEPAR. 41400000729, com sede na Rua das Flores nº 506, Conradinho, Guarapuava-PR. A devedora fiduciante **Franzotti Pet Shop Ltda Me**, já qualificada, foi intimada em 29 de setembro de 2025, pelo Registro de Títulos e Documentos anexo a esta Serventia, para pagamento das prestações vencidas, tendo decorrido o prazo legal sem a quitação do débito. Foi apresentado o comprovante de pagamento do ITBI, arquivado nesta Serventia juntamente com os demais documentos. Valor da consolidação: R\$794.258,73. Base de cálculo do ITBI: R\$1.289.777,06, dou fé (Protocolo nº 273.735, de 20/08/2025). Eu, Renato Shodi Okumura (Renato Shodi Okumura), escrevente. Eu, Bruno José Berti Filho (Bruno José Berti Filho), Oficial.

Protocolo: 237.255 / Certidão expedida às 15:30:50 horas do dia 13/01/2026

Código de Segurança: 7a4c-441f-8ea3-b39b-fa07-c12b-5eb6-298b

Continua na ficha 02 V

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMTG-JMZNP-B9CRA-XLCUS>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YMTG-JMZN-PB9CRA-XLCUS>

## REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383

CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: [atendicartoriovotu@terra.com.br](mailto:atendicartoriovotu@terra.com.br)

**Bruno José Berti Filho - Oficial**



### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução da matrícula nº **126417.2.0044417-44** (Código Nacional de Matrícula) e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

Certifico ainda que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a alienações e constituições de ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, já registrados ou averbados, integralmente notificados nesta certidão, e retrata a sua situação jurídica até o último dia útil anterior à presente data,

São passíveis de registros ou averbações, dentre outras, as alienações, locações, ônus reais (hipotecas, compromissos de compra e venda, servidões, usufruto, etc.), citações reais e pessoais reipersecutórias, indisponibilidades, ineficácias e penhoras. Caso não existam registros ou averbações dessas naturezas na matrícula do imóvel, este documento equivalerá a uma certidão negativa de ônus.

Certifico finalmente que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/1973.

O referido é verdade e dá fé. Votuporanga, 13 de janeiro de 2026.

**BRUNO JOSÉ BERTI FILHO**, Oficial Titular (assinatura digital)

Ao Oficial.....R\$ 44,20

Ao Estado.....R\$ 12,56

Ao IPESP.....R\$ 8,60

Ao Reg. Civil:R\$ 2,33

Ao Trib. Just.:R\$ 3,03

Ao M.P.....R\$ 2,12.

I.S.S.Q.N.....R\$ 2,21.

Total.....R\$ 75,05

**Certidão expedida no dia 13/01/2026, às 15:30:49 .**

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

Pedido nº237.255, de 13/01/2026.

Código de Segurança: 7a4c-441f-8ea3-b39b-fa07-c12b-5eb6-298b.

Selo: 1264173C30237255GIXW2026N



Protocolo: 237.255 / Certidão expedida às 15:30:59 horas do dia 13/01/2026

Código de Segurança: 7a4c-441f-8ea3-b39b-fa07-c12b-5eb6-298b

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