



Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis do Brasil

Registro de Imóveis e Anexos
Santa Rita do Passa Quatro/SP - CNS: 12.033-7

Abrahão Jesus de Souza - Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 - Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

CNM: 120337.2.0007434-58

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO-SP

Matrícula

7.434

Folha

01

Santa Rita do Passa Quatro, 18 de agosto de 1986

Rural:

Urbano:

Imovel:- Um lote de terreno, situado nesta cidade e comarca de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, no loteamento denominado Parque Lagoinha, representado na planta pelo nº 11 (onze), da quadra "B", com frente para a rua 10, atual Amélia - Gracioso Vanzela, onde mede 11,50m. (onze metros e cinquenta centímetros), mais 14,14m. (quatorze metros e quatorze centímetros), em arco pela rua "1", atual rua Cônego José do Amaral - Mello; da frente aos fundos, de um lado em confrontação com o lote n.º 12, mede 50,00 m. (cinquenta metros); do outro lado com a rua Cônego José do Amaral Mello, já referida, mede 41,00 (- quarenta e um) metros, e nos fundos confrontando com o lote n.º 26, mede 20,50 m. (vinte metros e cinquenta centímetros), perfazendo uma área de 1.007,62 m2, localizado na quadra completada pelas ruas 03, atual Professora Galdina Lima Segato, e rua 11, atual Paulo Kasseboehmer.

Proprietario:- LUIZ FONSECA DE SOUZA MEIRELLES-IMOVEIS, firma individual com sede neste município, na Fazenda Lagoinha, inscrita no CGC/MF sob n.º 50.608.0001-49, com contrato social registrado sob n.º 108, livro B-1, fls. 74, do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta comarca.

Registro anterior:- R.1-M.3853, livro 2, deste Cartório Imobiliário.

O Oficial maior,

Clevis Claretta Camargo

R.1-M.7.434:- Através da Escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do 1º Cartório desta comarca, livro 213, fls. 68, datada de 29 de julho de 1986, pelo tabelião Flavio Camargo, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por OSWALDO PEREIRA ROCHA, brasileiro, alfaiate, CI-RG.n.5.615.922 SSP/SP, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da lei n.º 6.515/77, com Hilda Barioni Pereira Rocha, brasileira, do lar, CI-RG.n.6.278.492-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob n.º 325.778.778-20, domiciliado e residente à rua João Salgueiro, n.º 1186, em Porto Ferreira-SP, por compra feita no valor de Cz\$-5.026,00 (cinco mil e vinte e seis cruzados), a LUIZ FONSECA DE SOUZA MEIRELLES-IMOVEIS, acima qualificada, no ato representada por Carlos Alberto Rezende da Cunha, brasileiro, casado, representante comercial autônomo, portador da CI-RG.n.4.413.408-SSP/SP, CPF/MF sob n.º 242.410.168-04, residente nesta cidade à rua José Rodrigues Palhares, n.º 219. Pela vendadora foi declarado sob as penas da lei que o imóvel objeto da presente matrícula não faz parte de seu ativo permanente, não estando obrigada na apresentação da CND, nos termos da letra "C", item 07, n.º 05, da O.S. do IAPAS. Contém as exigências fiscais. C.I.M. n.º 03.502.0001.000. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, 18 de agosto de 1986. O Oficial maior,

5

Clevis Claretta Camargo

4

D-123,90 E.33,45 A.24,78 T.182,13

3

2

1

R.2-M.7.434:- Através da Escritura pública de compra e venda lavrada pelo Cartório de Notas desta comarca, livro 167, fls. 161, datada de 15 de março de 1990, pelo tabelião interino, Di valdo Aparecido de Oliveira, o imóvel objeto da presente matr

(continua no verso...)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JLD8E-S37RY-9D729-CUCTG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis do Brasil

Registro de Imóveis e Anexos
Santa Rita do Passa Quatro/SP - CNS: 12.033-7

Abrahão Jesus de Souza - Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 - Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

CNM: 120337.2.0007434-58

Matricula

7.434

Folha

01v.

cula foi adquirido por JULIANO PENHA, brasileiro, autonomo, RG. n.884.969-SSP/SP, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da lei n.6.515/77, com Tiburcia Penha, do lar, RG. n.9.764.935-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob n.577.575.858-72, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade à Rua José Pedreira da Silva, n.307, Vila Mello, por compra feita a OSWALDO PEREIRA ROCHA e sua mulher d. HILDA BARIONI PEREIRA ROCHA, retro qualificados. Contém as exigências fiscais. C.I.M. referido. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, 24 de julho de 1990.-Em tempo: Valor do instrumento: Cr\$-26.000,00. Valor venal: Cr\$-74.764,44 (setenta e quatro mil, setecentos e sessenta e quatro cruzeiros e quarenta e quatro centavos. O Oficial,

(Clovis Giareta Camargo)

R.03-M.7.434:-Através de Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo Tabelionato local, livro 171, fls. 111, datada de 20 de julho de 1.990, pelo Escrevente Aparecido Donizetti Staine - Prado, o imóvel objeto da presente matricula foi adquirido pelo Sr. JOÃO LODUCA, brasileiro, aposentado, portador da CI-RG. nº 1.789.886-SSP-SP., casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº 6.515/77, com Luzia Machado Loduca, brasileira, do lar, portadora da CI-RG. nº 4.969.159-SSP-SP., e inscritos em conjunto no CPF/MF sob nº 334.168.898-91, domiciliado residente nesta cidade à rua José Pereira da Silva, nº 349; por compra feita no valor de Cr\$.120.000,00 (Cento e vinte mil cruzeiros) à JULIANO PENHA e sua mulher TIBURCIA PENHA, ambos acima qualificados. CIM. 03.0502.0001.000. Nada Mais. Contem as exigências fiscais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, 15 de Agosto de 1.990.

O Oficial Maior

CLOVIS LAPASTINA CAMARGO:-

R.04-M.7.434:- Através de Formal de Partilha expedido pelo Ofício Judicial local, em 17 de dezembro de 1.997, extraído dos autos de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de JOÃO LODUCA, feito nº 611/97, que teve sua sentença homologatória prolatada em 23 de outubro de 1.997, devidamente assinada pela MM. Juíza de Direito, desta comarca, Dra. Nélia Aparecida Toledo Azevedo, a qual transitou em julgado, em 17 de novembro de 1.997, o imóvel objeto da presente matricula, ficou pertencendo à viúva-meeira LUZIA MACHADO LODUCA, brasileira, do lar, RG nº 4.969.159 SSP/SP, CPF/MF nº 257.581.498-70, na proporção de **50% ideal**, e, à herdeira-filha SOLANGE LODUCA DA SILVA, brasileira, do lar, RG nº 7.824.443-2 SSP/SP, CPF/MF nº 255.229.318-25, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com SILAS RAMOS DA SILVA, brasileiro, gerente de marketing, RG nº 6.399.025 SSP/SP, CPF/MF nº 672.826.608-91, na proporção de **50% ideal**, residentes e domiciliadas nesta cidade, na Rua José Pereira da Silva, nº 349. Valor: R\$ 1.718,68 (hum mil, setecentos e dezoito reais e sessenta e oito centavos). Valor venal: R\$ 2.020,21 (dois mil, vinte reais e vinte e um centavos). CIM. sob nº 03.0502.0001.000. Contém as exigências fiscais. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, SP, 20 de março de 1.998.

O Oficial Substituto,

CLOVIS LAPASTINA CAMARGO.

(continua na fls.02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JLD8E-S37RY-9D729-CUCTG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis do Brasil

Registro de Imóveis e Anexos
Santa Rita do Passa Quatro/SP – CNS: 12.033-7

Abraão Jesus de Souza – Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 – Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

CNM: 120337.2.0007434-58

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO - SP

MATRICULA

7.434

FOLHA

02

Santa Rita do Passa Quatro, 01 de outubro de 2010

Av.05/M.7.434: ATUALIZAÇÃO DE ESTADO CIVIL (SEPARAÇÃO): Conforme requerimento e cópia autenticada da Certidão de Casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 36º Subdistrito – Vila Maria - Comarca de São Paulo/SP, livro B-017, fls. 35, nº 5.024, que arquivados em pasta própria, realize esta averbação para declarar que **SILAS RAMOS DA SILVA** e **SOLANGE LODUCA DA SILVA**, já qualificados, **SEPARARAM-SE JUDICIALMENTE**, conforme sentença datada de 13/08/2003, transitada em julgado na mesma data, processo 001.02.022490-8, da 3ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional Santana, voltando ela a assinar **SOLANGE MACHADO LODUCA**. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 01 de outubro de 2010.

A Oficial Substituta,

ANDRÉA VENCEL VIOTTO.

Av.06/M.7.434: ÓBITO: Conforme requerimento e Certidão de Óbito expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 36º Subdistrito – Vila Maria - Comarca de São Paulo/SP, livro C-037, fls. 144, nº 23.649, realize esta averbação para declarar o **ÓBITO** de **LUZIA MACHADO LODUCA**, ocorrido em 30/11/2003. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 01 de outubro de 2010.

A Oficial Substituta,

ANDRÉA VENCEL VIOTTO.

R.07/M.7.434: ADJUDICAÇÃO: Conforme Carta de Adjudicação expedida pelo Juízo de Direito desta Comarca, em 06/03/2006, nos autos de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de **LUZIA MACHADO LODUCA** (CPF nº 257.581.498-70) – processo nº 2.012/03, cuja sentença homologatória do Auto de Adjudicação, lavrado em 18/11/2005, foi prolatada em 29/11/2005, e transitada em julgado no dia 23/01/2006, a **proporção ideal de 50% deste imóvel** passou a pertencer à única herdeira filha: **SOLANGE MACHADO LODUCA**, já qualificada, residente e domiciliada nesta Comarca, na Rua José Pereira da Silva, nº 349. **CIM sob nº 03.0502.0001.000.** Valor: R\$ 2.005,13. **Valor venal proporcional: R\$ 3.003,93.** Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 01 de outubro de 2010.

A Oficial Substituta,

ANDRÉA VENCEL VIOTTO.

R.08/M.7.434: COMPRA E VENDA: Conforme da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro nº 310, págs. 007/009, em 08/10/2010, este imóvel foi adquirido por **NIVALDA MAGGIONI ZERBATO**, brasileira, do lar, RG nº 23.716.755-4 SSP/SP, CPF nº 166.118.948-29, casada pelo **regime da comunhão universal de bens**, desde 24/09/1977, com **ANTONIO DONIZETTI ZERBATO**, brasileiro, aposentado, RG nº 7.985.136, CPF nº 743.719.408-20; e **FABIANA MAGGIONI ZERBATO**, brasileira, solteira, funcionária pública municipal, RG nº 30.151.818-X SSP/SP, CPF nº 291.075.958-08, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Carlos Augusto Monteiro de Barros, nº 2.041, por compra feita a **SOLANGE MACHADO LODUCA**, já qualificada. **Valor da aquisição: R\$ 20.000,00.** Valor venal: R\$ 6.007,87. **CIM nº 03.0502.0001.000.** Contém as exigências fiscais. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 15 de outubro de 2010.

A Oficial Substituta,

ANDRÉA VENCEL VIOTTO.

PROTOCOLO Nº: 65.384:

R.09/M.7.434: COMPRA E VENDA: Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda (SFI-SBPE), firmado nesta cidade, em 17/10/2012, devidamente digitalizado e arquivado em pasta própria, este imóvel foi adquirido por **CLOVIS DA SILVA**, brasileiro, trabalhador de construção civil, RG nº 30.326.747-1 SSP/SP, CPF nº 296.634.248-00, e sua esposa **FERNANDA LOCHETTI DA SILVA**, brasileira, do lar, RG nº 38.898.100-6 SSP/SP, CPF nº 366.128.658-73, casados pelo **regime da comunhão parcial de bens**, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Antonio A. Mussolino, nº 561, Jardim São Vicente, por compra feita a **ANTONIO**

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JLD8E-S37RY-9D729-CUCTG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis do Brasil

Registro de Imóveis e Anexos
Santa Rita do Passa Quatro/SP – CNS: 12.033-7

Abrahão Jesus de Souza – Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 – Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

CNM: 120337.2.0007434-58

MATRICULA

7.434

FOLHA

02V

DONIZETTI ZERBATO e seu cônjuge NIVALDA MAGGIONI ZERBATO; e FABIANA MAGGIONI ZERBATO, já qualificados. **Valor declarado: R\$ 57.000,00.** Valor Venal: R\$ 6.761,63. **CIM nº 03.0502.0001.000** Contém as exigências fiscais (ITBI recolhido). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 08 de novembro de 2012.

O Oficial,

ABRAHÃO JESUS DE SOUZA

PROTOCOLO Nº: 65.384:

R.10/M.7.434 : ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Conforme Instrumento Particular mencionado no registro anterior, **este imóvel**, de propriedade de **CLOVIS DA SILVA e sua esposa FERNANDA LOCHETTI DA SILVA**, já qualificados, designados DEVEDORES FIDUCIANTES, **foi por eles alienado fiduciariamente**, na forma da Lei nº 9.514/97, e transferindo-se a propriedade fiduciária e a posse indireta à CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, reservando-se na posse direta, na forma da lei, para a garantia das seguintes obrigações: Valor da compra e venda: R\$ 57.000,00; **Valor da dívida: R\$ 50.000,00**; Valor da garantia fiduciária: R\$ 60.000,00; Taxa Anual de Juros: Nominal: 9,4773% - Efetiva: 9,9000%; Prazo de Amortização: 420 meses; **Recursos próprios: R\$ 7.000,00.** As demais cláusulas, termos e condições são as constantes do contrato em pauta, digitalizado e arquivado em pasta própria, fazendo parte integrante deste registro. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 08 de novembro de 2012.

O Oficial,

ABRAHÃO JESUS DE SOUZA

PROTOCOLO Nº: 65.384:

Av.11/M.7.434: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Conforme Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.4444.0132124-2**, série 1012, anexa ao instrumento particular objeto dos registros 09 e 10, na qual figura como **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, realizo esta averbação para declarar sua emissão pelo CREDOR FIDUCIÁRIO, já qualificado, de forma **INTEGRAL**. **Valor do Crédito: R\$ 50.000,00**; Vencimento do primeiro encargo: 17/11/2012; Encargos Financeiros: Taxa nominal de juros: 9,4773%; Taxa efetiva de juros: 9,9000%; Praça de Pagamento: Santa Rita do Passa Quatro/SP. Valor da avaliação do imóvel: R\$ 60.000,00. As demais cláusulas, termos e condições, são as constantes da Cédula em pauta, digitalizada e arquivada em pasta própria, como parte integrante deste registro. **CIM nº 03.0502.0001.000**. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 08 de novembro de 2012.

O Oficial,

ABRAHÃO JESUS DE SOUZA

PRENOTAÇÃO: 89.301, de 24 de julho de 2025

PROTOCOLO ONR: IN01424253C

SELO DIGITAL: 1203373310000000110082265

Av.12/M.7.434: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE AO CREDOR FIDUCIÁRIO:

Conforme Procedimento Administrativo Extrajudicial de Execução de Garantia Fiduciária, previsto nos artigos 26 e seguintes da Lei 9.517/97, os devedores fiduciantes

(continua na folha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JLD8E-S37RY-9D729-CUCTG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis do Brasil

Registro de Imóveis e Anexos
Santa Rita do Passa Quatro/SP – CNS: 12.033-7

Abrahão Jesus de Souza – Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 – Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br

CNM 120337.2.0120337-73



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

7.434

FOLHA

03

Registro de Imóveis de Santa Rita do Passa Quatro

Abrahão Jesus de Souza - Oficial

CNS: 12.033-7 - Site: www.registrosantarita.com.br

Santa Rita do Passa Quatro, 5 de Janeiro de 2026

qualificados no **R.09** foram devidamente notificados, e, uma vez não ter sido por eles purgada a mora, realizo esta averbação para declarar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA À CREDORA qualificada no R.10**, que deverá promover o leilão deste imóvel, na forma da lei, e, por consequência, fica **CANCELADA** a emissão da **Cédula de Crédito Imobiliário objeto da Av.11** desta Matrícula.

Base de Cálculo (art. 7º, Lei Estadual 11.331/02), valores proporcionais à dimensão do imóvel e/ou à disponibilidade do direito real.

Valor declarado: R\$ 65.620,54. Valor Venal: R\$ 14.121,66.

CIM 03.0502.0001.000. Contém as exigências fiscais (ITBI recolhido). Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 5 de janeiro de 2026.

O Substituto do Oficial,

LUÍZ EDUARDO DE TONI MAESTRELLO

5
4
3
2
1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JLD8E-S37RY-9D729-CUCTG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



Registro
de Imóveis do Brasil

Registro de Imóveis e Anexos
Santa Rita do Passa Quatro/SP – CNS: 12.033-7

Abrahão Jesus de Souza – Oficial

Rua Inácio Ribeiro, 381 – Centro | (19) 2042-2778 | cartorio@registrosantarita.com.br | www.registrosantarita.com.br 0067/006

CERTIDÃO REPROGRÁFICA DE INTEIRO TEOR

Protocolo nº 89301

CERTIFICO, nos termos do Artigo 19, §§ 1º, 5º, 7º e 11º da Lei 6.015/73, que esta reprografia, fielmente extraída em formato eletrônico a partir do seu original, foi assinada digitalmente e revestida de validade e fé pública, estando o Oficial dispensado de materializá-la.

===== Ônus =====
CERTIFICO que não há outros ônus sobre o imóvel além dos já mencionados nesta certidão.

===== Matrizes de parcelamentos e condomínios =====
CERTIFICO que para conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma, deve ser emitida certidão específica do lote e quadra ou da unidade respectiva. As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.

===== Ordens de Indisponibilidade =====
CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, sempre deve ser consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) para a verificação do respectivo ônus, uma vez que, conforme as NSCGJ/SP, a consulta à CNIB é obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Santa Rita do Passa Quatro, 8 de janeiro de 2026

Solicitado por: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



Selo Digital nº
1203373C3000000011008326J

Emitido por Bruno Miskulin Bianco Nonato

Os valores desta
certidão já foram
cobrados no
respectivo registro do
título

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JLD8E-S37RY-9D729-CUCTG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital