



serviço de registro de imóveis e anexo
ribeirão preto - sp
"cartório naccarato"

oficial Interino: francisco xavier piccolotto naccarato - oficial substituto: napoleão mazzarelli

MATRÍCULA

74758

FICHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, com frente para a Avenida "A", constituído pelo LOTE Nº 03 DA QUADRA Nº 01, do loteamento denominado JARDIM HELENA, medindo 6,00 metros de frente para a referida avenida; 5,00 metros nos fundos, onde confronta com a Rua "5"; 19,43 metros mais 3,37 metros do lado direito de quem da avenida olha para o terreno, confrontando com o lote nº 02 e 18,85 metros mais 6,73 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 04, com a área total de 140,09 m2. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 198.776.-

PROPRIETÁRIA: NS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, empresa com sede em São Paulo-SP, à Alameda dos Jaunas, nº 38, no Bairro de Indianópolis, inscrita no CGC/MF sob nº 56.319.718/0001-08 e filial nesta cidade, à Rua Cerqueira Cesar nº 1157, no Bairro Higienópolis, inscrita no CGC/MF sob nº 56.319.718/0002-80.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nºs R.3/65128, em 06-11-1995, R.10/29906, em 16-11-1995, R.9/29910, em 16-11-1995 e loteamento registrado sob nº R.6/68586, neste Registro de Imóveis, Ribeirão Preto, 10 de março de 1.999. O Escri. Autº Luiz Antonio da Silva.-

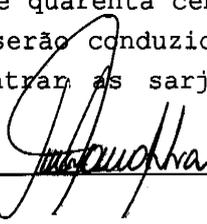
AV.1/74758 (RESTRIÇÕES DO LOTEAMENTO)

É feita esta averbação para constar que foram impostas ao loteamento as seguintes restrições e obrigações: **ZONEAMENTO:** 1º - Zona de uso misto - residencial e ou comercial e serviços: É permitido a construção de edifícios multifamiliares nos lotes desde que tenham sido aglutinados dois lotes confrontantes de frente para as avenidas a saber: Quadra 01 - lotes 01 a 23. Quadra 02 - lotes 22 a 25. Quadra 03 - lotes 30 a 35. Quadra 04 - lotes 12 e 13. Quadra 05 - lotes 01 e 14. Quadra 06 - lotes 14, 15, 28 e 29. Quadra 07 - lotes 32 e 33. Quadra 08 - lotes 32 e 33. Quadra 09 - lotes 01 a 31. Quadra 15 - lotes 38 a 73. Quadra 16 - lotes 01 a 34. 2º - Uso residencial: permitido estritamente edifícios unifamiliares - todos os lotes. **RECÚOS MÍNIMOS:** Obedecerão os recuos estabelecidos pelas Leis Municipais. **OCUPAÇÃO MÁXIMA DOS LOTES:** 1º - construções residenciais unifamiliares, inclusive edículas - máximo de dois pavimentos - 70%. 2º Construções de uso comercial e serviço - 70%. 3º - Construções multifamiliares para edifícios baixos, até quatro pavimentos - 70%. 4º Em todos os lotes deverá haver área permeável de no mínimo 15% da área do lote. **USOS** - 1º - Em cada lote situado nas zonas estritamente residenciais, não será construída mais de uma residência e respectivas edículas, que se destinarão à moradia de uma única família, sendo proibido, portanto, a adaptação ou

(continua no verso)

MATRÍCULA
74758FICHA
01
VERSO

destinação para quaisquer outros usos. 2º Em cada lote situado nas zonas de uso misto, quando a construção se destinar ao uso comercial, serviços ou simultaneamente comercial e serviços e residencial, poderá ser instalada desde que não atente contra a saúde pública, segurança, bem estar e o direito de vizinhança. 3º - São proibidas as seguintes atividades: depósito e comercialização de produtos químicos, incluindo-se lojas de tintas, mecânicas de veículos, máquinas e equipamentos, usinagem mecânica, gráfica, serviços de funilaria e pintura de quaisquer espécie, depósito e comércio de materiais inservíveis e demais atividades que gerem resíduos poluentes para as águas. **SERVIDÃO:** As tubulações de esgotos sanitários e de águas pluviais dos lotes situados a montante, poderão atravessar os lotes a jusante através das faixas destinadas aos recuos, numa distância entre quarenta centímetros e um metro das divisas. As tubulações de esgoto serão conduzidas até a rede coletora e as de águas pluviais até encontrar as sarjetas das ruas. **DESDOBRO:** Não serão permitidos desdobros.

Ribeirão Preto, 10 de março de 1.999. O Escr. Autº 
Luiz Antonio da Silva.-

=====

R.2/74758 (COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA)

Conforme instrumento particular datado nesta cidade, em 01 de fevereiro de 1998, a proprietária, **NS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA**, já qualificada, **PROMETEU VENDER** em caráter irrevogável e irretratável, a **JUVENAL VIEIRA DE ALMEIDA**, cabeleireiro, RG nº 445.103, CPF nº 013.194.009-06 e sua mulher **MARIA DA GRAÇA ALMEIDA**, do lar, RG nº 6.709.129, CPF nº 632.772.478-72, casados no regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nos termos do artigo 258, parágrafo único, inciso nºs I e II, do Código Civil Brasileiro, brasileiros, domiciliados nesta cidade, à Rua Pedro Barbieri nº 1478, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$ 12.483,00**, pagáveis da seguinte forma: R\$ 219,00, no ato e o restante do preço será pago em 56 prestações iguais, mensais e consecutivas no valor de **R\$ 219,00**, cada uma, vencíveis a partir de 30/03/1998, que serão reajustadas pela variação nominal do IGPM/FGV, tomando-se como início aquela vigente na data da assinatura do contrato, a não ser que recaia em sábado, domingo ou feriado, hipótese em que será considerada aquela vigente no primeiro dia útil subsequente. Na hipótese de extinção deste índice, o reajuste das prestações se fará pelo índice que vier a substituí-lo ou por qualquer outro que vier a ser instituído pelo Governo Federal, ficando a critério da promitente vendedora, a escolha deste índice e da taxa de

(continua ficha 02)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central Registradores de Imóveis



serviço de registro de imóveis e anexo
ribeirão preto - sp

"cartório naccarato"

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

MATRÍCULA

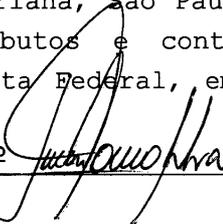
74758

FICHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

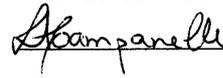
cobrança bancária, se a cobrança for por esta via. Vencidas e não pagas três prestações consecutivas, poderá a promitente vendedora, nos termos da Lei 6766/79, rescindir o compromisso se após o notificado, o promitente comprador não purgar a mora e encargos dentro do prazo assinado. **Tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes do título.** Foram apresentadas, as seguintes certidões: a) Certidão negativa de débitos do INSS sob nº 304.392, série "I", expedida em 10-12-1998, pela agência de Vila Mariana, São Paulo-SP; b) Certidão nº E-2.203.297, de quitação de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, emitida em 30-11-1998, pela 8ª DRF-SÃO PAULO-SP.-

Ribeirão Preto, 10 de março de 1.999. O Escr. Autº 

Luiz Antonio da Silva.-

=====

AV.3/74758 - Prenotação nº 233.390, de 12/12/2005. (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto-Lei nº 292, publicado no Diário Oficial deste Município nº 6645, em 18/10/2002, a Rua Cinco do loteamento denominado Jardim Helena passou a denominar-se Rua Doutor Brenno Venâncio Martins Sobrinho. Ribeirão Preto, SP, 26 de janeiro de 2006. Margarete Carraro , escrevente autorizada.

AV.4/74758 - Prenotação nº 251.390, de 29/05/2007. (CONSTRUÇÃO). No imóvel desta matrícula foi edificado o prédio residencial que recebeu o número 3070 da Avenida A, com a área construída de 65,635 metros quadrados, conforme Habite-se nº 991/2007, expedido pela Municipalidade local em 28/05/2007, e requerimento datado de 29 de maio de 2007. Dispensada a apresentação da CND/INSS nos termos do artigo 30, VIII, da Lei 8.212/91, em face da declaração dos promitentes compradores de que a construção é unifamiliar, destinada ao uso próprio, do tipo econômico e foi construída sem a utilização de mão-de-obra assalariada. O valor da construção é estimado em R\$ 44.758,47 (quarenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e oito reais e quarenta e sete centavos), de acordo com a tabela do SINDUSCON/SP relativa ao mês de abril de 2007. Ribeirão Preto, SP, 30 de maio de 2007. Luciana Amicucci Campanelli , oficial substituta.

AV.5/74758 - Prenotação nº 251.750, de 06/06/2007. (RAZÃO SOCIAL). A proprietária **NS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA** teve a sua denominação social alterada para **NS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA**, consoante alteração do contrato social datado de 30/10/2003, registrado e microfilmado sob nº 060455, no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Itapeperica da Serra, SP, em 20/12/2004, e requerimento contido na

Continua no verso



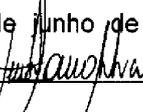
MATRÍCULA

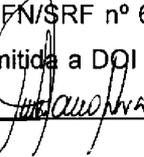
74.758

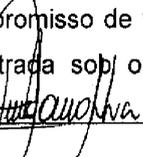
FICHA

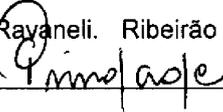
02

VERSO

escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às páginas 149/153 do livro 690, em 05 de junho de 2007. Ribeirão Preto, SP, 15 de junho de 2007. Luiz Antônio da Silva , escrevente autorizado.

R.6/74758 - Prenotação nº 251.750, de 06/06/2007. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 5º Tabelião desta Comarca, às páginas 149/153 do livro 690, em 05 de junho de 2007, a proprietária **NS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 56.319.718/0001-08, com sede na Estrada São Francisco, 1655, casa 3 sala 1, na cidade de Taboão da Serra, SP, vendeu o imóvel desta matrícula a **JUVENAL VIEIRA DE ALMEIDA**, RG nº 445.103-1-PR, CPF nº 013.194.009-06, e sua mulher **MARIA DA GRAÇA ALMEIDA**, RG nº 6.709.129-5-SP, CPF nº 632.772.478-72; brasileiros, aposentados, casados sob o regime da separação obrigatória de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida A, 3070, nesta cidade, pelo valor de R\$ 12.483,00 (doze mil, quatrocentos e oitenta e três reais). A transmitente apresentou perante o notário a CND/INSS nº 091602007-21003030, emitida em 07/02/2007 e a CND/PGFN/SRF nº 6202.C4EB.A5E4.5502, positiva com efeitos de negativa, emitida em 03/01/2007. Emitida a DDI pelo Tabelião. Ribeirão Preto, SP, 15 de junho de 2007. Luiz Antônio da Silva , escrevente autorizado.

AV.7/74758 - Prenotação nº 251.750, de 06/06/2007. (CANCELAMENTO). Fica cancelado o compromisso de venda e compra registrado sob o nº 2 em virtude da transmissão definitiva registrada sob o nº 6. Ribeirão Preto, SP, 15 de junho de 2007. Luiz Antônio da Silva , escrevente autorizado.

AV.8/74758 - Prenotação nº 274.945, de 18/12/2008. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto-Lei nº 326, publicado no Diário Oficial deste Município nº 7674, em 22/12/2006, a Avenida A do loteamento denominado Jardim Helena passou a denominar-se Avenida Alfredo Rayanelli. Ribeirão Preto, SP, 07 de janeiro de 2009. Dorval Trindade de Souza , oficial substituto.

R.9/74758 - Prenotação nº 277.249, de 18/02/2009. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 829460000739, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 17 de fevereiro de 2009, os proprietários **JUVENAL VIEIRA DE ALMEIDA** e sua mulher **MARIA DA GRAÇA ALMEIDA**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **ELIEZER ALMEIDA DE SOUSA**, RG nº 29.133.466-0-SP, CPF nº 277.643.698-02, solteiro, maior, marceneiro; e a

Continua na ficha 03

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

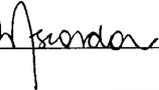
Registradores
Central Registradores de Imóveis

**2º** Registro de Imóveis
de Ribeirão PretoMatrícula
74.758Folha
03
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

BRUNA CATARINA TASSO, RG nº 35.180.211-3-SP, CPF nº 337.481.438-77, separada judicialmente, auxiliar de serviços gerais; brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Clemente Bartolomucci, 275, casa 1, nesta cidade, pelo valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), dos quais R\$ 315,43 foram pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 19 de fevereiro de 2009. Marcelo Nechar Bertucci , escrevente autorizado.

R.10/74758 - Prenotação nº 277.249, de 18/02/2009. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 829460000739, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 17 de fevereiro de 2009, os proprietários **ELIEZER ALMEIDA DE SOUSA** e **BRUNA CATARINA TASSO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 47.684,57 (quarenta e sete mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.9), que será paga por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, reajustadas na forma pactuada no contrato e amortizadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 4,5000% e anual efetiva de 4,5941%, sendo de R\$ 396,70 o valor total do encargo inicial, vencível em 17/03/2009. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 54.000,00 e para intimação dos devedores fiduciários foi estabelecido o prazo de carência de 60 dias. O financiamento concedido aos devedores fiduciários adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 19 de fevereiro de 2009. Marcelo Nechar Bertucci , escrevente autorizado.

AV.11/74758 - Prenotação nº 476.896, de 10/12/2018. (DIVÓRCIO). A separação judicial da fiduciante **BRUNA CATARINA TASSO** foi convertida em divórcio, nos termos da sentença proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, em 21/12/2010, transitada em julgado em 15/02/2011, autos nº 1296/09, consoante certidão de casamento extraída do Termo nº 6.676, à página 204 do livro B-nº 58, subscrita pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Lins, SP, em 19/09/2018, e instrumento particular datado de 06 de dezembro de 2018. Selo digital: 112490331000000004515718P. Ribeirão Preto, SP, 26 de dezembro de 2018. Mariana Scandar Beleli , escrevente autorizada.

AV.12/74758 - Prenotação nº 476.896, de 10/12/2018. (CASAMENTO). Os fiduciários **ELIEZER ALMEIDA DE SOUSA** e **BRUNA CATARINA TASSO** casaram entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, em 11/08/2012, passando a mulher a assinar **BRUNA CATARINA**

Continua no verso



Matrícula

74.758

Folha

03

Verso

11.249-0

TASSO DE SOUSA, consoante certidão de casamento extraída da matrícula nº 1214670155 2012 3 00022 217 0006598 13, subscrita pelo Oficial do 1º Subdistrito de Registro Civil desta Comarca, em 24/08/2012, e instrumento particular datado de 06 de dezembro de 2018. Selo digital: 112490331000000004515818N. Ribeirão Preto, SP, 26 de dezembro de 2018. Mariana Scandar Beleli M. Scandar, escrevente autorizada.

AV.13/74758 - Prenotação nº 476.896, de 10/12/2018. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 10, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, contida no instrumento particular datado de 06 de dezembro de 2018. Selo digital: 112490331000000004515918L. Ribeirão Preto, SP, 26 de dezembro de 2018. Mariana Scandar Beleli M. Scandar, escrevente autorizada.

R.14/74758 - Prenotação nº 476.896, de 10/12/2018. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.4444.1986583-8, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 06 de dezembro de 2018, os proprietários **BRUNA CATARINA TASSO DE SOUSA**, RG nº 35.180.211-3-SP, CPF nº 337.481.438-77, auxiliar de serviços gerais, e seu marido **ELIEZER ALMEIDA DE SOUSA**, RG nº 29.133.466-0-SP, CPF nº 277.643.698-02, marceneiro; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 11/08/2012, residentes e domiciliados na Avenida Alfredo Ravaneli, 3070, nesta cidade, venderam o imóvel desta matrícula a **MAICON BEZERRA**, RG nº 432798195-SP, CPF nº 321.304.058-43, brasileiro, solteiro, nascido em 27/03/1985, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, residente e domiciliado na Rua Adolfo Gordo, 52, apto 162B, na cidade de São Paulo, SP, pelo valor de R\$ 226.000,00 (duzentos e vinte e seis mil reais), dos quais R\$ 1.906,01 foram pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS. Emitida a DOI por esta Serventia. Selo digital: 112490321000000004515518V. Ribeirão Preto, SP, 26 de dezembro de 2018. Mariana Scandar Beleli M. Scandar, escrevente autorizada.

R.15/74758 - Prenotação nº 476.896, de 10/12/2018. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.4444.1986583-8, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 06 de dezembro de 2018, o proprietário **MAICON BEZERRA**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 180.800,00 (cento e oitenta mil e oitocentos reais), destinada à aquisição do imóvel (R.14) 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 anual nominal de 8,1600% e anual efetiva de 8,4722%, sendo de R\$ 1.820,93 o valor total do encargo inicial, vencível em

> Continua na ficha 04

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

**2º** Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão PretoCNS
11.249-0Matrícula
74.758Folha
04
FrenteLIVRO nº 2 - Registro Geral *lu*

20/12/2018. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 226.000,00 e, para intimação do devedor fiduciante, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. O financiamento concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Selo digital: 112490321000000004515618T. Ribeirão Preto, SP, 26 de dezembro de 2018. Mariana Scandar Beleli *M. Scandar*, escrevente autorizada.

AV.16/74758 - Prenotação nº 583.979, de 26/05/2023. (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 da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, em virtude do fiduciante **MAICON BEZERRA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 17/06/2023, conforme certidão datada de 11 de julho de 2023. Valor venal de R\$ 100.749,48. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 28 de agosto de 2023. Egídia Beatriz L. de Moraes *E. B. Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 1124903310000001050504232.

 <p>Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto</p>	
<p>Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 74758; 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.</p>	
<p>Assinado digitalmente.</p>	<p>Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br</p>
<p>Ultimo ato - 16 Certidão já cotada no título 583979</p>	
<p>Ribeirão Preto, 28 de Agosto de 2023.</p>	<p>Selo digital: .</p>
<p>Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200</p>	



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (1308947345896993600)

PROTOCOLO Nº: 583979 Data/hora: 28/08/2023

Nº Registro: 74758

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

Daniel Martins Rocha(CPF: 378.037.568-08)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1308947345896993600>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1308947345896993600>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: Daniel Martins Rocha