

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: rl.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabetini - Oficial

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 120154.2.0013388-87

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRICULA
-13.388-

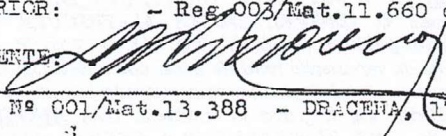
FICHA
-001-

Dracena, 17 de FEVEREIRO - de 1992.-

IMÓVEL: - UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 09 (nove) - da quadra nº 11 (onze), situado do lado par, no prolongamento da Alameda Alemanha, no loteamento denominado "JARDIM DAS PALMEIRAS", nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 11,25 metros de frente, igual medida nos fundos, por 25,00 ditos da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo uma área total de 281,25 m2., confrontando: de quem da Alameda olha para o imóvel: "Pela frente com o prolongamento da Alameda Alemanha; do lado direito, com o lote nº 08; do lado esquerdo, com o lote nº 10; e, pelos fundos, com o lote nº 12, distante 12,00 metros da esquina com a rua das Dracenas; cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 01240400)..--

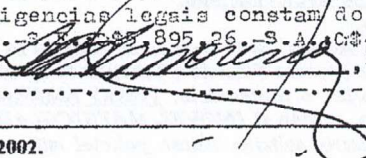
PROPRIETÁRIA: - DRACENA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede nesta cidade e comarca de Dracena-sp., à rua Princesa Izabel, nº 1.094, 1º andar, devidamente inscrita no CGC/MF. sob nº 53.307.047/0001-69.

REG. ANTERIOR: - Reg. 003/Mat. 11.660 deste Cartório.

O ESCRIVENTE:  (LUIZ R.L. MORENO).

REGISTRO Nº 001/Mat. 13.388 - DRACENA, 17 DE FEVEREIRO DE 1.992.-

VENDA E COMPRA.

- Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 2º Cartório local, no dia 21 de fevereiro de 1.990, no livro 167, fls. 234/236, subscrita pelo Escrivão Interino Rubens Francisco de Arruda Filho, a DRACENA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., acima qualificada, representada por seus sócios proprietários: Francisco Sérgio Baravelli e José Ramon Porteiro; - ALIENOU para YUTAKA TSUBOI, portador do RG. sob nº 14.181.668-SP, casado no regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com a sra. HATSUE TSUBOI, portadora do RG. nº 6.156.147-SP, ambos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados em Dracena, Estado de São Paulo, portadores do CPF/MF. em comum sob nº 847.292.288/04; pelo preço de R\$288.000,00 (cito mil cruzados novovos) (padrão monetário da época), O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, o qual tem seu valor venal lançado pela Prefeitura Municipal local, em Janeiro/92, de R\$335.972,81, e, esse valor atualizado pela UFESP, até a data de 12.02.92, (data da entrada do título em Cartório), perfaz um total de R\$365.392,21.- A vendedora apresentou no ato da lavratura da escritura, a CND-IAPAS sob nº 576302, referente à mesma, expedida pelo representante legal.- As demais cláusulas, condições e exigências legais constam do título.- Emolumentos: Deota: R\$21.834,30.- S.A.: R\$895,26.- S.A.: R\$4.366,86.- Total R\$32.096,42.- O ESCRIVENTE  (Luiz R.L. Moreno).

REG. 002 - EM 18 DE JANEIRO DE 2002.

VENDA E COMPRA

CONTINUA NO VERSO.-

Página: 0001/0006

495752574853

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

MATRICULA

13.388

FICHA

001v°

CNM: 120154.2.0013388-87

Por escritura pública lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, desta Comarca de Dracena-sp, aos 24.10.2001, Lº 209, fls. 222/223, os proprietários: YUTAKA TSUBOI, e sua mulher, sra. HATSUE TSUBOI, já qualificados, venderam O IMÓVEL DESTA MATRICULA, à LUCIANA WALDOMIRO DA SILVA, do lar, (R.G. nº 25.650.814-8/SP e CPF/MF. nº 206.420.928/00), casada no regime de comunhão parcial de bens, nos termos da Lei 6515/77, com o sr. CRISTIANO DIAS DA SILVA, moto-taxista, (R.G. nº 22.351.755-0-SP e CPF/MF. nº 097.565.198/60, brasileiros, residentes e domiciliados à Alameda Alemanha, nº 1.014, Jardim das Palmeiras, em Dracena-SP; pelo preço de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) - (Valor Venal para 2002: R\$1.859,12). - DOI: Emitida pelo Tabelião de Notas e de Protesto local, conforme consta da mesma - Protocolo nº 54.550 de 09.01.2002.- As demais exigências legais, bem como declaração de isenção de apresentação da CND-INSS, constam do título.- O PREPOSTO: LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO).

REG. 003 - EM 06 DE MAIO DE 2004.

COMPRA E VENDA

Por escritura pública lavrada aos 07 de abril de 2003, às fls. 287/288, do Livro 221, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca de Dracena, os proprietários LUCIANA WALDOMIRO DA SILVA e seu marido CRISTIANO DIAS DA SILVA, anteriormente qualificados, venderam O IMÓVEL DESTA MATRICULA para JOSE AGUINALDO GARCIA, funcionário público estadual, (R.G. 18.736.769/SP e CPF/MF. 097.642.608/02), casado sob o regime de separação total de bens, nos termos da Lei 6.515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 9.119, do Livro 03, de Registro Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis, com ANGELA PAULA EVANGELISTA GARCIA, advogada, (R.G. 23.998.681-7/SP e CPF/MF. 164.506.788/28), ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Alameda Portugal, nº 753, Jardim das Palmeiras, em Dracena/SP; pelo preço de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) - (Valor venal de 2004: R\$2.173,99). - DOI: Emitida pelo Tabelião de Notas e de Protesto local. - Protocolo nº 58.842, de 04.05.2004.- As demais exigências legais, bem como declaração de isenção da apresentação do INSS, constam do título.- O PREPOSTO: EDUARDO CATELAN VERONESE (VS).

REG. 004 - EM 21 DE MAIO DE 2004.

COMPRA E VENDA

Por escritura pública lavrada aos 14 de maio de 2004, às fls. 282/283, do Livro 230, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca de Dracena, os proprietários JOSE AGUINALDO GARCIA e sua mulher ANGELA PAULA EVANGELISTA GARCIA, anteriormente qualificados, venderam O IMÓVEL DESTA MATRICULA para TIAGO AMARAL ALVES DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, jornalista, (R.G. 28.093.179/7/SP e CPF/MF. 231.957.048/83), residente e domiciliado à Avenida Irradiação, nº 491, em Dracena/SP; pelo preço de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) - (Valor venal de 2004: R\$2.273,99). - DOI: Emitida pelo Tabelião de Notas e de Protesto local. - Protocolo nº 58.917, de 19.05.2004.- As demais exigências legais, bem como declaração de isenção da apresentação do INSS, constam do título.- O PREPOSTO: EDUARDO CATELAN VERONESE (VS).

REG. 005 - EM 02 DE MAIO DE 2006.

COMPRA E VENDA

Por escritura pública lavrada aos 13 de abril de 2006, às fls. 334/335, do Livro 039, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do município de Ouro Verde, desta comarca de Dracena/SP, o proprietário: TIAGO AMARAL ALVES DOS SANTOS, solteiro, maior, já qualificado, vendeu O IMÓVEL MATRICULADO a FABIO CRISTIAN MONÇÃO DE CASTRO, brasileiro, solteiro, maior, policial militar, (R.G. 28.144.901-6/SP e CPF/MF.

CONTINUA NA FICHA N.º 002.-

Página: 0002/0006

495752574853

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabolini - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
13.388

FICHA
002



CNM: 120154.2.0013388-87

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA

DRACENA, 02 DE MAIO DE 2006.

275.493.838/98), residente e domiciliado à Rua Virgílio Pagnozzi, nº 795, nesta cidade de Dracena/SP, pelo preço de R\$2.590,00 (dois mil, quinhentos e noventa reais) - (Valor Venal para 2006: R\$2.586,04).- **DOI:** Emitida pelo Tabelião de Notas de Ouro Verde.- **ITBI:** Guia autenticada da seguinte forma: "bosp0077 007 17042006 0384 51,80R 20/40".- **ARQUIVO:** Fica em arquivo desta Serventia, na pasta de Documentos Diversos, sob nº 373/2006, cópia da escritura.- **Protocolo nº 62.671, de 17.04.2006.**- As demais exigências legais, bem como declaração de isenção da apresentação do INSS, constam do título.- **O PREPOSTO DESIGNADO** Luiz Roberto Luizon Moreno (LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO) (VS).

AV. 6/13.388 - EM 02 DE OUTUBRO DE 2014.

CASAMENTO

Por autorização contida na escritura pública de venda e compra lavrada aos vinte e oito dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e treze (28.02.2013), às páginas 160/162, livro 309, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se o presente para constar que o proprietário **FABIO CRISTIAN MONÇÃO DE CASTRO**, já qualificado, em data de 18.07.2008, contraiu matrimônio com **FLÁVIA AMADOR FONTANA**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 30.695.460-6/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 276.915.368-44, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando ela a assinar **FLÁVIA AMADOR FONTANA DE CASTRO**, conforme assento de casamento nº 15291, lavrado às fls. 190, do Livro 55 de Registro de Casamentos, constante da certidão expedida aos 18.07.2008, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Sede de Dracena/SP, que acompanha o título. **Protocolo nº 91.557, de 26.09.2014** Amanda Forti Colleta, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 7/13.388 - EM 02 DE OUTUBRO DE 2014.

VENDA E COMPRA

Pela mesma escritura mencionada em AV. 6, procede-se o presente para constar que o proprietário **FABIO CRISTIAN MONÇÃO DE CASTRO**, acompanhado de seu mulher **FLÁVIA AMADOR FONTANA DE CASTRO**, atualmente residentes e domiciliados na Avenida Presidente Roosevelt, nº 2.920, em Dracena/SP, já qualificados, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para **CLAUDEVI OLIVEIRA DA SILVA JUNIOR**, professor, portador da cédula de identidade RG nº 9.262.601-6/SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 119.957.888-64, casado no regime da comunhão parcial de bens, depois do advento da Lei nº 6.515/77, com **LUCIANA ZANATA SILVA**, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 9.263.041-2/SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob nº 164.551.278-97, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Alameda Portugal, nº 555, Jardim das Palmeiras, em Dracena/SP, pelo preço de R\$9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), com as demais cláusulas, condições e exigências legais constantes do título. **VALOR VENAL: R\$3.890,18** (três mil, oitocentos e noventa reais e dezoito centavos). **EMITIDA A DOI-ARQUIVO:** Os documentos utilizados na averbação nº 6 e neste registro foram arquivados e digitalizados sob nº 91.557. **Protocolo nº 91.557, de 26.09.2014** Amanda Forti Colleta, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 8/13.388 - EM 13 DE FEVEREIRO DE 2023.

VENDA E COMPRA

Por escritura pública de compra e venda lavrada aos três dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte (03.07.2020), às páginas 162/164, do Livro 397, retificada por ata lavrada aos seis dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três (06.02.2023), à página 398, do Livro 438, ambos do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se o presente para constar que os proprietários **CLAUDEVI OLIVEIRA DA SILVA JUNIOR**, e seu cônjuge **LUCIANA ZANATA SILVA**, atualmente residentes e domiciliados na Rua das Dracenas, nº 399, Jardim das Palmeiras II, em Dracena/SP, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula para **NOELI DE FATIMA CESARINE**, brasileira, solteira, nascida aos 07.10.1972, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 24.607.913-7/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 206.463.428-27, residente e domiciliada na Alameda Bélgica, nº

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabetini - Oficial

MATRÍCULA

13.388

FICHA

002Vº

CNM: 120154.2.0013388-87

502, Jardim das Palmeiras II, em Dracena/SP, pelo preço de R\$100.000,00 (cento mil reais), com as demais exigências legais constantes do título **VALOR DE REFERÊNCIA MUNICIPAL: R\$385.000,00** (trezentos e oitenta e cinco mil reais). **EMITIDA A DOI. ARQUIVO:** Os documentos utilizados neste registro foram digitalizados sob nº 116.327. **SELO DIGITAL:** 120154321000000011671023C. **Protocolo nº 116.327, de 07.02.2023.** Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto. Haride Sereia da Silva, Oficial Substituto.

AV. 9/13.388 – EM 02 DE MARÇO DE 2023.

ERRO EVIDENTE

Procede-se a presente averbação, *de ofício*, com fundamento no artigo 243, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, de Registros Públicos, para corrigir erro cometido quando do registro nº 8 desta matrícula, constatado nesta data, **no sentido especial de constar que o nome correto da adquirente/proprietária, na realidade é NOELI DE FATIMA CASARINE**, e, não como constou, ou seja, NOELI DE FATIMA CESARINE. Fica, portanto, retificado o registro nº 8, e, ratificados os demais termos aqui não expressamente alterados. *Diogo Braga Cruz* Diogo Braga Cruz, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 10/13.388 – EM 02 DE MARÇO DE 2023.

CONSTRUÇÃO

Pelo requerimento firmado aos dezessete dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três (17.02.2023), pela proprietária NOELI DE FATIMA CASARINE, já qualificada, instruído com Certidão de Área Construída expedida aos 07.12.2022; CND/INSS aferição nº 51.242.02338/69-001, emitida aos 02.02.2023, confirmada eletronicamente; e Carta de Habite-se nº 001/2023, expedida aos 04.01.2023, procede-se a presente para constar a **EDIFICAÇÃO de UM PRÉDIO COMERCIAL DE TIJOLOS (padrão fino), com 201,28 m² de área construída**, lançado em 13.10.2022, o qual recebe o nº 664 do prolongamento da **ALAMEDA ALEMANHA**. Valor Atribuído: R\$300.000,00 (trezentos mil reais). Valor Venal: R\$197.832,07 (cento e noventa e sete mil e oitocentos e trinta e dois reais e sete centavos). CUB/SP: R\$545.036,05 (quinhentos e quarenta e cinco mil e trinta e seis reais e cinco centavos). **ARQUIVO:** Os documentos utilizados nesta averbação foram arquivados e digitalizados sob nº 116.507. **SELO DIGITAL:** 120154331000000011758623U. **Protocolo nº 116.507, de 22.02.2023.** *Diogo Braga Cruz* Diogo Braga Cruz, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 11/13.388 – EM 26 DE FEVEREIRO DE 2024.

CASAMENTO

Por requerimento datado aos nove dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro (09.02.2024), a proprietária **NOELI DE FATIMA CASARINE**, atualmente residente e domiciliada na Alameda Polônia, nº 195, em Dracena/SP, já qualificada, autorizou a presente averbação, para constar que, em data de 23.09.2023, contraiu matrimônio com **EDSON DA SILVA**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 19.918.087-8/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 080.342.328-40, **sob o regime da comunhão parcial de bens**, sendo que não houve alteração dos nomes em razão do casamento, conforme termo de casamento matrícula nº 115014 01 55 2023 2 00077 115 0019614 86, constante da certidão fornecida aos 23.09.2023, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Dracena/SP. **ARQUIVO:** Os documentos que serviram para esta averbação foram digitalizados e arquivados sob nº 119.597. **SELO DIGITAL:** 1201543310000000141244246. **Protocolo nº 119.597, de 09.02.2024.** *Diogo Braga Cruz* Diogo Braga Cruz, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 12/13.388 – EM 15 DE MARÇO DE 2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476/2017,

CONTINUA NA FICHA Nº 05

Página: 0004/0006

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/8XPNF-CDT-J7-S8HK9-MMAWU>.

495752574853

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabetini - Oficial

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.388

FICHA

003



CNS: 12.015-4

CNM: 120154.2.0013388-87

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 15 DE MARÇO DE 2024.

com pacto adjecto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, emitido em Dracena/SP, aos 28/02/2024, firmado pelas partes contratantes e duas testemunhas, procede-se o presente para constar que a proprietária: **NOELI DE FATIMA CASARINE** e seu cônjuge **EDSON DA SILVA**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, DERAM EM **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, avaliado em R\$818.000,00 (oitocentos e dezoito mil reais), à credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA - SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA**, estabelecida na Avenida Rio Branco, nº 1.153, Alto Cafezal, em Marília/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.463.602/0001-36, para garantia do limite de crédito aberto em favor de **NOELI DE FATIMA CASARINE ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.942.620/0001-05, com sede na Alameda Alemanha, nº 664, Jardim das Palmeiras, em Dracena/SP, no valor de **R\$650.000,00** (seiscentos e cinquenta mil reais), com prazo do limite de 3650 dias e vencimento final fixado para 28/02/2034, sendo que os encargos remuneratórios serão determinados a cada saque do referido limite, de acordo com o pactuado nas operações derivadas, respeitando a taxa mínima de 0,10% ao mês e a taxa máxima de 10% ao mês. **Prazo de carência para expedição da intimação: 30 (trinta) dias**, contados do vencimento da prestação em atraso. As demais cláusulas e condições constam do título. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados neste registro foram arquivados e digitalizados sob nº 119.807. **SELO DIGITAL:** 120154321000000014263524Y. **Protocolo nº 119.807, de 04.03.2024.** Diogo Braga Cruz, Escrevente Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 13/13.388 - EM 16 DE OUTUBRO DE 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Por requerimento firmado aos 03.10.2025, devidamente instruído com a guia de ITBI nº 6924/2025, cujo recolhimento foi confirmado eletronicamente através do Código de Consulta "9819581B26C67BA5", fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA** em nome da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA - SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA**, já qualificada, haja vista a intimação dos devedores/fiduciários sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, sendo atribuído o valor de **R\$866.000,00**. O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 do referido diploma legal. **EMITIDA A DOI. VALOR DE REFERÊNCIA PARA FINS DE ITBI: R\$866.000,00. ARQUIVO:** os documentos utilizados nesta averbação foram digitalizados sob nº 125.427 e arquivados na Pasta "Intimações - Alienação Fiduciária" sob nº 124.613. **SELO DIGITAL:** 120154331000000018812325V. **Protocolo nº 125.427 de 03.10.2025.** Lucas Roberto Martins Fonseca, Escrevente Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

CONTINUA NO VERSO:-

Página: 0005/0006

495752574853