SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATANDUVA-SP.
Rua Alagoas, nº 823 - Centro – CEP: 15801-310 – CNPJ/MF nº51.840.106/0001-34
FONE: (17) 3522-0622 – 3522-9837 – FAX: (17) 3524-1458
Email - registro@soricatanduva.com.br

RENATO FABIANO GRANDISOLI
OFICIAL INTERINO

CERTIDÃO

CERTIFICA a pedido de parte interessada, que revendo neste Oficial os livros nele existentes, deles verificou constar:

MATRÍCULA -27.309-

FOLHA -1-

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CATANDUVA - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 123844.2.0027309-32

IMÓVEL: Lote 09: ***QUADRA "M": LOTEAMENTO "PARQUE GLÓRIA VI".*** Um terreno de formato regular, denominado Lote 09 da Quadra M, do loteamento "Parque Glória VI", nesta cidade de Catanduva, Estado de São Paulo, distante 94,93 metros do alinhamento de prédios da rua 9, lado ímpar, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a rua 5, lado ímpar; 25,00 metros de um lado, em divisa com o lote 08; 25,00 metros de outro lado em divisa com o lote 10; e, 10,00 metros nos fundos, em divisa com o lote 32, perfazendo 250,00 metros quadrados. **PROPRIETÁRIOS:** SETIMIO DE OLIVEIRA SALA, brasileiro, advogado e empresário, portador da cédula de identidade R.G. SSP SP n.º 3.760.184, inscrito no CPF MF sob n.º 075.259.158-49, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com a Sra. JANE MARIA ELIZABETH PAGLIUSI GOMES DE OLIVEIRA SALA, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade R.G. SSP SP n.º 4.231.067, inscrita no CPF MF n.º 182.669.008-50, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Capital, com escritório na rua Lincoln Albuquerque n.º 192. **REGISTRO ANTERIOR:** R.6/23.714 livro 2 (dois) de Registro Geral em data de 22/07/98, deste cartório. Catanduva, SP, 22 de Julho de 1.998. O ESCREVENTE AUTORIZADO, (NELSON CEGATTI). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emol. R$ 1,91.

R.1/27.309.- Faço o presente registro para constar que o imóvel supra matriculado de propriedade de SETIMIO DE OLIVEIRA SALA e sua esposa JANE MARIA ELIZABETH PAGLIUSI GOMES DE OLIVEIRA SALA, já qualificados, é originário do Loteamento regularmente registrado nos termos do artigo 18, 19 e § 1º da Lei n.º 6766/79, conforme requerimento datado de 07 de maio de 1998, protocolado sob nº 60.049 e respeitavel sentença judicial datada de 20 de julho de 1998. Catanduva-SP, 22 de Julho de 1.998. O ESCREVENTE AUTORIZADO, (NELSON CEGATTI). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO).

R.2/27.309.- Pela Escritura Pública de Caução, com garantia hipotecária, lavrada no Cartório de Registro Civil e Notas de

(Continua no verso)

MATRÍCULA -27.309- | FOLHA -1- VERSO

CNM: 123844.2.0027309-32

Tabapuã-SP., livro n.° 084, páginas 139/142, ato n.° 071, em 17 de julho de 1.998, os proprietários SETIMIO DE OLIVEIRA SALA e sua esposa JANE MARIA ELIZABETH PAGLIUSI GOMES DE OLIVEIRA SALA, já qualificados; HIPOTECARAM o imóvel matriculado em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE CATANDUVA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CGC sob n.° 45.122.603/0001-02, situada na Praça Conde Francisco Matarazzo, n.° 1, em Catanduva-SP., ao qual foi atribuído o valor de R$ 2.000,00, para a garantia da realização da obra de tratamento do sistema de esgoto, no prazo de 2 (dois) anos, contados da data de 16/07/98, quando todo o sistema de tratamento de esgoto deverá estar implatado e em funcionamento, de conformidade com o Termo de Ajustamento de Conduta feito entre os loteadores e o Ministério Público do Estado de São Paulo datado de 16 de Julho de 1998. Mais condições as constantes da escritura que fica microfilmada neste cartório. Catanduva-SP., 22 de Julho de 1.998. O ESCREVENTE AUTORIZADO, (NELSON CEGATTI). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emol. R$156,60.

AV.3/27.309.- Fica cancelada a Hipoteca registrada sob número 2/27.309, nesta matricula, nos termos da autorização dada pelo Município de Catanduva, passada nesta cidade em 23 de Novembro de 1.999, pela qual o Município de Catanduva, atesta a realização das obras de infra-estrutura previstas no citado registro, e termo de substituição de caução da mesma data, já registrado no Cartório competente. Os documentos apresentados ficam microfilmados neste Oficial sob n° 64.477, e ainda arquivado no processo do loteamento. CATANDUVA-SP., ~~02(dois) de Dezembro~~ de 1.999. O ESCREVENTE AUTORIZADO, (~~ADRIANO~~ DANIEL CAMPOS). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emol. R$ 3,86.

R.4/27.309.- Pelo Contrato por Instrumento Particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção com Obrigação, fiança e hipoteca, passado nesta cidade, no dia 26 de Novembro de 1.999, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei n° 4.380 de 21 de

(continua as fls 02)

Agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de Junho de 1.966, os proprietários, SETIMIO DE OLIVEIRA SALA e sua esposa JANE MARIA ELIZABETH PAGLIUSI GOMES DE OLIVEIRA SALA, já qualificados; **VENDERAM** o imóvel matriculado pelo valor de R$ 1.597,33 (um mil, quinhentos e noventa e sete reais e trinta e três centavos), à ADEMIR RANZANI, brasileiro(a), Casado(a) no regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei n.º 6.515/77, nascido(a) em 21/02/68, MOTORISTA, portador(a) da carteira de identidade n.º 20.358.661-X expedida por SSP-SP e do CPF/MF n.º 109.429.998-78, e sua mulher ELAINE CRISTINA TEIXEIRA RANZANI, brasileiro(a), nascido(a) em 19/06/73, DOMESTICA, portador(a) da carteira de identidade n.º 32.344.311-4 expedida por SSP-SP e do CPF/MF n.º 213.932.028-02, residente(s) e domiciliado(s) na RUA BRAGANCA n.º 450, LUNARDELI, nesta cidade de Catanduva/SP. Mais condições as constantes do contrato; Os documentos apresentados ficam microfilmados sob número 65.510. CATANDUVA-SP., 28(vinte e oito) de Março de 2.000. O ESCREVENTE AUTORIZADO, _____ (CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO). O OFICIAL, _____ (ORLANDO APARECIDO TUZARO). Emol. R$ 86,72 - 50% das custas.-

---

R.5/27.309.- Pelo Contrato por Instrumento Particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção com Obrigação, fiança e hipoteca, passado nesta cidade, no dia 26 de Novembro de 1.999, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21 de Agosto de 1.964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de Junho de 1.966, os proprietários, ADEMIR RANZANI, brasileiro(a), Casado(a) no regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei n.º 6.515/77, nascido(a) em 21/02/68, MOTORISTA, portador(a) da carteira de identidade n.º 20.358.661-X expedida por SSP-SP e do CPF/MF n.º 109.429.998-78, e sua mulher ELAINE CRISTINA TEIXEIRA RANZANI, brasileiro(a), nascido(a) em 19/06/73, DOMESTICA, portador(a) da carteira de identidade n.º 32.344.311-4 expedida por SSP-SP e do CPF/MF n.º 213.932.028-02, residente(s) e domiciliado(s) na RUA BRAGANCA n.º 450, LUNARDELI, nesta cidade de Catanduva/SP.;

(continua no verso)

MATRÍCULA - 27.309 - | FOLHA - 02 - VERSO

CNM: 123844.2.0027309-32

HIPOTECARAM o imóvel matriculado em PRIMEIRO LUGAR E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF., Instituição Financeira, sob a forma de Empresa Publica, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasilia - DF., inscrita no CGC/MF N.° 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R$ 11.011,86, importância essa que será paga em 240 prestações mensais e consecutivas, podendo ser renegociada por mais 96 meses, nelas incluídas juros a taxa nominal de 8,0000% ao ano e efetiva de 8,2999% ao ano, no encargo total inicial de R$ 132,76, com o vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com a clausula sexta do contrato; Sistema de Amortização-SACRE; Composição da Renda para fins de Indenização securitaria: ADEMIR RANZANI - 76,62%, e ELAINE CRISTINA TEIXEIRA RANZANI, 23,38%; Sendo que a Operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto desta matricula e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento RESIDENCIAL VASCO CAPPI CAETANO DA ROCHA, no imóvel constante desta matricula, no prazo de 08 (oito) meses, a qual eqüivale a R$ 21.313,32, a ser integralizado pelas parcelas mencionadas no contrato que ora se registra; Tendo comparecido ainda no Ato do contrato que ora se registra, na qualidade de INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA a GUEBARA E BORGONOVI ENGENHARIA, INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, com sede nesta cidade na rua 13 DE MAIO número 271, 7° andar, salas 72/75, centro, inscrita no CGC/MF número 52.989.563/0001-58; a qual declarou estar de acordo com todas as clausulas, termos e condições do contrato; Origem dos recursos - FGTS. Mais condições as constantes do contrato o qual fica microfilmado sob n° 65.510.- CATANDUVA-SP., 28(vinte e oito)-de Março de 2.000. O ESCREVENTE AUTORIZADO, (CARLOS PEREIRA DA CONCEIÇÃO). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emol. nihil.-

AV.6/27.309.- Procedo a presente para constar que a Rua 05 (CINCO), teve sua denominação alterada passando a denominar-se RUA RONDINHA, tudo conforme se verifica do Decreto número 3.969, de 28 de Setembro de 1.999, expedido pela Prefeitura

(continua as fls 03)

Municipal desta cidade, do qual uma cópia encontra-se arquivada em pasta própria.- Catanduva, 21 (vinte e um) de Dezembro de 2000.- O ESCREVENTE AUTORIZADO, (ADRIANO DANIEL CAMPOS).- O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO).- Emolumentos Nihil.-

AV.7/27.309.- Conforme requerimento, passado nesta cidade de Catanduva-SP., em 07 de Dezembro de 2.000, procedo a presente para constar que no terreno matriculado, foi construído UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com frente para à RUA RONDINHA, sob número 351, com 45,05 metros quadrados de área construída, isto tudo conforme se verifica do HABITE-SE, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Catanduva-SP., em 26 de Julho de 2.000.- Valor atribuído à construção R$ 16.877,53.- Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND., fornecida pela Agência do INSS., desta cidade, em 01 de Dezembro de 2.000, sob número 000862000-21036020; Os documentos apresentados ficam microfilmados sob número 67.889, sendo que a CND do INSS., além de microfilmada fica arquivada nesta serventia em pasta própria. CATANDUVA-SP., 21 (vinte e um) de Dezembro de 2000. O ESCREVENTE AUTORIZADO, (ADRIANO DANIEL CAMPOS). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emolumentos R$ 119,67.-

AV.8/27.309. De conformidade com o instrumento particular de autorização para cancelamento de hipoteca de financiamento no crédito imobiliário, passado nesta cidade, no dia 12 de novembro de 2.012, procedo a presente para constar que fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 5/27.309, nesta matrícula, tendo em vista a liquidação da dívida, nos termos do instrumento acima mencionado, o qual fica microfilmado neste Oficial sob nº 109.745. Catanduva-SP., 07 (sete) de dezembro de 2.012. O ESCREVENTE AUTORIZADO, (JOSÉ SELLA). O OFICIAL, (ORLANDO APARECIDO FUZARO). Emolumentos R$ 113,96 - sobre 1/2.

AV.9/27.309. CADASTRO (Protocolo 148.184). Conforme autorização contida no **Instrumento Particular de Venda e**

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0027309-32

Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10169387702, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e Lei nº 9.514/97, firmado na Capital deste Estado, no dia 9 de novembro de 2021, procedo a presente para constar que o imóvel matriculado está cadastrado junto à municipalidade sob nº **35.64.35.0364.01.001**, conforme se verifica da Consulta Cadastral emitida via internet em 18 de novembro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta cidade. Catanduva-SP, 30 de novembro de 2021. O ESCREVENTE AUTORIZADO, _____ (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R$ 30,88. Selo digital: 1238443310A0000023882921W.

AV.10/27.309. **DIVÓRCIO** (Protocolo 148.184). Conforme autorização contida no Instrumento Particular mencionado na Av. 9, supra, procedo a presente para constar que por respeitável sentença de 18 de julho de 2013, proferida pela Exma. Sra. Dra. Renata Rosa de Oliveira, MMª Juíza de Direito da Vara de Família e Sucessões desta comarca, que transitou em julgado na mesma data, certificado nos autos do processo nº 1.581/2013, foi homologado o **divórcio** do casal **ADEMIR RANZANI** e **ELAINE CRISTINA TEIXEIRA RANZANI**, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja: **ELAINE CRISTINA TEIXEIRA**, nos termos da averbação feita à margem do assento de casamento matriculado sob nº 1160040155 1990 2 00033 233 0009334 18, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede desta cidade, conforme se verifica da certidão expedida em 29 de julho de 2013. Catanduva-SP, 30 de novembro de 2021. O ESCREVENTE AUTORIZADO, _____ (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R$ 30,88. Selo Digital: 1238443310A0000023883021D.

R.11/27.309. **VENDA E COMPRA** (Protocolo 148.184). Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 9, supra, o proprietário **ADEMIR RANZANI**, brasileiro, divorciado, motorista, RG nº 20.358.661-X-SSP/SP, CPF nº 109.429.998-78, residente e domiciliado na Rua Primavera, nº 110, Tarraf, nesta cidade, **vendeu a parte ideal**

-continua as fls.4.-

correspondente a 50% que possuía no imóvel matriculado, pelo valor de R$ 100.000,00, à coproprietária **ELAINE CRISTINA TEIXEIRA**, brasileira, divorciada, auxiliar de cozinha, RG nº 32.344.311-4-SSP/SP, CPF nº 213.932.028-02, residente e domiciliada na Rua Piauí, nº 712, Bairro São Francisco, nesta cidade, mediante a integralização dos valores a saber: Recursos Próprios - R$ 25.000,00, e Recursos do Financiamento Concedido pelo Itaú Unibanco S.A. - R$ 75.000,00. Consta do instrumento particular que com a presente aquisição a compradora tornou-se proprietária da totalidade do imóvel matriculado. Catanduva-SP, 30 de Novembro de 2021. O ESCREVENTE AUTORIZADO, _____ (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R$ 1.483,11. Selo Digital: 1238443210A0000023883121D.

R.12/27.309. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Protocolo 148.184). Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 9, supra, a proprietária **ELAINE CRISTINA TEIXEIRA**, divorciada, já qualificada, **alienou em caráter fiduciário** o imóvel matriculado ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, NIRE: 35300023978, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Capital deste Estado, para garantia do financiamento de R$ 75.000,00, pagável em 360 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídas taxa efetiva anual de juros de 8.8000%, e taxa nominal anual de juros de 8.4638%, e taxa efetiva mensal de juros de 0.7053% e taxa nominal mensal de juros de 0.7053%. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Periódicidade de atualização da prestação - mensal, sendo a data de vencimento da primeira prestação em 9 de dezembro de 2021, e data de vencimento da última prestação em 9 de novembro de 2051, com o valor total da prestação mensal na data do instrumento que ora se registra, de R$ 817,92. Mediante o presente registro fica constituída a propriedade fiduciária em nome do credor, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o(a)(s) devedor(a)(es)/fiduciante(s) possuidor(a)(es) direto(a) e o credor possuidor indireto do imóvel desta matrícula. Concordaram as partes em que o valor do imóvel para fins de venda em público Leilão é de

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0027309-32

R$ 203.000,00. Prazo de carência: 30 dias. Consta do contrato na cláusula 34.2, a outorga de procurações. Demais cláusulas e condições, as constantes do instrumento particular que ora se registra. Catanduva-SP, 30 de Novembro de 2021. O ESCREVENTE AUTORIZADO, _____ (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R$ 1.161,99. Selo digital: 1238443210A0000023883221B.

AV.13/27.309. VIA PÚBLICA (Protocolo 148.184). Procedo à presente para constar que a Rua 9 teve sua denominação alterada para Rua Cotegipe, conforme se verifica do Decreto Municipal n° 3.969, de 28 de setembro de 1999, do qual uma cópia acompanha. Catanduva-SP, 30 de Novembro de 2021. O ESCREVENTE AUTORIZADO, _____ (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R$ 1.161,99. Selo digital:1238443310A00000238833217.

AV.14/27.309. CADASTRO (Protocolo 161.390). Conforme requerimento firmado em Curitiba-PR, no dia 20 de janeiro de 2025, procedo a presente para constar que o imóvel matriculado encontra-se, atualmente, cadastrado sob n° **5373201** e inscrição n° **35.64.35.0364.01.001,** consoante se infere da Certidão de Valor Venal, emitida via internet em 27 de janeiro de 2025, pela Prefeitura Municipal desta cidade. Referido requerimento e demais documentos foram enviados através do Ofício Eletrônico - Protocolo Eletrônico - Intimações (e-Protocolo), sob o Código de Remessa na Central: IN01229759C, datado de 13 de agosto de 2024. Catanduva-SP, 31 de Janeiro de 2025. O OFICIAL SUBSTITUTO, _____ (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R$ 37,53. Selo digital: 1238443310A0000029172325X.

AV.15/27.309. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE (Protocolo 161.390). Conforme requerimento mencionado na Av. 14, supra, firmado pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instruído com a prova da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora da devedora fiduciante **ELAINE CRISTINA TEIXEIRA**, divorciada, já qualificada, e a apresentação do comprovante do pagamento da guia do ITBI, junto a este município, procedo a presente para constar a transmissão

-continua as fls.5.-

definitiva da propriedade pela consolidação do imóvel matriculado, em nome do credor **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, nos termos do artigo 26, § 7° da Lei n° 9.514/97. Observo ainda que por força do que estabelece o artigo 27 da Lei n° 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em público leilão. Valor atribuído a consolidação - R$ 203.000,00. Catanduva-SP, 31 de Janeiro de 2025. O OFICIAL SUBSTITUTO, (JOSÉ SELLA). Emolumentos - R$ 594,76. Selo Digital: 1238443310A0000029172425V.

CERTIDÃO - Pedido: 161390	CUSTAS	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.° **27309**, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP. n° 2.200/02 e do Prov. n° CG 32/2007, devendo ser comprovada a autoria e integridade. **Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, podendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**	Emolumentos . . . . . :	42,22
	Estado . . . . . :	12,00
	Sec. Fazenda . . . . . :	8,21
	Registro Civil . . . . . :	2,22
	Trib. Justiça . . . . . :	2,90
	Ministério Público . . . . . :	2,03
	Imposto Municipal . . . . . :	2,11
	TOTAL . . . . . :	71,69

Conferência feita por:

(ASSINATURA DIGITAL)

ANTONIO CARLOS MENDES
PREPOSTO ESCREVENTE

Catanduva, 05 de fevereiro de 2025

SELO DIGITAL

1238443C30A0000029172225F

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br