1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento n° 96, localizado no 9° Pavimento do Bloco "1" do Residencial Vida Plena Araraquara, situado na Avenida Dr. Leite de Moraes número 951, em Araraquara, com uma área privativa de 51,72 m²; área de uso comum de divisão não proporcional de 12,50 m² (destinada a 1 vaga individual coberta e descoberta e indeterminada localizada na garagem coletiva localizada no térreo ou sobresolo); área de uso comum de divisão proporcional de 30,596 m², perfazendo a área real total de 94,816 m², correspondendo-lhe no terreno à fração ideal de 0,45131%. **PROPRIETÁRIA: KAINAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Paulista, 37, 15° andar, bairro Paraíso, inscrita no CNPJ sob n° 09.326.699/0001-59, com seu Contrato de Constituição datado de 17.10.2007, registrado e arquivado na JUCESP sob n° 35.221.879.772, em 08.11.2007. **REGISTROS ANTERIORES**: Rs. 7 (de 27.01.2009), 9 (de 30.03.2009), 17 (de 03.10.2011) na M.63.862 e AV.16/M.63.862. Araraquara, 03 de outubro de 2011.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 03 de outubro de 2011.
CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "RESIDENCIAL VIDA PLENA ARARAQUARA" (artigo 9° - Lei Federal n° 4.591/64 e artigos 1333/1334 do CC) foi nesta data registrada sob n° 7.411 no livro 3-Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.2 - em 03 de outubro de 2011.
HIPOTECA
Conforme R.11/M.63.862, o imóvel encontra-se hipotecado a favor do **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob n° 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, em garantia do pagamento do financiamento no valor de R$11.208.834,47, com juros nominal de 10,03% a.a. e efetiva de 10,50% a.a., na forma do título. A dívida vencer-se-á em 23.06.2012.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JQX73-QUCYX-P7LE2-456DP.

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo n° 266831
Av.3 - em 06 de agosto de 2012
LIBERAÇÃO DE HIPOTECA
Conforme autorização dada pelo Banco Bradesco S/A em documento datado de 06.07.2012 (microf. 27.07.2012), o imóvel desta matrícula foi liberado da garantia hipotecária registrada sob n° 11/M.63.862, relatada na Av.2.

Andréia Vellosa de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

Protocolo n° 271945
R.4 - em 13 de dezembro de 2012
VENDA
Por escritura de 31.10.2012, L° 350, pg.205, do 3° Tabelião de Notas local (microf. 30.11.2012), KAINAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já identificada, vendeu o imóvel (CEP 14810-120), pelo preço de R$ 93.931,89, para **NORMA VIOTTI DE CASTRO PAINO**, brasileira, citotécnica aposentada, RG 5.246.605-SP, CPF 081.687.388-70, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n° 6.515/77, com **MÁRIO ALBERTO DE SOUZA PAINO**, brasileiro, médico, RG 1.377.571-SP, CPF 098.032.038-00, residente nesta cidade, na Avenida Orestes Pieroni Gobbo, 163, Vila Harmonia. Consta da escritura que a vendedora exibiu a CND n° 006092012-21200699, expedida pela SRFB em 03.07.2012, bem como a Certidão Conjunta Negativa n° 8554.D98A.BOB6.B7CD, emitida pela PGFN/SRFB em 10.07.2012.

Andréia Vellosa de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

R.5 - em 14 de janeiro de 2013 (Protocolo n° 273270)
USUFRUTO
Por escritura de 26.12.2012, L° 354, pg.141, do 3° Tabelião de Notas local (microf. 04.01.2013), NORMA VIOTTI DE CASTRO PAINO e seu marido MÁRIO ALBERTO DE SOUZA PAINO, já qualificados, venderam o usufruto vitalício do imóvel (CEP 14810-120), por R$32.000,00, para **NELI PANES**, brasileira, solteira, maior, servidora pública estadual aposentada, RG 2.792.241-SP, CPF 232.285.638-04, residente nesta cidade, na avenida Ítalo Severino Micelli, 212.

Ana Paula Secoman Senger
Escrevente Autorizada

CONTINUA FLS. 02

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JQX73-QUCYX-P7LE2-456DP.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo nº 273270
R.6 - em 14 de janeiro de 2013.
NUA PROPRIEDADE
Por escritura de 26.12.2012, Lº 354, pg.141, do 3º Tabelião de Notas local (microf. 04.01.2013), NORMA VIOTTI DE CASTRO PAINO e seu marido MÁRIO ALBERTO DE SOUZA PAINO, já qualificados, venderam a nua propriedade do imóvel, por R$64.000,00, para **NELSON NOGUEIRA PANES**, engenheiro, RG 3.185.570-2-SP, CPF 033.481.308-59 e sua mulher **HAYDEE GARAGNANI PANES**, do lar, RG 4.301.313-SP, CPF 186.706.898-20, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, na avenida Ítalo Severino Micelli, 212.

Ana Paula Secoman Senger
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 303123
Av.7 - em 07 de abril de 2015
CANCELAMENTO DO USUFRUTO VITALÍCIO
Conforme requerimento de 20.03.2015 e certidão de óbito do ORCPN - 1º Subdistrito de São Carlos - SP (microf. em 23.03.2015), procedo esta para consignar **o cancelamento do usufruto vitalício do imóvel (R.5)**, em razão do falecimento da usufrutuária *NELI PANES* (ocorrido aos 15.01.2015).

Ana Maria de Freitas Gouvêa
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 402998
R.8 - em 11 de janeiro de 2023.
PARTILHA
Por escritura de inventário, cessão e partilha *de NELSON NOGUEIRA PANES (falecido aos 18.07.2017)*, lavrada aos 23.12.2022, Livro 5.470, Páginas 137/142, do 13º Tabelião de Notas de São Paulo-SP (encaminhada via online Protocolo AC002179137/digitalizada em 04.01.2023), o imóvel, atribuído por R$196.904,00, foi partilhado **para o herdeiro filho WLADMIR GARAGNANI PANES**, brasileiro, divorciado, professor, RG. 21.962.539-6-SP, CPF. 186.707.428-10, residente e domiciliado na cidade de Curitiba-PR, n Rua Presidente Wilson, nº 136, Casa 02, Uberaba.

José Carlos dos Santos Barbieri
Escrevente Autorizado

(continua no verso)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JQX73-QUCYX-P7LE2-456DP.

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo nº 411338
R.9 – em 14 de agosto de 2023.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Pela Cédula de Crédito Bancário nº 000000.00036.2-4, emitida em São Paulo/SP aos 31.07.2023 (encaminhada via online e-PROTOCOLO AC002682613 e digitalizada em 04.08.2023) e de acordo com a Lei 9.514/97 com alterações introduzidas pela Lei 10.931/04 e ao disposto na Lei 13.986, de 07.04.2020, Wladmir Garagnani Panes, divorciado, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao BANCO RODOBENS S.A., instituição financeira do Sistema Financeiro Nacional, com sede em São Paulo-SP, na rua Estado de Israel nº 975, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.603.457/0001-40 – NIRE 35.300.128-044, em garantia de um empréstimo concedido no valor de R$ 102.752,34, pagável na praça de São Paulo-SP, por meio de 180 parcelas mensais no valor de R$ 1.385,95 (Sistema de Amortização – Tabela Price), vencendo-se a primeira, após a carência de 90 dias em 31.10.2023 e a última em 31.09.2038, com taxa de juros mensal 1,15% e taxa de juros anual (efetiva) 14,71%, na forma e condições constantes do título.

Antônio Ventrilho Junior
Escrevente Autorizado

Protocolo n° 419998
Av.10 – em 21 de maio de 2025
Atendendo requerimento de 28.04.2025, acompanhado de certidão expedida em 14.03.2025 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Curitiba - PR (dig. em 08.05.2025/AC006394107), fica consignado que foi distribuída no dia 08.01.2025, e admitida em juízo, a **Ação de Execução de Título Extrajudicial – Cédula de Crédito Bancário** (proc. 0000285-95.2025.8.16.0001) em que são partes: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO ALTO URUGUAI CATARINENSE – SICOOB CREDIAUC**, CNPJ n° 78.840.071/0001-90 (exequente), e **WLADMIR GARAGNANI PANES**, já qualificado (executados), cujo valor da ação é R$9.042,17.

Camila Duarte Marcondes de Rezende
Escrevente Autorizada

Protocolo n° 431.558
Av.11 – em 18 de agosto de 2025
CONSOLIDAÇÃO
Atendendo requerimento de 01.08.2025, acompanhado de comprovante de recolhimento do ITBI (digitalizados em 25.10.2024), a propriedade do imóvel desta matricula fica consolidada em nome do credor fiduciário BANCO RODOBENS S.A, já identificado.

Fernanda Loureiro Mascia
Escrevente Autorizada

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JQX73-QUCYX-P7LE2-456DP.

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil.

Fernanda Loureiro Mascia
Escrevente Autorizada

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : https://selodigital.tjsp.jus.br

Ao Oficial.: R$ 44,20
Ao Estado..: R$ 12,56
Ao Sec.Faz.: R$ 8,60
Ao Reg.Civil R$ 2,33
Ao Trib.Just R$ 3,03
Ao FEDMP.... R$ 2,12
Ao ISSQN.... R$ 1,33
Total.....: R$ 74,17
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA - Controle Interno Nº 156/2025

Certidão expedida às 13:47:58 horas do dia 19/08/2025.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3431558002000125Z
11802519082025

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JQX73-QUCYX-P7LE2-456DP.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: JQX73-QUCYX-P7LE2-456DP

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

FERNANDA LOUREIRO MASCIA (CPF ***.605.308-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/JQX73-QUCYX-P7LE2-456DP

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JQX73-QUCYX-P7LE2-456DP.