

CNM nº: 111559.2.0050496-03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA

50.496

FICHA

01

Rio Claro, 28 de fevereiro de 2013.

CNS: 11.155-9

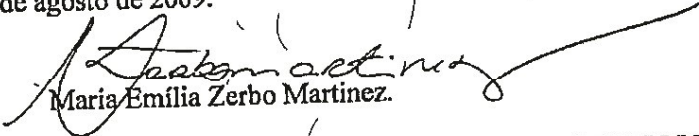
**IMÓVEL:** UM TERRENO constituído do lote nº 02 da quadra "H" do loteamento residencial denominado "JARDIM SANTA CLARA II", situado nesta cidade, com frente para a AVENIDA M-41-SC, lado par, entre a Travessa A-SC e a Divisa de propriedade de Atilio José Pavan, na quadra completada pela Avenida M-43-SC, distante 10,00 metros do alinhamento predial da Travessa A-SC, lado ímpar, medindo 8,00 metros de frente para a avenida de sua situação, por 20,00 metros da frente aos fundos, e em ambos os lados, tendo, nos fundos, a mesma medida da frente, encerrando a área de 160,00 metros quadrados, e confrontando, do lado direito, visto da avenida, com o lote nº 01; do lado esquerdo, com o lote nº 03; e, nos fundos, com o lote nº 21.

**CONTRIBUINTE:** 05.24.025.0018.001.

**PROPRIETÁRIOS:** ESCALA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de Cerquilha, deste Estado, na Rua Alfredo Carlos Mádeira, nº 335, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.259.985/0001-62; VANDERLEI JORGE PELARIGO, brasileiro, comerciante, titular da cédula de identidade, RG nº 5.337.431-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 600.160.198-49, casado sob o regime da comunhão universal de bens e anteriormente ao advento da Lei nº 6.515/77, com EDNA APARECIDA GREGÓRIO PELARIGO, brasileira, professora, titular da cédula de identidade, RG nº 4.956.904-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 603.326.208-59, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 2, nº 1.455, Centro; e, WANDERLEI GREGÓRIO PELARIGO, brasileiro, engenheiro, titular da cédula de identidade, RG nº 27.654.076-1-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 217.663.708-96, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com RENATA ANDREZA BAPTISTA PELARIGO (brasileira, titular da cédula de identidade, RG nº 28.484.047-6-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 286.209.618-02), residente e domiciliado nesta cidade, na Rua 2, nº 1.455, Centro.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.2/40.823, feito em data de 14 de novembro de 2006; e R.3/32.601, feito em data de 04 de maio de 2005, em maior área, é o loteamento "Jardim Santa Clara II" registrado sob o nº 4 ao pé da sobredita Matrícula nº 40.823, em data de 18 de agosto de 2009.

A Oficial Substituta,

  
 Maria Emília Zerbo Martinez.

AV.1/50.496. Em 28 de fevereiro de 2013.

**RESTRICÇÕES CONVENCIONAIS**

À vista do que dispõe o item 174, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é feita, de ofício, a presente averbação, para ficar constando que, consoante cláusulas 40/44 do contrato-padrão arquivado com o processo do loteamento

"continua no verso"



CNM nº: 111559.2.0050496-03

MATRÍCULA  
50.496FICHA  
01

VERSO

"**JARDIM SANTA CLARA II**", registrado sob o nº 4 ao pé da Matrícula nº 40.823 (R.4/40.823), nos termos da Lei nº 6.766/79, os loteadores impuseram as seguintes restrições: "Cada lote se destina exclusivamente ao uso por uma única família e seus empregados". "Não é permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote". "Na utilização do lote deverão ser respeitadas as normas e decretos da CETESB". "O comprador concorda, desde já, a dar servidão para a passagem para as tubulações de água, esgoto e de escoamento de águas pluviais dos lotes vizinhos, dentro das faixas de recuo, quando a conformação do terreno assim o exigir". "O comprador que adquirir lote (s) de esquina, fica sabendo desde já, que a ligação da rede de água e esgoto será feita sempre e obrigatoriamente pelo lado da frente do terreno (conforme projeto urbanístico e memorial descritivo registrado em cartório), não será aceita por parte da Empresa qualquer tipo de alegação ou ação que justifique o contrário, mesmo se o comprador vier a recorrer ao órgão prestador responsável. A fim de esclarecer dúvidas e justificar boa fé, a Empresa fica obrigada em disponibilizar sempre que solicitada, o projeto urbanístico juntamente com o memorial descritivo".-----

Averbado por,

*M. C. G. da Silva*  
Maria Cristina S. G. da Silva - escrevente autorizada.

R.2/50.496. Em 28 de fevereiro de 2013.

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

Por instrumento particular datado de 12 de novembro de 2011, os proprietários, **ESCALA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., VANDERLEI JORGE PELARIGO**, sua mulher **EDNA APARECIDA GREGÓRIO PELARIGO**, **WANDERLEI GREGÓRIO PELARIGO**, e sua mulher **RENATA ANDREZA BAPTISTA PELARIGO**, já qualificados, prometeram vender o imóvel objeto da presente matrícula, em caráter irrevogável e irretratável, a AGNALDO ALVES MARTINS, brasileiro, separado judicialmente, empresário, RG nº 30.936.159-X, CPF/MF nº 254.944.758-16, residente na Avenida 09, nº 1.293, Saúde, nesta cidade, CEP 13.500-360, pelo preço de R\$72.750,00 (setenta e dois mil, setecentos e cinquenta reais), pagável na forma e condições constantes do título. Valor venal: R\$8.894,40. (Título prenotado sob o nº 127.914, em 13 de fevereiro de 2013 - *Emolumentos - 30%, Tabela dos Offícios de Registros de Imóveis - Notas Explicativas 1.1*).-----

Registrado por,

*M. C. G. da Silva*  
Maria Cristina S. G. da Silva - escrevente autorizada.

"continua na ficha nº 02"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM nº: 111559.2.0050496-03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA

FICHA

50.496

02

Rio Claro, 25 de fevereiro de 2014.

CNS: 11.155-9

AV.3/50.496. Em 25 de fevereiro de 2014.

**CANCELAMENTO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

Em atendimento ao requerimento datado de 06.02.2014, devidamente formulado pelo loteador, e à vista da certidão expedida por esta Serventia acerca da realização de procedimento para purgação da mora pelo devedor, no qual a promissária compradora, apesar de regularmente intimada nos termos do art. 32 da Lei Federal nº 6.766/79, não purgou a mora, procedo a presente averbação, com fundamento no art. 36, inciso III, da Lei Federal nº 6.766/79, e autorizado pelo item 183.4, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, para ficar constando o cancelamento do R.2, retro, em virtude da rescisão daquele contrato. De conformidade com o art. 35 da Lei Federal nº 6.766/79, e item 189, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, constatou-se que o promissário comprador efetuou, até o início do inadimplemento, e ao loteador/promitente, o pagamento das prestações no total de R\$5.250,00, não ultrapassando, portanto, 1/3 do preço ajustado, que foi de R\$72.750,00. (Título prenotado sob o nº 132.971, em 17.02.2014).

Registrado por,

Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

R.4/50.496. Em 23 de fevereiro de 2023.

**COMPRA E VENDA**

Por escritura de 15 de fevereiro de 2023, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, Livro nº 1.162, fls. 17/22, os proprietários, **ESCALA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de Cerquilha-SP, na Rua Américo Ferreira, nº 48, Nova Cerquilha, CEP: 18.520-000; **VANDERLEI JORGE PELARIGO** e sua mulher **EDNA APARECIDA GREGÓRIO PELARIGO**; e, **WANDERLEI GREGÓRIO PELARIGO**, com o consentimento de sua mulher **RENATA ANDREZA BAPTISTA PELARIGO**, pedagoga, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 2, nº 1.451, Centro, todos já qualificados, transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a ERIKA CRISTINA BONATI FRANCO DE SOUZA - EIRELI, com sede nesta cidade, na Avenida Brasil, nº 4.100, Distrito Industrial, sala 01, CEP: 13.505-600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.065.307/0001-85, pelo preço de R\$85.482,33 (oitenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e trinta e três centavos). Valor venal: R\$16.038,40. (Título prenotado sob o nº 188.891, em 15 de fevereiro de 2023).

Registrado por,

Daniel Sommaggio Coletta - escrevente autorizado.

"continua no verso"



CNM nº: 111559.2.0050496-03

MATRÍCULA

50.496

FICHA

02

VERSO

R.5/50.496. Em 19 de abril de 2023.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por cédula de crédito bancário - CCB - empréstimo, número da cédula 183396, emitida nesta cidade, em 05.04.2023, a proprietária, **ERIKA CRISTINA BONATI FRANCO DE SOUZA - EIRELI**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, à COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA - SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA**, com sede na Avenida 9, nº 783, centro, nesta cidade, CEP. 13500-360, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.259.518/0001-07, para garantia do crédito (empréstimo) concedido no valor de R\$310.305,79 (trezentos e dez mil, trinta e cinco reais e setenta e nove centavos) ao emitente da CCB AUTO POSTO CACARECO LTDA., CNPJ 53.957.411/0001-36, com sede na Rodovia SP 191, s/nº, km 66, CEP 13500-270. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: natureza: empréstimos - capital de giro; valor contratado: R\$310.305,79; forma de disponibilização do crédito: conta corrente - banco: 756 - agência: 5042 - conta: 128317; forma de pagamento do crédito: débito automático - banco: 756 - agência: 5042 - conta: 128317; número de parcelas: 60, no valor individual de R\$8.032,86 cada; periodicidade de pagamento: mensal; data de vencimento da primeira parcela: 25.05.2023; prazo total operação: 60 meses; forma de pagamento das despesas: débito na conta: 128317; data vencimento da operação: 25.04.2028; praça e local de pagamento: Rio Claro - SP; garantias: alienação fiduciária imóveis e garantia fidejussória pessoa física. ENCARGOS FINANCEIROS: taxa de juros remuneratórios: 1,5500 % a.m.; 20,2705% a.a., juros de mora: 1,00 % a.m.; sistema de amortização: TABELA PRICE; CET: 1,84 % a.m., e 24,88% a.a. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CET: valor total devido: R\$310.305,79; valor liberado: R\$288.000,00 (92,81 %); total de despesas: R\$22.305,79 (7,19 %), sendo tarifas: 350,00 (0,11%), iof + iof adicional: R\$5.562,55 (1,79%), seguro: R\$16.393,24 (5,28 %). Valor do imóvel para fins de venda em público leilão e valor da garantia fiduciária: R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação). Constan do título demais cláusulas e condições. (Título prenotado sob o nº 189.911, em 06/04.2023).

Registrado por,

Jeferson Alexandre Gramasco - escrevente autorizado.

AV:6/50.496. Em 14 de abril de 2026.

"continua na ficha nº03"

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

CNM nº: 111559.2.0050496-03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis  
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA

FICHA

50.496

/03

Rio Claro, 14 de abril de 2026.

**TRANSFORMAÇÃO DE EIRELI EM SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA**

Procedo a presente averbação para ficar constando a transformação da empresa individual de responsabilidade limitada em sociedade limitada unipessoal da proprietária, **ERIKA CRISTINA BONATI FRANCO DE SOUZA LTDA.**, com sede na Avenida Brasil, nº 4400, Distrito Industrial, nesta cidade, CEP: 13505-600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.065.307/0001-85, como prova a certidão simplificada (autenticidade: 289854925), emitida em 13/04/2026, expedida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. (Título prenotado sob o nº 214.413, em 20 de março de 2026).

Averbado por,

  
Bruno Augusto Corgosinho - escrevente autorizado.

AV.7/50.496. Em 14 de abril de 2026.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária, **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA - SICOOB UNIMAIS CENTRO LESTE PAULISTA**, com sede nesta cidade Rio Claro/SP, na Avenida 09, nº783, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.259.518/0001-07, pelo preço de R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 213.246, em 29 de janeiro de 2026, foi intimada a fiduciante **Erika Cristina Bonati Franco de Souza Ltda.**, retro qualificada, para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, assim como os demais encargos, inclusive as despesas de cobrança e intimação, não o fazendo, e, portanto, não tendo purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento da fiduciária, legalmente representada, datado de 19 de março de 2026, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), conforme autenticação em anexo, e, ainda, instruído com a certidão deste Ofício Predial, datada de 18 de março de 2026, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. (Título prenotado sob o nº 214.413, em 20 de março de 2026).

Averbado por,

  
Bruno Augusto Corgosinho - escrevente autorizado.

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Rio Claro - SP

111559 AA 0409339 0425

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/J7S2S-7HX4FRNCGP-4LM133>

**CERTIDÃO**

**Matrícula.50496 - PROTOCOLO: 214413**

Geraldo Felício, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro - SP, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei etc.

**CERTIFICA** que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73, sendo que, com referência às alienações, contituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, estão ali, se existentes, integralmente noticiadas. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 14 de abril de 2026.

Eu,  André Amador Junior, escrevente, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.

Guia nº. 016.

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,29	2,20	77,89

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital: 1115593C3BH000335643SJ26T

O prazo de VALIDADE da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais (Cap. XIV, item 15, letra "c" das "NSCGJ") é de 30 dias.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J7S2S-7HX4H-RNQGP-4LM33

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

Geraldo Felicio (CPF \*\*\*.560.158-\*\*) )

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/J7S2S-7HX4H-RNQGP-4LM33>

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

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