



Valide aqui
este documento

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

CNM: 120154.2.0035796-84

CNS: 12.015-4

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

35.796

FICHA

001



DRACENA/SP, 05 DE JULHO DE 2022.

IMÓVEL:

UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE Nº 21 (VINTE E UM) DA QUADRA Nº 2 (DOIS), situado do lado ímpar da RUA UM, esquina com a Rua Oito, "ROYAL RESIDENCE", Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas, no sentido visual de quem da rua olha para o imóvel: "pela frente com a Rua Um, onde mede 3,80 metros; do lado direito com a Rua Oito, onde mede 11,16 metros, em linha reta, e 13,98 metros em curva; do lado esquerdo com o lote nº 22, onde mede 20,00 metros; e fundos com o lote nº 20, onde mede 13,00 metros, totalizando a área de 239,75 metros quadrados", sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIA:

ROYAL RESIDENCE DRACENA INCORPORADORA SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.873.975/0001-58, com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, nº 500, Sala 2402, Gleba Palhano, em Londrina/PR.

REG. ANTERIOR:

Loteamento registrado sob nº 11, em data de 05.07.2022, na Matrícula nº 31.838, do Livro nº 2 - Registro Geral, desta Serventia.

SELO DIGITAL:

120154311000000010014622L.

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 1/35.796 - EM 30 DE JANEIRO DE 2023.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

Por escritura pública de doação em pagamento lavrada aos dezesesseis dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois (16.09.2022), às folhas 170/173, Livro 856-N, do 10º Tabelião de Notas de Londrina, Estado do Paraná, procede-se a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado perante o Município sob o nº 8656650. SELO DIGITAL: 1201543310000000116147235. Protocolo nº 116.290, de 24.01.2023. Diogo Braga Cruz, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 2/35.796 - EM 30 DE JANEIRO DE 2023.

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Pela mesma escritura pública mencionada na AV. 1, procede-se o presente para constar que a proprietária ROYAL RESIDENCE DRACENA INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, TRANSMITIU a título de doação em pagamento o imóvel desta matrícula para DINA CESTARO ZANATA, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 15.462.621/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 258.224.718-97, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes do advento da Lei nº 6.515/77, com ELSON ZANATA, do comércio, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.484.176-8/SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 123.969.908-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Frei Perin, nº 804, em Dracena/SP, pelo valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), com as demais cláusulas e condições constantes do título. VALOR DE REFERÊNCIA MUNICIPAL: R\$96.000,00 (noventa e seis mil reais). EMITIDA A DOI. ARQUIVO: Os documentos utilizados na averbação nº 1 e neste registro foram digitalizados sob nº 116.290. SELO DIGITAL: 1201543210000000116149233. Protocolo nº 116.290, de 24.01.2023. Diogo Braga Cruz, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 3/35.796 - EM 11 DE ABRIL DE 2023.

VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de compra e venda de bem imóvel com recursos advindos de fundo comum de grupo de consórcio e pacto adjeto de constituição de alienação da propriedade fiduciária em garantia, com caráter de escritura pública, legalmente autorizado, na forma prevista nos artigos 22 e 38 e das demais disposições da Lei nº 9.514/97 e artigo 45, parágrafo

CONTINUA NO VERSO:-

Página: 0001/0005

524848535152

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4B4H-GD2YH-QZF5D-MXKNX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

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

MATRÍCULA

35.796

FICHA

001Vº

CNM: 120154.2.0035796-84

único da Lei nº 11.795/08, seguidos das alterações da Lei nº 13.465/2017, firmado em Franca, aos 29.03.2023, devidamente assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas, os proprietários DINA CESTARO ZANATA, comerciante, e seu cônjuge ELSON ZANATA, aposentado, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula para **CLAUDEVI OLIVEIRA DA SILVA JÚNIOR**, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 9.262.601-SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 119.957.888-64, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com **LUCIANA ZANATA SILVA**, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 9.263.041-2-SESP/PR e inscrita no CPF/MF sob nº 164.551.278-97, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Dracenas, nº 399, Bairro Palmeiras, em Dracena/SP, pelo preço de R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais), pagos da seguinte forma: Recursos próprios no valor de R\$11.500,00; e, Recursos do consórcio no valor de R\$103.500,00. **VALOR VENAL: R\$17.278,78** (dezesete mil, duzentos e setenta e oito reais e setenta e oito centavos). **ITBI: Recolhido conforme consta na guia de informações do ITBI nº 4118/2023. Emitida a DOI. SELO DIGITAL: 1201543E1000000012016323T. Protocolo nº 116.845, de 04.04.2023, reingressado aos 10.04.2023.** Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente.

Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 4/35.796 – EM 11 DE ABRIL DE 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 3, procede-se o presente para constar que os proprietários: **CLAUDEVI OLIVEIRA DA SILVA JÚNIOR** e seu cônjuge **LUCIANA ZANATA SILVA**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$103.500,00 (cento e três mil e quinhentos reais, à credora **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com sede na Rua do Comércio, nº 1.924, Centro, em Franca/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.250.776/0001-91, representada na forma constante do título, para garantia da dívida confessada no valor de R\$120.796,81 (cento e vinte mil, setecentos e noventa e seis reais e oitenta e um centavos), a ser paga em 139 prestações mensais e consecutivas, com vencimento inicial em 20.04.2023 e vencimento final em 20.10.2034, sendo o valor da 1ª parcela na data do contrato de R\$869,03, reajustável pelo INCC/FGV - Índice Nacional de Custo da Construção, da Fundação Getúlio Vargas, conforme previsto no contrato de adesão do consórcio imobiliário, do Grupo 6018, da Cota 0389, onde adquirido o direito ao crédito de R\$146.035,02, a ser utilizado para pagamento do imóvel objeto desta matrícula, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do título. **Prazo de carência para expedição da intimação:** De acordo com a Cláusula Décima Quarta, o prazo é de 90 (noventa) dias, contados da data de vencimento da última prestação e encargo mensal e não pago. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados neste registro foram digitalizados e arquivados sob nº 116.845. **SELO DIGITAL: 120154321000000012016523D. Protocolo nº 116.845, de 04.04.2023, reingressado aos 10.04.2023.** Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente

Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 5/35.796 – EM 11 DE ABRIL DE 2023.

RESTRIÇÕES // ADMINISTRADORA // GRUPO DE CONSÓRCIOS

Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que imóvel objeto desta matrícula dado em garantia pela dívida mencionada no registro nº 3, acha-se sob as restrições enumeradas nos incisos II a IV do § 5º, do artigo 5º da Lei 11.795/2008, conforme segue: "II – não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III – não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e, IV – não pode ser dado em garantia de débito da administradora". **Fundamento:** Averbação efetuada nos termos do § 7º, do artigo 5º da Lei 11.795/2008.

Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente.

Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 6/35.796 – EM 21 DE OUTUBRO DE 2024.

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO

Por requerimento datado aos vinte e seis dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e quatro (26.09.2024), firmado pela Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Estado de São

CONTINUA NA FICHA Nº

Página: 0002/0005

524848535152

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4B4H-GD2YH-QZF5D-MXKNX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui este documento

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



CNM: 120154.2.0035796-84
CNS: 12.013-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
35.796

FICHA
002

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 21 DE OUTUBRO DE 2024.

Paulo – SICOOB PAULISTA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.262.276/0001-00, procede-se a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que em 16.08.2024, foi distribuída e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1003749-52.2024.8.26.0168 junto à 2ª Vara do Foro de Dracena/SP, em que são partes: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SICOOB PAULISTA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.262.276/0001-00 como exequente; e CLAUDEVI OLIVEIRA DA SILVA JUNIOR, inscrito no CPF/MF sob nº 119.957.888-64, LUCIANA ZANATA SILVA, inscrita no CPF/MF sob o nº 164.551.278-97 e LUCIANA ZANATA SILVA ME, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.663.094/0001-60, como executados, cujo valor da causa é de R\$53.345,02 (cinquenta e três mil, trezentos e quarenta e cinco reais e dois centavos), tudo conforme consta da certidão expedida em 25.09.2024, pela mesma vara supramencionada. ARQUIVO: Os documentos utilizados neste ato foram arquivados e digitalizados sob nº 121.821. SELO DIGITAL: 120154331000000015943824L. Protocolo nº 121.821 de 26.09.2024. Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Wagner Sartorelli, Escrevente Substituto.

AV. 7/35.796 – EM 03 DE DEZEMBRO DE 2024.

CANCELAMENTO DO AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO

Por Ofício expedido aos doze dias de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (12/11/2024), pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, Dr. Marcus Frazão Frota, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, processo nº 1003749-52.2024.8.26.0168, em que são partes: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SICOOB PAULISTA, como exequente; e, CLAUDEVI OLIVEIRA DA SILVA JUNIOR e OUTROS, como executados, foi ordenado o CANCELAMENTO do ajuizamento de execução averbado sob nº 6 nesta matrícula, em face do feito encontrar-se extinto. ARQUIVO: Os documentos utilizados nesta averbação foram digitalizados e arquivados sob nº 122.276. SELO DIGITAL: 1201543310000000162244241. Protocolo nº 122.276 de 13.11.2024. Natália Fernanda D'Almeida, Escrevente. Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

AV. 8/35.796 – EM 19 DE DEZEMBRO DE 2024.

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO

Por requerimento assinado digitalmente aos 03.12.2024 pela Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Região Centro Oeste Paulista – SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.463.602/0001-36, com sede na Avenida Rio Branco, nº 1.153, Cafezal, em Marília/SP, procede-se a presente, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que em 18.09.2024 FOI DISTRIBUÍDA E ADMITIDA EM JUÍZO A AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, sob nº 1004387-85.2024.8.26.0168 junto à 3ª Vara do Foro e Comarca Dracena/SP, em que são partes: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO CENTRO OESTE PAULISTA – SICREDI CENTRO OESTE PAULISTA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.463.602/0001-36, como exequente; e CLAUDEVI OLIVEIRA DA SILVA JUNIOR, inscrito no CPF/MF sob o nº 119.957.888-64, como executado, cujo valor da causa é de R\$28.196,64, conforme consta da certidão expedida em 22.11.2024, pela mesma vara supramencionada. ARQUIVO: Os documentos utilizados neste ato foram digitalizados e arquivados sob nºs 122.518 e 121.565. SELO DIGITAL: 120154331000000016406624X. Protocolo nº 122.518 de 04.12.2024. Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Maríelle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.

AV. 9/35.796 – EM 21 DE JANEIRO DE 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Por requerimento firmado aos vinte e seis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro (26.12.2024), devidamente instruído com a guia de ITBI nº 5970/2024, cujo recolhimento foi confirmado eletronicamente através do Código de Consulta "F5845F17926E4152", fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO:-

524848535152
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4B4H-GD2YH-QZF5D-MXKNX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

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

CNM: 120154.2.0035796-84

MATRÍCULA
35.796

FICHA
002V°

em nome da credora **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, 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\$103.500,00 (cento e três mil e quinhentos reais). O credor fiduciário deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 do referido diploma legal. **EMITIDA A DI. ARQUIVO:** os documentos utilizados nesta averbação foram digitalizados sob nº 122.786 e arquivados na Pasta "Intimações - Alienação Fiduciária" sob nº 122.093. **SELO DIGITAL:** 1201543310000000166033252. **Protocolo nº 122.786, de 07.01.2025.** Lucas Roberto Martins Fonseca, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 10/35.796 - EM 09 DE ABRIL DE 2025.
LEILÃO NEGATIVO

Pelo requerimento datado de 11.03.2025, firmado pela **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA** e consoante o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, procede-se a presente averbação para constar que conforme ata lavrada pelo leiloeiro oficial matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 616, **EDUARDO CONSENTINO**, representado por seu preposto **JOÃO VICTOR BARROCA GALEAZZI**, o imóvel desta matrícula foi apregoado em 1º público leilão às 11h00min do dia 06.03.2025, e submetido à alienação pública, não compareceram licitantes interessados. **SELO DIGITAL:** 120154331000000017142525U. **Protocolo nº 123.423, de 20.03.2025.** Natália Fernanda D'Alarme, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 11/35.796 - EM 09 DE ABRIL DE 2025.
LEILÃO NEGATIVO

Pelo mesmo requerimento mencionado na **AV. 8** e a vista do mesmo fundamento, procede-se a presente averbação para constar que conforme ata lavrada pelo leiloeiro oficial matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 616, **EDUARDO CONSENTINO**, representado por seu preposto **JOÃO VICTOR BARROCA GALEAZZI**, o imóvel desta matrícula foi apregoado em 2º público leilão às 11h00min do dia 10.03/2025, e submetido à alienação pública, não compareceram licitantes interessados. **SELO DIGITAL:** 120154331000000017142725Q. **Protocolo nº 123.423, de 20.03.2025.** Natália Fernanda D'Alarme, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 12/35.796 - EM 09 DE ABRIL DE 2025.
QUITADAÇÃO DA DÍVIDA

Ainda pelo mesmo requerimento mencionado na **AV. 8**, procede-se a presente para declarar **QUITADA** a dívida oriunda da alienação fiduciária registrada sob nº 4, conforme termo de quitação datado de 11.03.2025, firmado pela credora **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com fundamento no artigo 26-A, §4º da Lei 9.514/97. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados nos atos 10 a 12 foram digitalizados sob nº 123.423 e arquivados na Pasta "Intimações - Alienação Fiduciária" sob nº 122.093. **SELO DIGITAL:** 120154331000000017142825O. **Protocolo nº 123.423, de 20.03.2025.** Natália Fernanda D'Alarme, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 13/35.796 - EM 09 DE ABRIL DE 2025.
AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO

Procede-se a presente, de ofício, para constar que permanece em vigor o **AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO** averbada sob nº 8, nesta matrícula. Natália Fernanda D'Alarme, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

CONTINUA NA FICHA Nº

Página: 0004/0005

524848535152
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4B4H-GD2YH-QZF5D-MXKNX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

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

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **35796**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/4 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 10 de abril de 2025.

Kauísa Stefânia de Freitas Matos
Escrevente

17:45:03

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	12,56
SEFAZ.....	R\$	8,60
Reg. Civil....	R\$	2,33
Trib. Justiça:	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	2,21
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,05

Certidão de ato praticado protocolo nº: 123423

Controle:



174945

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1201543C30000000171429252

524848535152
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K4B4H-GD2YH-QZF5D-MXKNX>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

