



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

Valide aqui
este documento

CNM: 120154.2.0035796-84

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

35.796

FICHA

001



REGISTRO DE IMÓVEIS

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 dezesseis 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





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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

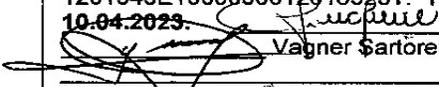
35.796

FICHA

001Vº

CNM: 120154.2.0035796-84

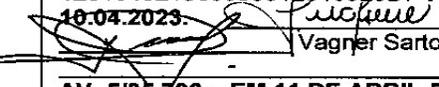
único da Lei nº 11.795/08, seguidos das alterações da Lei nº 13.465/2017, firmado em Franca, aos 29.03.2023, devidamente assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas, os proprietários DINA CESTARO ZANATA, comerciante, e seu cônjuge ELSON ZANATA, aposentado, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel 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 (dezessete 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: 1201543E1000000012016333T. Protocolo nº 116.845, de 04.04.2023, reingressado aos 10.04.2023.**

 Wagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 4/35.796 – EM 11 DE ABRIL DE 2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

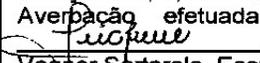
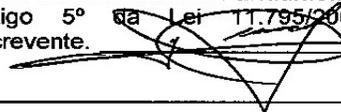
Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 3, procede-se o presente para constar que os proprietários: **CLAUDEVI OLIVEIRA DA SILVA JÚNIOR** e seu cônjuge **LUCIANA ZANATA SILVA**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$103.500,00 (cento 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.**

 Wagner 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.
 Wagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

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

AJUZAMENTO 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



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

Valide aqui
este documento



CNM: 120154.2.0035796-84
CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
35.796

FICHA
002

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rubrica
BRACENA/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.** *[Assinatura]*
Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. *[Assinatura]* Wagner Sartoreib, 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.** *[Assinatura]*
Natália Fernanda D'Alarme, Escrevente. *[Assinatura]*
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.** *[Assinatura]*
Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. *[Assinatura]* 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:-

Página: 0003/0005

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



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

Valide aqui
este documento

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:** 120154331000000166033252. **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:** 12015433100000017142525U. **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:** 12015433100000017142725Q. **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:** 12015433100000017142825O. **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.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



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 Zobotini - Oficial

Valide aqui
este documento

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.

Kaísa 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

