

CERTIDÃO

ARI JOSÉ ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP.

CERTIFICADO à pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO ROQUE - E. S. Paulo

MATRÍCULA  
**2047**

FICHA  
**1**

São Roque, 10 de dezembro de 1976.  
Incrá n.º 632 104 313 220.

**IMÓVEL:** UM TERRENO, situado no bairro do Ribeirão, deste município e comarca, com a área de 70.097,33 metros quadrados, mais ou menos, com as seguintes divisas e confrontações: começa na estrada que liga ao Sabão, vira à direita, dividindo com José Patrício, virando novamente à direita, numa água, dividindo com Eneas Lopes de Mollo, e seguindo por esta divisa até encontrar um Ribeirão, seguindo o mesmo novamente à direita, com José Patrício, até o ponto de partida; contendo como benfeitorias, uma casa, com seis comedos, 3.000 videiras e árvores frutíferas.-

**PROPRIETÁRIOS:** ANTONIO DE OLIVEIRA e sua mulher DURVALINA MARIA - ROSA, brasileiros, proprietários, residentes nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º 4 267 - livro 3 H.

O OFICIAL MAIOR,

*Jair Fernandes*  
- Jair Fernandes -

R. 1/2047 - Em 10 de dezembro de 1976.

Por escritura lavrada no 2º Cartório de Notas desta cidade, em 31 de janeiro de 1966, no livro n.º 160, fls. 18, extraída por certidão das mesmas notas, em 24 de novembro de 1976, Antonio de Oliveira e sua mulher Durvalina Maria Rosa, acima qualificados, transmitiram, por venda, pelo preço de Cr.\$ 900,00 (novecentos cruzeros), à GUERINO MARINO, - comerciante, casado e FRIEDA ZIEHLZDORFF, solteira, maior, modista, ambos brasileiros, residentes em São Paulo, - o imóvel constante da presente matrícula.-

O OFICIAL MAIOR,

*Jair Fernandes*  
- Jair Fernandes -

R. 2/2047 - Em 10 de dezembro de 1976.

Por Escritura lavrada no Cartório de Notas do distrito de São João Novo, em 29 de abril de 1976, no livro n.º 8, fls. 50, Guerino Marino, - professor, portador da Ced. Ident. RG n.º 1 120 130 e sua mulher Luiza Miguel Marino, do lar, portadora da Ced. Ident. RG n.º 3 176 380, e ambos do CPF n.º 020 543 298, residentes em São Paulo, à rua Apenirvos n.º 1 056, apt.º 71, e, Frieda Ziehlzдорff, brasileira, solteira, maior, portadora da Ced. Ident. RG n.º 103 342 876 e do CPF n.º 323 598 298, residente à rua Domingos de Moraes n.º 70, - apt.º 51, 5º andar, em São Paulo, transmitiram, por venda, à CESAR EDUARDO VIEIRA, brasileiro, médico, portador da Ced. Ident. RG n.º 7 794 795 e do CPF. n.º 017 994 288, casado no regime da comunhão -  
( segue no verso )



MÁTRICULA

2047

FICHA

1

VERSO

( cont. do R. 2/2047 ) - de bens com Ana Vera Guimarães Vieira, residente e domiciliado à rua Garfield Pereira Barreto nº 88, nesta cidade; pelo preço de Cr.\$ 348.000,00 - (trezentos e quarenta e oito mil cruzeiros), sendo Cr.\$ 90.000,00 no ato e o restante representado por 30 notas promissórias do valor de Cr.\$ 8.600,00 cada uma; vencendo - se a primeira em 30 de setembro de 1976 e as demais sucessivamente, " PRO SOIUTO ", - o imóvel constante da presente matrícula.

O OFICIAL MAIOR,

*Jair Fernandes*  
- Jair Fernandes -

Av. 3/2047 - Em 10 de dezembro de 1976.

O imóvel constante da presente matrícula, denomina - se, atualmente, " SÍTIO SÃO RAPHAEL ", conforme requerimento desta data, assinado pelo proprietário.

O OFICIAL MAIOR,

*Jair Fernandes*  
- Jair Fernandes -

Av. 4/2047 - Em 27 de junho de 1979.

No imóvel constante da presente matrícula, foi construída uma Casa residencial, contendo quatro dormitórios, dois banheiros, uma suíte, sala de estar, cozinha e varanda com 186,69 mts<sup>2</sup> de área construída, e uma piscina, conforme requerimento assinado nesta cidade em 19 de junho de 1979, pelo interessado, O valor da construção é de Cr\$ 800.000,00.

A Escrevente Habilitada,

*Jana M.J.B. Silvino*  
- Jana M.J.B. Silvino -

O Oficial Maior,

*Jair Fernandes*  
- Jair Fernandes -

R. 5/2047 - Em 27 de junho de 1979.

Pela Escritura lavrada nas Notas do 2º Cartório local, em 23 de maio de 1979, livro nº 261, fls 186. CESAR EDUARDO VIEIRA, retro-qualificado, e sua mulher ANA VERA GUIMARAES VIEIRA, brasileira, - de prendas doméstica, portadora do RG nº 9.082.365, transmitiram por venda, pelo preço de Cr\$ 2.500.000,00 ( Dois milhões e quinhentos mil cruzeiros), à DANILLO PEÑAS, brasileiro, industrial, portador do RG nº 2.252.256, casado no regime de comunhão de bens com Naida Gimenez Peñas, portadora do RG nº 3.496.826, e ambos do CPF nº 083.370.398/68, residentes em São Paulo, à avenida Aratans, nº 2040, o imóvel constante da presente matrícula.

cont. ficha 2



Assinado digitalmente por GABRIEL SANTOS LIMA - Auxiliar de Registro - 21/11/2023 às 17:28:11

O documento pode ser acessado pelo endereço:

<https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=C8318C554EF7E7103DA1CC67BC3DC9D748843BB6>

Pág.: 002/009 M.2047

.ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br/

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Certificado

saec



matrícula  
2047ficha  
2

São Roque, 27 de junho de 1979

(cont. do R.5/2047).-  
A Escrevente Habilitada,

*Tania M.A.B. Silvano*  
- Tania M.A.B. Silvano -

O Oficial Maior,

*Jair Fernandes*  
- Jair Fernandes -

Av.6/2047 - Em 27 de junho de 1979.

O imóvel constante da presente matrícula, passou a denominar-se "SÍTIO ALVORADA", como consta da Escritura referida no R. 5/2047.

A Escrevente Habilitada,

*Tania M.A.B. Silvano*  
- Tania M.A.B. Silvano -

O Oficial Maior,

*Jair Fernandes*  
- Jair Fernandes -

R.7/2.047 - Em 18 de setembro de 1979.

Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, assinada nesta cidade, em 30 de agosto de 1979, por DANILLO PENAS, já qualificado e sua mulher NAIDA GIMENEZ PENAS, brasileira, industrial, portadora do RG. nº 3.496.826 e C.P.F. nº 083.370.398/68, em favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., inscrito no C.G.C. sob nº 61.411.633, do valor de Cr. \$ 318.000,00 (trezentos e dezoito mil cruzeiros), pagáveis com juros de 15% ao ano, eleváveis de 1% em caso de mora, e vencimento em 28 de agosto de 1982, dando-lhe EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, o imóvel constante da presente matrícula. OBS.: Foi apresentado o Certificado de Quitação nº 693296, Série C, expedido pela Agência local do IAPAS, em 13 de setembro de 1979, referente a construção da casa, constante da av. 4, da presente matrícula.

PRAÇA DE PAGAMENTO: São Roque

O Escrevente Habilitado,

*Christino Garcia Sobrinho*  
- Christino Garcia Sobrinho -

O OFICIAL MAIOR SUBSTº,

*Milton Rabelo*  
- Milton Rabelo -

Av. 8/2.047 - Em 29 de dezembro de 1.982.-

Por documento particular assinado nesta cidade, em 07 de dezembro de 1.982, o credor - BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, já qualificado, prorrogou o vencimento da cédula constante -  
(continua no verso)



matricula

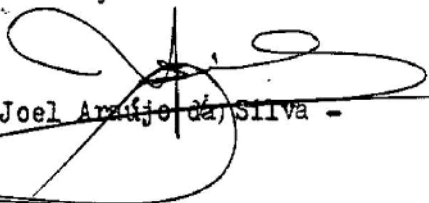
2.047

ficha

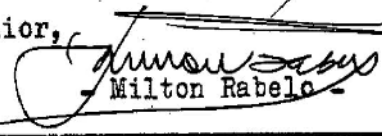
2  
verso

do registro nº 7, da presente matrícula, para 28 de agosto - de 1.984, ficando a dívida reduzida a Cr\$ 127.200,00, e ratificadas as demais cláusulas e condições da citada cédula.-

O Escrevente habilitado,

  
- Joel Araújo da Silva -

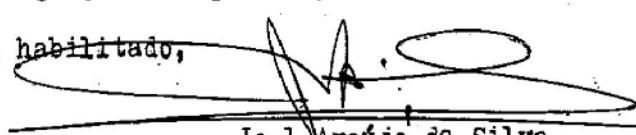
O Oficial Maior,

  
- Milton Rabelo -

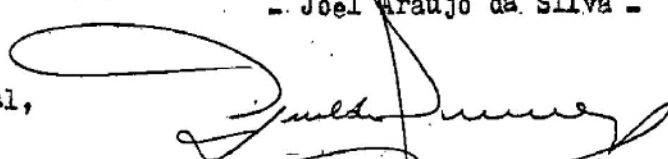
Av. 9/2.047 - Em 03 de outubro de 1984.-

O registro número 7, constante da presente matrícula, fica/  
CANCELADO, em vista da quitação outorgada pelo credor - Ban-  
co do Estado de São Paulo S.A., aos devedores - Danilo Pe-  
ñas e Naida Gimenez Peñas, por documento particular assina-  
do nesta Cidade de São Roque-SP., em 01 de outubro de 1984.

O Escrevente habilitado,

  
- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

  
- Geraldo Euripedes de Menezes -

R. 10/2.047 - Em 09 de janeiro de 1985.-

Pela Escritura lavrada no 21º Cartório de Notas da Cidade de  
São Paulo - Capital, no livro número 1.432, folhas número --  
18, em 06 de dezembro de 1984, - DANILO PEÑAS e sua mulher,  
dona NAIDA GIMENEZ PEÑAS, ambos brasileiros, casados sob o -  
regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei/  
número 6.515/77, sendo ele industrial, e ela de prendas do -  
lar, residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo - Capi-  
tal, à Rua Estuária, número 176 - Jardim Marajoara, portado-  
res das Cédulas de Identidade, RG. números 2.252.256-SSP/SP/  
e 3.496.826-SSP/SP, respectivamente, inscritos em comum no -  
CPF/MF. sob o número 083.370.398-68, - transmitiram, por ven-  
da, pelo preço de Cr\$ 40.000.000 ( quarenta milhões de cruzei


( continua na ficha nº 03 )



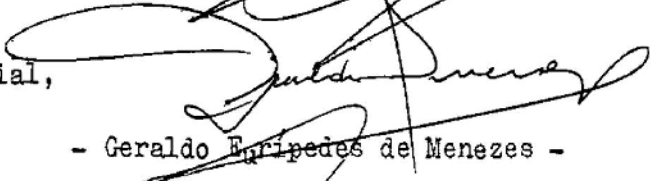
matrícula  
= 2.047 =ficha  
= 3 =

continuação do R. 10/2.047).-  
de cruzeiros ), a **NELSON PILÃO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei -- número 6.515/77, com dona Yara Moema Vieira Pilão, comerciante, residente e domiciliado na Rua Cel. Otaviano, da Silveira, número 136 - Vila Sônia, em São Paulo - Capital, portador da Cédula de Identidade, - RG. número 4.267.477-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob o número 273.414.028-49, - o IMÓVEL CONSTANTE DA PRESENTE MATRÍCULA.- OBS.:- Imóvel cadastrado no INCRA sob o número 632 104 313 220/5; área total-ha. 7,0; - fração mín. parc. ha. 2,0; mód. fiscal 12,0; nº. de mód. fiscais 0,58; valor da terra nua tributado Cr\$ 9.488.707 ( ano de 1984 ).-

O Escrevente Habilitado,

  
- Jorge Luis Bellasalma -

O Oficial,

  
- Geraldo Euripedes de Menezes -

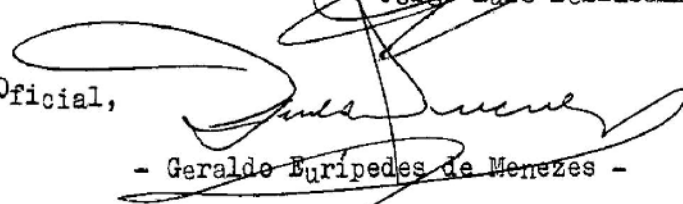
Av. 11/2.047 - Em 09 de janeiro de 1985.-

O imóvel constante da presente matrícula, passou a denominar-se, atualmente, " SÍTIO ALVORADA DOS PILÕES ", conforme consta do Título registrado sob o número 10.-

O Escrevente Habilitado,

  
Jorge Luis Bellasalma -

O Oficial,

  
- Geraldo Euripedes de Menezes -

Av. 12/2.047 - Em 13 de dezembro de 2016

O imóvel desta matrícula está inscrito no SICAR-SP sob n.º 35506050312146, conforme  
(continua no verso)





matrícula  
2.047

ficha  
03  
verso

comprovante de inscrição no CAR - Cadastro Ambiental Rural emitido em 12/12/2016, sendo esta averbação autorizada no título a seguir registrado.- (Prenotação n.º 132.987).-

O OFICIAL,

  
ARI JOSÉ ALVES

R. 13/2.047 - Em 13 de dezembro de 2016

Pela escritura pública lavrada no 16.º Tabelionato de Notas de São Paulo SP, em 03 de novembro de 2016, livro 4.519, fls. 365, NELSON PILÃO, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º 4.267.477 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 273.414.028-49 e sua mulher YARA MOEMA VIEIRA PILÃO, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG n.º 11.572.126 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 057.561.458-77, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Piave, n.º 173, Vila Inah, em São Paulo SP, **doaram** em adiantamento de legítima aos seus filhos **NILSON PILÃO**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º 20.382.310 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 130.301.378-99, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ELIANE RIBEIRO PILÃO, brasileira, autônoma, portadora da cédula de identidade RG n.º 22.265.584-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 116.013.808-79, residente e domiciliado na Rua Marques de Paranaguá, n.º 190, Apto. 166, Consolação, em São Paulo SP; **PATRICIA PILÃO DE ALMEIDA**, brasileira, comerciária, portadora da cédula de identidade RG n.º 16.945.479-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 111.614.218-07, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com PAULO SERGIO GONÇALVES DE ALMEIDA, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG n.º 8.377.106-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 032.769.148-40, residente e domiciliado na Rua Dr. José Maria Whitaker, n.º 350, Apto. 72, Morumbi, em São Paulo SP; e **DANIELLE PILÃO**, brasileira, solteira, maior e capaz, bancária, portadora da cédula de identidade RG n.º 25.488.417-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 254.564.008-55, residente e domiciliada na Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, n.º 300, Apto. 171, Vila Suzana, em São Paulo SP, o imóvel constante da presente matrícula, **na proporção de 1/3 para cada um**, atribuindo-se para efeitos fiscais, o valor de R\$ 138.788,00 (cento e trinta e oito mil, setecentos e oitenta e oito reais).- INCRA n.º 632.104.313.220-5; área total 7,0097 has; n.º mod. rurais 0,89; n.º mod. fiscais 0,5841; fração min. parc. 2,00 has.- NIRF n.º 8.781.849-3 - Valor do Imóvel (2016) R\$ 450.000,00, proporcional R\$ 300.000,00.- (Prenotação n.º 132.987).-

O OFICIAL,

  
ARI JOSÉ ALVES

R. 14/2.047 - Em 13 de dezembro de 2016

Pela escritura pública referida no R. 13, **NELSON PILÃO** e sua mulher **YARA MOEMA**  
(continua na ficha 04)



Assinado digitalmente por GABRIEL SANTOS LIMA - Auxiliar de Registro - 21/11/2023 às 17:28:11  
O documento pode ser acessado pelo endereço:  
<https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=C8318C554EF7E7103DA1CC67BC3DC9D748843BB6>

Pág.: 006/009 M.2047

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br/

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Computilizado


saec

matrícula  
**2.047**ficha  
**04**

Em 13 de dezembro de 2016

**VIEIRA PILÃO**, já qualificados, reservaram para si ou para o cônjuge sobrevivente, o **USUFRUTO VITALÍCIO** do imóvel constante da presente matrícula, atribuindo-se para efeitos fiscais, o valor de R\$ 69.394,00 (sessenta e nove mil, trezentos e noventa e quatro reais).- Valor do Imóvel proporcional R\$ 150.000,00.- (Prenotação n.º 132.987).-

O OFICIAL,

  
 ARI JOSÉ ALVES

Av. 15/2.047 - Em 13 de dezembro de 2016

Pela mesma escritura pública referida no R. 13, o imóvel constante da presente matrícula, fica gravado com as cláusulas vitalícias de **INCOMUNICABILIDADE** e de **IMPENHORABILIDADE**.- (Prenotação n.º 132.987).-

O OFICIAL,

  
 ARI JOSÉ ALVES

Av. 16/2.047 - Em 21 de novembro de 2023

**ÓBITO**

O usufrutuário **NELSON PILÃO** faleceu em 16/10/2017, no estado civil de casado com **YARA MOEMA VIEIRA PILÃO**, conforme Certidão de Óbito extraída em 27/09/2021, no Registro Civil das Pessoas Naturais do 28º. Subdistrito da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, matrícula 112375 01 55 2017 4 00082 237 0017406-40, reproduzida nos termos do Provimento CG n.º 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, sendo esta em complemento ao título a seguir registrado.- (Prenotação n.º 157.069).-

O OFICIAL,

  
 ARI JOSÉ ALVES

SD - 122002331000002047001623A

Av. 17/2.047 - Em 21 de novembro de 2023 **ÓBITO / CANCELAMENTO DE USUFRUTO**


A usufrutuária **YARA MOEMA VIEIRA PILÃO** faleceu em 12/05/2019, no estado civil de viúva de Nelson Pilão, conforme Certidão de Óbito extraída em 20/09/2021, no Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º. Subdistrito da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, matrícula 122804 01 55 2019 4 00439 090 0236472-60, reproduzida nos termos do Provimento CG n.º 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, ficando em consequência **CANCELADO** o **USUFRUTO VITALÍCIO** objetivado pelo **R. 14**, sendo esta em complemento ao título a seguir registrado.- Valor do Imóvel (2023) R\$ 450.000,00, proporcional R\$ 150.000,00.-  
(continua no verso)



matrícula  
**2.047**ficha  
**04**  
verso

(Prenotação n.º 157.069).-

O OFICIAL,

  
ARI JOSÉ ALVES


SD - 1220023310000020470017238

R. 18/2.047 - Em 21 de novembro de 2023

**ADJUDICAÇÃO**

Pela Carta de Adjudicação reproduzida nos termos do Provimento CG n.º 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pela 8ª. Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em 25/03/2021, nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel, Processo Digital n.º 0011425-25.2017.8.26.0100, movida em face de INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS E BOLSAS PALMA D OURO LTDA, NILSON PILÃO, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ELIANE RIBEIRO PILÃO; PATRICIA PILÃO DE ALMEIDA, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com PAULO SERGIO GONÇALVES DE ALMEIDA; DANIELLE PILÃO, já qualificados, espólio de NELSON PILÃO (CPF/MF n.º 273.414.028-49) e espólio de YARA MOEMA VIEIRA PILÃO (CPF/MF n.º 057.561.458-77), instruída com Auto de Adjudicação datado de 20/07/2020, procede-se o presente para constar que o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 3.360.000,00 (três milhões e trezentos e sessenta mil reais), foi **ADJUDICADO** a exequente **VIPASA - VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA PAULISTA S/A**, com sede na Avenida Paulista, n.º 2.064, Piso Augusta do Novo Center 3, em São Paulo SP, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.648.655/0001-65.- (Prenotação n.º 157.069).-

O OFICIAL,

  
ARI JOSÉ ALVES

SD - 1220023210000020470018238

Av. 19/2.047 - Em 21 de novembro de 2023

**CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS**

As cláusulas de **INCOMUNICABILIDADE** e **IMPENHORABILIDADE** referidas na **Av. 15**, ficam **CANCELADAS** à vista da adjudicação do imóvel notificada pelo **R. 18.-** (Prenotação n.º 157.069).-

O OFICIAL,

  
ARI JOSÉ ALVES

SD - 1220023E10000020470019231





CERTIDÃO DIGITAL DE MATRICULA  
ARI JOSE ALVES  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO ROQUE=SP

**CERTIFICO E DOU FÉ** que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015/73), foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.- Assinada digitalmente.- Escrevente, (a.) Cristiano Roque de Arruda Rosa.



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br/](http://www.registradores.onr.org.br/)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Certificado

saec



Assinado digitalmente por GABRIEL SANTOS LIMA - Auxiliar de Registro - 21/11/2023 às 17:28:11  
O documento pode ser acessado pelo endereço:  
<https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=C8318C554EF7E7103DA1CC67BC3DC9D748843BB6>

Ao Oficial.....	R\$ 40,91
Ao Estado.....	R\$ 11,63
Ao SEFAZ.....	R\$ 7,96
Ao Reg.Civil.: R\$ 2,15	
Ao Trib.Just.: R\$ 2,81	
Ao Município R\$ 2,05	
Ao FEDMP....	R\$ 1,96
Total.....	R\$ 69,47

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia útil anterior.  
SÃO ROQUE 21 de novembro de 2023  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (N.SCGJSP, XVI, 60 "c").  
Protocolo: 157069  
Nº Selo: 122002391000157069000023P  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



Pág.: 009/009 M.2047