COMARCA DE FERNANDÓPOLIS - E.S.PAULO
VILSON GARCIA VIDAL
OFICIAL

MATRÍCULA - 31.183 -

FOLHA - 01 -

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um apartamento sob nº 13 (treze), localizado no primeiro andar, do "Condomínio Edifício Parati", situado nesta cidade, à Rua Pernambuco, nº2.274, constituído de dois dormitórios, banheiro, sala de estar/jantar com sacada, cozinha, WC de empregada e área de serviço, encerrando 97,03 metros quadrados de área útil de apartamento, 23,172 metros quadrados de área comum, num sub-total de 120,202 metros quarados, fazendo jus a 01(uma) vaga de garagem, com área útil/comum de estacionamento e manobras de 24,04 metros quadrados, num total de 144,242 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 30,161 metros quadrados, equivalente a 2,077% do terreno, confrontando pela frente com a Avenida Manoel Marques Rosa, pelo lado esquerdo de quem desta Avenida olha com áreas abertas e floreiras, pelo lado direito com o apartamento 12 e pelo fundo com o apartamento 11 - Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 2.314/02.- PROPRIETÁRIA: M.D. ARQUITETURA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (CGC.44.659.167/0001-34), com sede nesta cidade, à Rua São Paulo, nº683, 1º andar, salas 42, 43 e 44.- NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 21.381, de 19 de agosto de 1.987, deste Cartório.- Fernandópolis, 12 de setembro de 1.996.- O Escrevente Habilitado: _____(Wilson Inácio Freitas de Paula).- O Oficial: _____ (Vilson Garcia Vidal).-
Serv. R$ 1,23 - Est. R$ 0,33 - Ipesp. R$ 0,24 - Total R$ 1,80

R.1-M.31.183, feito em 19 de setembro de 1.996.-Por escritura pública de= compra e venda, lavrada a 23 de agosto de 1.996, no 1º Cartório de Notas= local (livro 190, fls. 037vº/038), a proprietária já qualificada, TRANSMITIU, por venda, para RODOLPHO BENFATTI (RG.5.437.486-SSP/SP), agricultor, casado sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei = 6.515/77, com AMÉLIA ALVES BENFATI (RG.5.437.487-SSP/SP), do lar, brasi-= leiros, residentes e domiciliados no município de Pedranópolis-SP, na Fazenda Amália, portadores em conjunto do CPF.044.513.178-00, A TOTALIDADE= DO IMÓVEL objeto desta matrícula, pelo preço de R$0,01 (hum centavo de = real), pagos integralmente, foi declarado sob as penas da Lei pela pro- = prietária, que o imóvel não faz parte do ativo permanente da mesma.-O Escrevente Habilitado: _____ (Wilson Inácio Freitas de Pau-= la).-O Oficial: _____ (Vilson Garcia Vidal).-
Serv.R$191,25 - Est.R$51,63 - Ipesp.R$38,25 - Total.R$281,13 - (Emls. cobrados sobre o valor venal de R$9.939,50, conforme Dec. Lei 32.635).-

Av.2-M.31.183, feita em 02 de dezembro de 2.005.- Por requerimento datado de Fernandópolis- SP, 18 de outubro de 2.005, ao qual se juntou a fotocópia autenticada do Cartão de Cadastro de Pessoas Físicas, que fica arquivada, é feita a presente averbação para constar que a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, Amélia Alves Benfati, é portadora do CPF. 215.300.518-35.- O Escrevente Habilitado: _____ (Wilson Inácio Freitas de Paula).- O Oficial: _____ (Vilson Garcia Vidal).-
Serv.R$8,31-Est.R$2,36-Sinoreg.R$0,44-T.Justiça.R$0,44-Ipesp.R$1,75-Total.R$13,30.-

R.3-M.31.183, feito em 02 de dezembro de 2.005.- Por requerimento datado de Fernandópolis- SP, 18 de outubro de 2.005, ao qual se juntaram as fotocópias autenticadas do instrumento particular de contrato social, datado de Fernandópolis- SP, 23 de janeiro de 1.998, devidamente registrado sob nº 35215116827, em data de 22 de maio de 1.998 e da 1ª alteração do contrato social datado de São Paulo- SP, 29 de novembro

Continua no verso.....

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:07/10/2021 12:44:46

vembro de 2.004, devidamente registrado sob n.º 156.207/05-9, em 1.º de maio de 2.005; ambos na JUCESP- Junta Comercial do Estado de São Paulo, que ficam arquivados, os proprietários **RODOLFO BENFATI**, que também usa e assina **RODOLPHO BENFATTI**(RG. 5.437.486-SP e CPF. 044.513.178-00), pecuarista e sua mulher **AMÉLIA ALVES BENFATI**(RG. 5.437.487-SSP/SP e CPF. 215.300.518-35), do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no município de Pedranópolis- SP, na Fazenda Amália, **TRANSMITIRAM,** a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, para à empresa **AGROPECUÁRIA RODOLPHO BENFATTI LTDA**(CNPJ. 02.573.146/0001-51), com sede no município de Pedranópolis- SP, na Fazenda Amália, pelo valor de R$9.289,09(nove mil, duzentos e oitenta e nove reais), para integralização de capital social, nos termos do artigo 64, da Lei nº 8.934/94.- O Escrevente Habilitado: (Wilson Inácio Freitas de Paula).- O Oficial: (Vilson Garcia Vidal).-
Serv.R$312,87-Est.R$88,92-Sinoreg.R$16,47-T.Justiça.R$16,47-Ipesp.R$65,87-Total.R$500,60.-

Av.4-M.31.183, feita em 02 de dezembro de 2.005.- Por requerimento datado de Fernandópolis- SP, 18 de outubro de 2.005, ao qual se juntou a fotocópia autenticada do instrumento particular da 1ª alteração do contrato social datado de São Paulo- SP, 29 de novembro de 2.004, devidamente registrado sob nº 156.207/05-9, em 1º de maio de 2.005, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, que fica arquivada, é feita a presente averbação para constar que a razão social da **AGROPECUÁRIA RODOLPHO BENFATTI LTDA** proprietária do imóvel objeto desta matrícula, foi alterada para **AGROBEL - AGROPECUÁRIA RODOLPHO BENFATTI LTDA** - CNPJ 02.573.146/0001-51, com sede na cidade de São Paulo- SP, à Rua Bela Vista do Paraíso, nº 47, apto 94.- O Escrevente Habilitado: (Wilson Inácio Freitas de Paula).- O Oficial: (Vilson Garcia Vidal).-
Serv.R$8,31-Est.R$2,36-Sinoreg.R$0,44-T.Justiça.R$0,44-Ipesp.R$1,75-Total.R$13,30.-

R.5-M.31.183, feito em 25 de setembro de 2.008.- Por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças n.º 070094230000065, datado de São Paulo-SP, 22 de setembro de 2.008, com força de escritura pública, nos termos do Artigo 61 e Parágrafos da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1.964, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1.966, firmado com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de alienação fiduciária nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1.997, a proprietária **AGROBEL – AGROPECUÁRIA RODOLPHO BENFATTI LTDA**(CNPJ. 02.573.146/0001-51), com sede em São Paulo-SP, à Rua Bela Vista do Paraíso, n.º 47, apto 94, **TRANSMITIU**, por venda, para **VERÔNICA CARLA DE OLIVEIRA FERRARI**(RG. 27.732.584-5-SSP/SP e CPF. 268.370.638-39), casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ROBERTO LUIZ FERRARI**(RG. 33.578.383-1-SSP/SP e CPF. 222.494.058-08), brasileiros, bancários, residentes e domici-

Continua na fls. 02...

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:07/10/2021 12:44:46

liados nesta cidade, à Rua Rio Grande do Sul, n.º 1.098, **A TOTALIDADE DO IMÓVEL** objeto desta matrícula, pelo preço de R$82.000,00(oitenta e dois mil reais), que a transmitente declara ter recebido da seguinte forma: R$16.400,00, diretamente dos adquirentes, em moeda corrente nacional e R$65.600,00, referente ao valor do financiamento concedido pelo Banco Santander S/A; foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 019502008-21036030, expedida em 31 de julho de 2.008, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: 3D3E.203D.83C7.46E4, expedida em 31 de julho de 2.008, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet.- O Escrevente Autorizado: _____(Jorge Henrique Gianini).- O Oficial: _____(Vilson Garcia Vidal).-
Serv.R$543,31-Est.R$154,42-Sinoreg.R$28,60-T.Justiça.R$28,60-Ipesp.R$114,38-Total.R$869,31.-

---

R.6-M.31.183, feito em 25 de setembro de 2.008.- Por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças n.º 070094230000065, datado de São Paulo-SP, 22 de setembro de 2.008, com força de escritura pública, nos termos do Artigo 61 e Parágrafos da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1.964, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1.966, firmado com recursos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de alienação fiduciária nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1.997, os proprietários **VERÔNICA CARLA DE OLIVEIRA FERRARI** e seu marido **ROBERTO LUIZ FERRARI**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, ao **BANCO SANTANDER S/A**(CNPJ. 90.400.888/0001-42), com sede em São Paulo-SP, à Rua Amador Bueno, n.º 474, pelo valor de R$65.600,00(sessenta e cinco mil e seiscentos reais), correspondente ao valor da dívida confessada pelos devedores fiduciantes Verônica Carla de Oliveira Ferrari e seu marido Roberto Luiz Ferrari ao credor fiduciário Banco Santander S/A, que será pago pelos devedores em 120(cento e vinte) parcelas, no valor de R$987,38, com vencimento da primeira prestação mensal no dia 22 de outubro de 2.008, com taxa de juros contratual básica nominal anual de 10,43%, 10,95% efetiva e 0,86% mensal e taxa de juros reduzida, de acordo com a observância do disposto do parágrafo quarto da cláusula oitava deste instrumento, 7,72% nominal, 8,00% efetiva e 0,64% mensal, calculadas de conformidade com o SAC - Sistema de Amortização Constante e para os fins de venda em público leilão, o imóvel foi avaliado e atribuído o valor de R$82.000,00; conforme Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1.997.- As demais condições são as constantes do contrato.- O Escrevente Autorizado: _____(Jorge Henrique Gianini).- O Oficial: _____(Vilson Garcia Vidal).-
Serv.R$223,39-Est.R$126,99-Sinoreg.R$23,51-T.Justiça.R$23,51-Ipesp.R$94,06-Total.R$491,46 - (50% de redução).-

---

AV.7/31.183, feita em 14 de abril de 2015.- (DENOMINAÇÃO). Pelo instrumento particular objeto da **AV.8** infra, procede-se a presente averbação para constar as diversas alterações de denominação social do

Continua no verso.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:07/10/2021 12:44:46

credor fiduciário do imóvel desta matrícula, **BANCO SANTANDER S/A**, foi alterada para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, conforme fotocópia autenticada da página 119, do Diário Oficial Empresarial datado de 25 de abril de 2009, que publicou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de abril de 2009, devidamente registrada sob nº 144.757/09-6, em 24 de abril de 2009, na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo. Os documentos mencionados acima encontram-se arquivados em cartório. Protocolo nº 177.886, de 10/04/2015.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Ofic.R$13,28-Est.R$3,77-Ipesp.R$2,80-Reg.Civil.R$0,70-T.Just.R$0,70-ISS.R$0,53-Tot.R$21,78.-

---

AV.8/31.183, feita em 14 de abril de 2015.- (CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Fica cancelada a alienação fiduciária, objeto do **R.6** retro, de conformidade com o instrumento particular datado de 26 de março de 2015, pelo qual o credor autorizou o presente cancelamento. Protocolo nº 177.886, de 10/04/2015.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Ofic.R$95,50- Est.R$27,14- Ipesp.R$20,10- Reg.Civ.R$5,03- T.Just.R$5,03- ISS.R$3,82- Tot.R$156,62.-

---

R.9/31.183, feito em 18 de janeiro de 2017.- (HIPOTECA CEDULAR). Pela Cédula Rural Hipotecária nº 201605186, emitida em Votuporanga-SP, no dia 11 de janeiro de 2017, o emitente e proprietário **ROBERTO LUIZ FERRARI**, RG nº 33.578.383-1-SSP/SP, CPF nº 222.494.058-08, proprietário de estabelecimento agrícola, da pecuária florestal, autorizado por sua mulher **VERONICA CARLA DE OLIVEIRA FERRARI**, RG nº 27.732.584-5-SSP/SP, CPF nº 268.370.638-39, autônoma, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Votuporanga-SP, na Rua Ivai, nº 2.921, Vila Marim, deu em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS o imóvel desta matrícula** ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, agência de Votuporanga-SP, para garantia de um crédito no valor de R$ 134.000,00 (cento e trinta e quatro mil reais), com vencimento para o dia 11 de janeiro de 2018, nas condições constantes do registro feito sob nº **26.508**, no livro 3-CJ, e nas demais, constantes da via não negociável arquivada neste Registro Imobiliário. Protocolo nº 188.290, de 17/01/2017.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Ofic.R$208,73- Est.R$59,33- Ipesp.R$30,59- Reg.Civ.R$10,99- T.Just.R$14,33- MP.R$10,02- ISS.R$8,35- Total.R$342,34.-

---

AV.10/31.183, feita em 16 de maio de 2018.- (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Fica cancelada a hipoteca, objeto do **R.9** retro, de conformidade com o instrumento particular feito em Votuporanga-SP, datado de 23 de abril de 2018, pelo qual o credor autorizou o presente cancelamento. Protocolo nº 195.438, de 15/05/2018.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Emolumentos: Ofic.R$50,92- Est.R$14,47- Ipesp.R$9,90- Reg.Civil.R$2,68- T.Just.R$3,49- MP.R$2,44- ISS.R$2,04- Total.R$85,94.-

---

R.11/31.183, feito em 17 de maio de 2018.- (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).- Pela Cédula de Crédito Bancário - Crédito Pessoal nº 237/0025/345163522, emitida em Votuporanga-SP, aos 11 de maio de 2018, o emitente, proprietário e devedor fiduciante **ROBERTO LUIZ FERRARI**, RG nº 33.578.383-1-SSP/SP, CPF nº 222.494.058-08, produtor rural e a proprietária e terceira garantidora **VERONICA CARLA DE OLIVEIRA FERRARI**, RG nº 27.732.584-5-SSP/SP, CPF nº 268.370.638-39, proprietária de estabelecimento agrícola, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Votuporanga-SP, na Rua Ivai, nº 2.921, apto 92, bairro Vila Marim, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula** ao credor/fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, na cidade de Deus, agência de Votuporanga-SP, para garantia do pagamento de um empréstimo no valor R$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), que se obrigaram a pagar na

Continua na ficha 03

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:07/10/2021 12:44:46

praça de Votuporanga-SP, em 20 (vinte) parcelas, vencendo a primeira em 21 de novembro de 2018 e a última em 22 de maio de 2028, encargos prefixados, taxa de juros efetiva de 1,353% ao mês e taxa de juros efetiva de 17,50% ao ano; para efeitos e fins de venda em público leilão, o imóvel alienado fiduciariamente foi avaliado em R$ 188.000,00, conforme disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97.- As demais condições são as constantes da via não negociável arquivada neste Registro Imobiliário.- Protocolo nº 195.439, de 15/05/2018.- O Oficial: _____ (Ricardo Alexandre Barbieri Leão).-
Emolumentos: Ofic.R$1.021,59- Est.R$290,35- Ipesp.R$198,73- Reg.Civil.R$53,77- T.Just.R$70,11- MP.R$49,04- ISS.R$40,86- Total.R$1.724,45.-

---

AV.12/31.183, feita em 02 de janeiro de 2019.- (PREMONITÓRIA). Pelo requerimento feito em Fernandópolis-SP, datado de 30 de outubro de 2018 e certidão expedida em 16 de outubro de 2018, assinada pelo Escrivão Judicial II do Cartório da 3ª Vara Judicial do Foro de Bebedouro-SP, Daniel Marcelo Gumiero, a vista dos autos do processo digital nº 1004893-68.2018.8.26.0072, procede-se a presente **averbação premonitória**, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar o ajuizamento da Execução de Título Extrajudicial - Crédito Rural, promovida pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO CRÉDICITRUS**, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, contra **1) ROBERTO LUIZ FERRARI**, CPF nº 222.494.058-08; e, **2) VERÔNICA CARLA DE OLIVEIRA FERRARI**, CPF nº 268.370.638-39, qual foi distribuída e admitida em juízo no dia 17 de setembro de 2018, sob o nº de processo 1004893-68.2018.8.26.0072, com valor da causa de R$ 1.588.870,11. Protocolo nº 199.261, de 26/12/2018.- A Substituta do Oficial: _____ (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).-
Emolumentos: Ofic.R$16,06- Est.R$4,57- Secr.Fazenda.R$3,12- Reg.Civil.R$0,85- T.Just.R$1,10- MP.R$0,77- ISS.R$0,64- Total.R$27,11.- [Selo Digital nº 1236793310199261 1L3L7I194].-

---

AV.13/31.183, feita em 14 de junho de 2019.- (PENHORA). Conforme Certidão de Penhora, datada de 16 de maio de 2019, emitida eletronicamente, pelo Escrivão Judicial do 1º Ofício Judicial da Comarca de Bebedouro-SP, Carlos Roberto Rustice, expedida à vista dos autos de Execução Civil, processo nº 10032602220188260072, tendo por exequente **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS**, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, e por executados, os devedores fiduciantes **ROBERTO LUIZ FERRARI** e **VERONICA CARLA DE OLIVEIRA FERRARI**, já qualificados, para cobrança da quantia de R$ 307.331,06, procede-se a presente averbação da **PENHORA** levada a efeito sobre o direito real expectativo de reaquisição do imóvel desta matrícula, decorrente da alienação fiduciária em garantia, objeto do **R.11** retro, tendo sido o devedor fiduciante nomeado depositário. Protocolo nº 201.355, de 17/05/2019.- A Substituta do Oficial: _____ (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).-
Emolumentos: Ofic.R$275,08- Est.R$78,18- Secr.Fazenda.R$53,51- Reg.Civil.R$14,48- T.Just.R$18,88- MP.R$13,20- ISS.R$11,00- Total.R$464,33.- [Selo Digital nº 1236793210201355C9N0BR191].-

---

AV.14/31.183, feita em 20 de julho de 2021.- (CONSOLIDAÇÃO).- Pelo requerimento feito em São José do Rio Preto-SP, datado de 29 de junho de 2021, que fica arquivado, procede-se a presente averbação, nos termos do § 7º, artigo 26, da Lei nº 9.514/97, da **consolidação da propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula, constituída nos termos do **R.11** retro, na pessoa do credor, **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, pelo valor de R$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais). O requerimento foi instruído com a(s) certidão(ões) da(s) intimação(ões) do(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) e da não purgação da mora. ITBI pago no valor de R$ 5.640,00.- Valor Venal de Referência R$ 76.604,14. Protocolo nº 211.445, de 25/01/2021.- A Substituta do Oficial: _____ (Tauji Christiani Ferreira de Toledo).-

Continua no verso.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:07/10/2021 12:44:46

Matricula 31.183 | ficha 03 verso

Emolumentos: Ofic.R$301,63- Est.R$85,73- Secr.Fazenda.R$58,67- Reg.Civil.R$15,88- T.Just.R$20,70- MP.R$14,48- ISS.R$12,07- Total.R$509,16.- [Selo Digital nº 1236793310211445 46F1SM21O].-

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE CO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:07/10/2021 12:44:46