



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

fls. 293

CNM: 121087.2.0012674-65



Matrícula

12.674

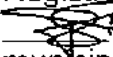
Ficha

001

Oficial de Registro de Imóveis

CARDOSO-SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um lote de terreno, medindo sete metros e cinquenta (7,50) centímetros de frente, igual dimensão nos fundos, por nove metros e oitenta (9,80) centímetros de cada um dos lados e da frente aos fundos, encerrando a área de setenta e três metros e cinquenta (73,50) centímetros quadrados, sem benfeitorias, **denominado parte do lote n.º18, da quadra n.º27**, situado na "Vila Izabel", na cidade de **Mira Estrela**, desta Comarca de Cardoso, Estado de São Paulo, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: "Pela frente, confronta com a Rua Colbert Medina Estrela; pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontado com parte dos lotes n.ºs 18 e 20; pelos fundos, confrontando com parte dos lotes n.ºs 18 e 20 (destacado); e, finalmente pelo lado esquerdo, confrontando com o lote n.º16; distante 12,50 metros da esquina mais próxima formada pelas Ruas Colbert Medina Estrela e José Monteiro Perdigão. **PROPRIETÁRIOS:** João Sagioneti, comerciante, portador do RG/SP n.º9.392.215, inscrito no CPF/MF sob n.º765.090.018-53, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei n.º6.55/77, com Eunice Fátima de Jesus Sagioneti, do lar, portadora do RG/SP n.º14.565.947, inscrita no CPF/MF sob n.º132.111.738-89, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Francisco Delfino, 539, na cidade de Mira Estrela, deste Estado. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrículas n.º12.672, livro n.º2, Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis e Anexos. Cardoso, 05 de março de 2.013. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas).- **CADASTRO:** Cadastrado junto a municipalidade de Mira Estrela sob n.º01.27.1820.02.-

R.1-M-12.674 - TRANSMITENTES: João Sagioneti e sua esposa Eunice Fátima de Jesus Sagioneti. **ADQUIRENTE:** Rivaldo Estrela Magnoler, comerciante, portador do RG/SP n.º9.926.102, inscrito no CPF/MF sob n.º005.169.128-01, casado com Gilda Garcia Gonçalves Magnoler, professora, portadora do RG/SP n.º17.515.290-1, inscrita no CPF/MF sob n.º135.889.658-58, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Colbert Medina Estrela n.º807, na cidade de Mira Estrela/SP. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública, datada de 18 de dezembro de 2012, livro n.º81, págs.149/150, e Escritura de Reratificação, datada de 26 de fevereiro de 2013, livro n.º81, págs.332, ambas do Tabelião de Notas local. **VALOR:** R\$40.000,00 (quarenta mil reais). Cardoso, 05 de março de 2.013. O Oficial Titular,  (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Cert. Mun. p.24, fls.61. Protocolo n.º43.751. (A).-

Av.2-M.12.674 - Conforme escritura pública de pacto antenupcial, datada de 27 de maio de 1985, livro n.º07, fls.105, do Tabelionato de Notas de Mira Estrela/SP, **registrada sob n.º1.932**, em 22 de setembro de 1.986, neste Oficial de Registro de Imóveis, os proprietários Rivaldo Estrela Magnoler e sua esposa Gilda Garcia Gonçalves Magnoler, adotaram o regime da comunhão universal de bens, na



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

fls. 294

CNM: 121087.2.0012674-65

Matrícula

12.674

Ficha

001

Verso

vigência da Lei nº6.515/77. Cardoso, 05 de março de 2013. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º43.751.-

Av.3-M.12.674 - Faço a presente averbação para constar que conforme Certidão do Assento de Casamento matrícula 1189010155 1985 2 00002 099 0000183 38, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Mira Estrela/SP, os proprietários **Rivaldo Estrela Magnoler** e **Gilda Garcia Gonçalves Magnoler**, divorciaram-se por escritura pública de divórcio direto consensual, datada de 05 de setembro de 2014, livro n.º060, págs.227/229, do Tabelião de Notas de Indaiapurã/SP, voltando a mulher a assinar o seu nome de solteira, ou seja, **Gilda Garcia Gonçalves**. Cardoso, 07 de outubro de 2014. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º46.455, de 18/09/2014. (A).-

R.4-M.12.674 - TRANSMITENTE: **Gilda Garcia Gonçalves**, já qualificada. ADQUIRENTE: **Rivaldo Estrela Magnoler**, já qualificado. TÍTULO: Divórcio Direto Consensual. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública, datada de 05 de setembro de 2014, livro n.º060, págs.227/229, do Tabelião de Notas de Indaiapurã/SP. VALOR: R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). CONDIÇÕES: A transação refere-se à 50% (cinquenta por cento) do imóvel, ficando o adquirente com a sua totalidade. Cardoso, 07 de outubro de 2014. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Prot. n.º46.455, de 18/09/2014. (A).-

Av.5-M.12.674 - Conforme requerimento, datado de 12 de setembro de 2016, acompanhado com mapa e memorial descritivo, devidamente aprovados pelo município de Mira Estrela/SP, em 23/10/2012, elaborados pelo profissional Sr. Alessandro Carareto Barciela Marques, Engenheiro Civil, CREA/SP n.º506.047.178-7, A.R.T. n.º92221220121419708, celebrada em 19/10/2012, Carta de Habite-se n.º008/2012, Certidão negativa de débitos, datada de 26/09/2016, expedida pela municipalidade de Mira Estrela/SP, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob n.º002132016-88888890 emitida em 21/09/2016, no imóvel objeto desta matrícula foi edificado no pavimento térreo, um **Prédio Comercial**, construído de tijolos e coberto com telhas de cerâmica, com 55,76 metros quadrados de construção, possuindo: uma (1) cozinha, um (01) açougue e um (01) banheiro; e no pavimento superior, uma **Casa Residencial**, construída de tijolos e coberta com telhas de cerâmica, com 55,76 metros quadrados de construção, possuindo: dois (02) quartos, duas (02) salas e um (01) banheiro; perfazendo um **total de 111,52 metros quadrados de construção**, situada na **Rua Colbert Medina Estrela, n.º807**. Cardoso, 24 de outubro de 2016. O Oficial Titular, (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Protocolo n.º49.920, de 27/09/2016 (E/G).-

= CONTINUA NA FICHA 002 =

Página: 0002/0005

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SDQ8Q-73E59-Z68YQ-9B6T7>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ REIS FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 16:37, sob o número WCRS25700024462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001470-58.2020.8.26.0128 e código FqAkCPWP.



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

fls. 295

CNM: 121087.2.0012674-65

Oficial de Registro de Imóveis CARDOSO-SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Tício Armelin de Oliveira Caldas
Oficial Titular

Matrícula

12.674

Ficha

002

R.6-M.12.674 - DEVEDOR: Rivaldo Estrela Magnoler, pecuarista. **CREDOR: Banco do Brasil S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º00.000.000/2672-79, agência da cidade de Indaporã/SP. **TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º40/01584-X**, emitida em 10 de janeiro de 2.017. **VALOR: R\$99.000,00** (noventa e nove mil reais). **JUROS: 5,5% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO: Em 09 (nove) parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 10/01/2018 e a última em 10/01/2026, de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de parcelas a pagar. OBJETO DE GARANTIA: Em hipoteca cedular de PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. Para os fins de direito, integram-se também ao imóvel hipotecado todas as benfeitorias já existentes e as que porventura vierem a ser realizadas na vigência deste financiamento. A cédula está registrada sob n.º9.452, Livro 03, Registro Auxiliar, neste Oficial de Registro de Imóveis. Cardoso, 16 de janeiro de 2017. O Substituto Legal, (Alfredo Queiroz de Oliveira). CRPH p.169, fls.122/129. Protocolo n.º52.800, de 11/01/2017. (B).-**

R.7-M.12.674 - DEVEDOR: Rivaldo Estrela Magnoler. **CREDOR: Banco do Brasil S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º00.000.000/2672-79, na cidade de Indaporã/SP. **TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Hipotecária n.º40/01604-8**, emitida em 01 de março de 2.017. **VALOR: R\$60.000,00** (sessenta mil reais). **JUROS: 5,5% ao ano. FORMA DE PAGAMENTO: Em 08 (oito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 23/02/2019 e a última em 23/02/2026, de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de parcelas a pagar. OBJETO DE GARANTIA: Em hipoteca cedular de SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. Para os fins de direito, integram-se também ao imóvel hipotecado todas as benfeitorias já existentes e as que porventura vierem a ser realizadas na vigência deste financiamento. A cédula está registrada sob n.º9.492, Livro 03, Registro Auxiliar, neste Oficial de Registro de Imóveis. Cardoso, 02 de março de 2017. O Oficial Titular (Tício Armelin de Oliveira Caldas). CRH p.170, fls.110/116. Protocolo n.º52.995, de 02/03/2017. (B/G).-**

Av.8-M.12.674 - Conforme Aditivo de retificação e ratificação à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º40/01584-X, firmado pelo devedor: Rivaldo Estrela Magnoler; e, pelo Credor: Banco do Brasil S.A., agência de Mira Estrela/SP, datado de 26 de fevereiro de 2.019, foi alterado o prazo de vencimento do registro n.º6 para 10/01/2027, passando a possuir a seguinte Forma de Pagamento: Em 08 (oito) parcelas anuais, vencíveis em 10/01/2020, 10/01/2021, 10/01/2022, 10/01/2023, 10/01/2024, 10/01/2025, 10/01/2026 e 10/01/2027 de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de prestações a pagar, acrescidos de encargos

CNS n.º12.108-7



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

fls. 296

CNM: 121087.2.0012674-65

Matrícula

12.674

Ficha

002

Verso

financeiros pactuados. Ratificaram as partes, no ato, todas as demais cláusulas e condições da cédula aditada, não alteradas pelo aditivo. Cardoso, 13 de março de 2.019. O Oficial Titular, [Assinatura] (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Aditivo - CRPH p.169, fls.122/129. Proc.04, BB/08. Protocolo n.º55.927, de 12/03/2019. (Gr).-

Av.9-M.12.674 - Conforme Aditivo de retificação e ratificação à Cédula Rural Hipotecária n.º40/01604-8, firmado pelo devedor: Rivaldo Estrela Magnoler, e pelo credor: Banco do Brasil S.A., agência de Indiporã/SP, datado de 04 de julho de 2.019, foi alterado o prazo de vencimento do registro n.º7, para 23/02/2027, passando a possuir a seguinte **Forma de Pagamento**: Em 08 (oito) parcelas anuais vencíveis em 23/02/2020, 23/02/2021, 23/02/2022, 23/02/2023, 23/02/2024, 23/02/2025, 23/02/2026 e 23/02/2027 de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de prestações a pagar, acrescidos de encargos financeiros pactuados. Ratificaram as partes, no ato, todas as demais cláusulas e condições da cédula aditada, não alteradas pelo aditivo. Cardoso, 23 de julho de 2.019. O Oficial Titular [Assinatura] (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Aditivo - CRH p.170, fls.110/116. Proc.04, BB/08. Protocolo n.º55.411, de 18/07/2019. (Gr).-

Av.10-M.12.674 – DEVEDOR: Rivaldo Estrela Magnoler, inscrito no CPF/MF sob n.º005.169.128-01. **CREDOR: Banco do Brasil S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º00.000.000/0001-91. **TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Certidão de penhora**, protocolo Penhora Online PH000402272, datado de 11/02/2022, emitido por Elza Cristina da Silva Cardana, Escrevente, extraída da Ação de Execução Civil, processo n.º10000083-08.2021.8.26.0128, do Ofício Judicial local. **VALOR: R\$92.683,96** (noventa e dois mil, seiscentos e oitenta e três reais e noventa e seis centavos). **CONDIÇÕES: A penhora recai sobre 100% do presente imóvel.** Foi nomeado como fiel depositário Rivaldo Estrela Magnoler. Cardoso, 03 de março de 2.022. O Oficial Titular, [Assinatura] (Tício Armelin de Oliveira Caldas). Mandado pasta n.º47, fls.02. Protocolo n.º60.712, de 08/02/2022. (B).-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SDQ8Q-73E59-Z68YQ-9B6T7>

CNS n.º12.108-7



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CARDOSO - SP

Av. Central - 1254 - Centro - CEP: 15.570-000 - Fone: (17) 3453-1261
E-mail: registroimoveiscardoso@gmail.com / WhatsApp: (17) 98159-3920

fls. 297

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da **matrícula nº.: 12674, Código Nacional de Matrícula (CNM): 121087.2.0012674-65**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Cardoso-SP, 30 de janeiro de 2025.** A Substituta Legal.

Este documento é cópia original assinado digitalmente por Mariana Panza Capóssoli Caldas.

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que constam de "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, **ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei n.º13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.

Ao Oficial....:	R\$	44,20
Ao Estado....:	R\$	12,56
Ao IPESP....:	R\$	8,60
Ao Reg. Civil:	R\$	2,33
Ao Trib. Just:	R\$	3,03
Ao Município:	R\$	1,77
Ao Min.Púb....:	R\$	2,12
Total.....:	R\$	74,61

Pedido de certidão nº: 37374

Controle:



113817

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:

1210873C3000000008751725Q

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SDQ8Q-73E59-Z68YQ-9B6T7>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE LUIZ REIS FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2025 às 16:37, sob o número WCRS25700024462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001470-58.2020.8.26.0128 e código FqAkcPWP.