



20

cartório de registro de imóveis
ribeirão preto
"cartório naccarato"

MATRÍCULA

44513

FICHA

01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Lote nº 35 da quadra 52 do loteamento denominado PALMARES situa do nesta cidade, com frente na Rua Z, medindo 10,00m. na frente e nos fundos, por 28,00m. de ambos os Lados, da frente aos fundos, confrontan do de um lado com o lote 33, do outro com o lote 37 e fundos com o lote 36, com 280m2. Cadastro nº 133.163.

PROPRIETÁRIAS:- Cais S/A-Empreendimentos Imobiliários, firma com sede nesta cidade, inscrita no CGCMF. sob nº 46.945.879/0001-45; Construtora Palmares Ltda., firma comercial estabelecida nesta cidade, inscrita no CGCMF. sob nº 50.491.497/0001-66; Construtora Santiago Jannarelli S/A, com sede em São Paulo-Capital, inscrita no CGCMF. sob nº 43.474.782/-' 0001-03, e Zenaide Teixeira, RG. 993.732-SSP-SP e CPF. 015.355.288/34, brasileira, solteira, maior, proprietária, domiciliada nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO:- Matriculado sob nº 24.279 eloteamento conforme o' R.1/24.279, neste Registro.

Ribeirão Preto, 30 de janeiro de 1.987. O Esc. Aut. Ormy.
José Newton de Siqueira.

Av.1/ 44513.

O imóvel acima matriculado se encontra caucionado a Prefeitura Municipa l pelo valor de Cz\$20,00, conforme Av.3/24.279.

Ribeirão Preto, 30 de janeiro de 1.987. O Esc. Aut. Ormy.
José Newton de Siqueira.

R.2/ 44513.

Pela escritura de 14/12/81, Lº 610. fls. 42, e de re-ratificação datada de 14/05/82, Lº 619, fls. 99, do 4º Tabelião local, na divisão amigável procedida entre as proprietárias, coube exclusivamente a CAIS S/A EM- PREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, já qualificada, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de Cz\$ 28.000,00. Valor venal Cz\$ 3.575,60.

Ribeirão Preto, 30 de janeiro de 1.987. O Esc. Aut. Ormy.
José Newton de Siqueira.

AV.3/44513

Fica cancelada a AV.1/44513 referente a caução, em virtude da Prefeitura Municipal local, por ofício nº OF.GP. 184/88, datado nesta cidade em 15 de setembro de 1988, ter liberado do ônus o imóvel objeto da presente matrícula, autorizando este cancelamento.-

Ribeirão Preto, 09 de novembro de 1989. O Of. Substituto Naccarato

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registradores



MATRÍCULA

44513

FICHA

1

VERSO

Francisco Xavier P. Naccarato.-

sei

AV.4/44513.-

Conforme escritura de 23 de junho de 1.992, lavrada no 4º Cartório de Notas desta Comarca, Livro nº 873, folhas 41 e certidão da Prefeitura Municipal local, já microfilmada neste Registro, é feita a presente averbação para ficar constando que a rua "Z" do loteamento Palmares, passou a denominar-se rua José Arigó.-

Ribeirão Preto, 10 de julho de 1.992. O Oficial Maior
Francisco Xavier P. Naccarato.-

AV.5/44513.-

Conforme escritura já referida na AV.4/44513, e fotocópia do contrato social de 03 de outubro de 1.989, registrado na JUCESP sob nº 35208949070, em 19 de outubro de 1.989 e da ata de assembléia de 03 de outubro de 1.989, registrada na JUCESP sob nº 837978, já microfilmada neste Cartório, é feita a presente averbação para constar que a proprietária Cais S/A. - Empreendimentos Imobiliários teve sua razão social alterada para Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.-

Ribeirão Preto, 10 de julho de 1.992. O Oficial Maior
Francisco Xavier P. Naccarato.-

R.6/44513.-

Conforme escritura já referida na AV.4/44513, a proprietária Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 46.945.879/0001-45, vendeu a Heládio José Smecellato, portador do RG nº 8.825.450-SSP/SP e do CPF nº 020.630.238/08, engenheiro-mecânico, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Maria do Carmo Bombonato Smecellato, portadora do RG nº 14.213.501-SSP/SP e do CPF nº 065.543.138/18, recepcionista, brasileiros, domiciliados na cidade de Barrinha, deste Estado, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$ 3.700.000,00. Consta do título, que foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, sob nº 998.168, série B, expedida em 28/04/1992, pela agência local.-

Ribeirão Preto, 10 de julho de 1.992. O Oficial Maior
Francisco Xavier P. Naccarato.-

pi

(continua ficha 02)

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

www.registadores.org.br



cartório de registro de imóveis e anexo
ribeirão preto - sp
"cartório naccarato"

oficial: aldemar spinola - oficial substituto: francisco xavier piccolotto naccarato

MATRÍCULA

44513

FICHA

02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

R.7/44513 (VENDA E COMPRA)

Conforme escritura de 10 de outubro de 1996, lavrada no 4º Serviço de Notas desta Comarca, Livro 1047, folhas 381, os proprietários **HELÁDIO JOSÉ SMECELLATO**, RG nº 8.825.450-SSP/SP e CPF nº 020.630.238-08, engenheiro mecânico e sua mulher **MARIA DO CARMO BOMBONATO SMECELLATO**, RG nº 14.213.501-SSP/SP e CPF nº 065.543.138-18, recepcionista, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, domiciliados na cidade de Barrinha-SP, à rua Alberta Marcari nº 813, **VENDERAM** a **SÉRGIO LUIZ PIANA GONÇALVES**, RG nº 9.090.981-SSP/SP e CPF nº 029.640.138-29, comerciante, casado no regime da comunhão universal de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº R.6274, neste Registro, com **MARIA TERESA CAMPOS GONÇALVES**, RG nº 10.881.472-SSP/SP e CPF nº 046.437.688-27, cabeleireira, brasileiros, domiciliados nesta cidade, à rua Augusto José Palma nº 99, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 1.500,00. Consta do título que o adquirente se obrigou por si, seus herdeiros e sucessores, a cumprir e respeitar as restrições impostas ao loteamento.-

Ribeirão Preto, 21 de outubro de 1996. A Escr. Aut. *Claudia F. de Lima dos Santos*
Claudia F. de Lima dos Santos.-

AV.8/44513 (RESTRIÇÕES)

É feita esta averbação para constar que foram impostas pelos loteadores, as seguintes restrições e obrigações: **GENERALIDADES:** a) Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações Municipais, Estaduais e Federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação dos projetos de construção. b) As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso adequado, tem a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: 1º Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que venha desvalorizar a propriedade; 2º Assegurar o uso adequado e razoável da propriedade; 3º Estimular a construção de residências de arquitetura compatível com as características do loteamento, evitando aparências anti-estéticas e desagradáveis. **I - DOS LOTES LOCALIZADOS NA ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES, FIXADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO APROVADO PELA MUNICIPALIDADE:** 1º Em cada lote não será construída mais do que uma residência e respectivas edículas, destinando-se exclusivamente a moradia de uma única família,

(continua no verso)



- VERSO

➤

Registadores



oficial interino: francisco xavier piccolotto naccarato - oficial substituto: napoleão mazzarelli

44513

03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

natureza, mas sim apenas como jardim. 5º A ocupação do lote, ou seja a percentagem da área a ser construída em relação ao lote será fixada pela legislação municipal. 6º A frente ou alinhamento do lote poderá ser aberta ou fechada, obedecendo a legislação municipal, sendo que a construção de pérgolas somente será permitida nas faixas de recuos laterais e de fundos, não podendo receber qualquer tipo de cobertura. 7º O desmembramento, a aglutinação e desdobro de lotes poderão ser feitos de conformidade com a legislação municipal, sendo que todas as obrigações e restrições continuarão a ser aplicados a esses novos lotes. 8º As ligações externas de luz e força elétrica, telefone e campainhas deverão ser subterrâneas a partir do medidor da Companhia de Força e Luz e da testada do lote até atingir a construção principal ou até as edículas. 9º Os esgotos e águas servidas serão obrigatoriamente tubulados e, enquanto não houver interceptador ou emissários a serem construídos pelos Poderes Públicos competentes, as águas servidas poderão ser ligadas na rede geral de esgoto do loteamento executada pelos Promitentes, devendo ser conduzidas para uma fossa séptica individual para cada lote, a ser construída por conta do comprador, antes da ocupação do lote, de acordo com a N.B.41, da A.B.N.T. e respectivo poço de absorção segundo as exigências da CETESB. 10º As águas de chuva serão obrigatoriamente tubuladas e em hipótese alguma poderão receber as águas servidas. 11º No lote situado à juzante na quadra e desde que não seja possível ao lote situado à montante dirigir as tubulações de esgoto e das águas das chuvas para as respectivas redes públicas, fica reservado uma servidão de passagem para as mesmas na faixa de recuo lateral de 1,50 metro, desde que fiquem distanciadas de 0,40 a 1,00 metro das divisas laterais do lote, com as seguintes condições: a) O proprietário do lote à juzante, de comum acordo com o comprador do lote à montante, determinará em que recuo lateral passarão as referidas tubulações, indicando também a forma, o prazo e a técnica de execução, cujas despesas correrão exclusivamente por conta do proprietário do lote à montante. b) O proprietário do lote à montante será sempre o responsável pela manutenção do uso da servidão, bem como responderá econômica e financeiramente, por danos que esse uso possa causar ao proprietário do lote à juzante. 12º Em virtude das restrições fixadas acima, desde já o(s) comprador(es) de lotes à juzante se compromete(m) a permitir a passagem das tubulações de esgoto e águas de chuva dos lotes situados à montante, na mesma quadra, sendo que referidas tubulações serão executadas com dimensionamento e declividade

(continua no verso)

(continua no verso)



VERSÒ

✓

(continua ficha 04)



oficial de registro de imóveis, títulos e
documentos e civil de pessoa jurídica
"cartório naccarato"

oficial interino: francisco xavier piccolotto naccarato - oficial substituto: napoleão mazzarelli

MATRÍCULA

44513

FICHA

04

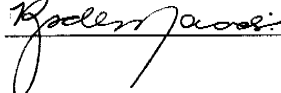
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FIXADOS NO MEMORIAL DESCRITIVO APROVADO PELA MUNICIPALIDADE:

Serão exigidos todas as restrições e obrigações feitas no item I, com as seguintes ressalvas: a) No número "4", letra "a" - recuos laterais e de fundos de acordo com a legislação municipal. b) No número "4", letras "b" e "c" - a construção de edículas e abrigos para veículos obedecerão a legislação municipal. **III - DOS LOTES LOCALIZADOS EM**

ZONA MISTA: COMERCIAL E OU RESIDENCIAL, PARA HABITAÇÕES UNI E PLURIFAMILIARES E OU DE SERVIÇOS:

a) **RESIDENCIAL PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES:** serão exigidas todas as restrições e obrigações constantes do item I. b) **RESIDENCIAL PARA HABITAÇÕES PLURIFAMILIARES:** serão exigidas todas as restrições e obrigações constantes do item II. c) **LOTES COMERCIAIS OU MISTOS (Residencial e Comercial ou de Serviços):** Serão exigidas todas as restrições e obrigações feitas no item I para os lotes localizados em zona estritamente residencial para habitações unifamiliares na parte referente aos números "5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 e 18" e com as seguintes ressalvas: 1º **CONSTRUÇÃO:** de acordo com a legislação municipal. 2º **RECUO:** a construção principal obedecerá os seguintes recuos mínimos: 5,00 metros do alinhamento da rua ou praça, sendo que para os lotes de esquina será de 5,00 metros para a via principal e 3,00 metros para a outra via; Recuos laterais: dispensados; Recuo de fundo: 4,00 metros, podendo ser construída edícula neste recuo, desde que afastada de no mínimo 2,00 metros da construção principal. Na faixa de recuo da frente não poderão ser edificadas construções de espécie alguma, exceto as marquises com balanço máximo de 2,00 metros e pé direito de 3,00 metros. 3º **OCUPAÇÃO:** de acordo com a legislação municipal. 4º Os letreiros e anúncios serão permitidos nos recuos de frente, desde que não avancem sobre o passeio. 5º **USO DO SOLO:** nos lotes poderão ser instalados estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços classificados como: comércio varejista de âmbito local; comércio varejista diversificado; serviços de âmbito local; serviços diversificados; comércio atacadista com exceção de comércio de produtos agropecuários e extrativos nos itens: chifres e ossos, couros crus e peles, gados de todas as variedades, produtos e resíduos de origem animal.-

Ribeirão Preto, 11 de Abril de 2000. A Escr. Aut. 
Egídia Beatriz L. de Moraes.-

R.9/44513 (VENDA E COMPRA)

Conforme escritura de 31 de janeiro de 2.000, lavrada no 4º Tabelião de
(continua no verso)

MATRÍCULA
44513FICHA
04

VERSO

notas desta Comarca, livro 1244, pág. 203, os proprietários, **SÉRGIO LUIZ PIANA GONÇALVES** e sua mulher **MARIA TERESA CAMPOS GONÇALVES**, já qualificados, VENDERAM à **LEILA JOSEFINA MANIGLIA YOSHIKAI**, RG nº 4.183.091-X-SSP-SP, do lar, casada no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com **ARTHUR MINORU YOSHIKAI**, RG nº 2.307.218-0-SSP-SP, cirurgião dentista aposentado, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, no Condomínio Jardim Casa Grande nº 41, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$15.000,00. Consta do título que o adquirente se obrigou por si, seus herdeiros e sucessores a cumprir e respeitar as restrições impostas ao loteamento, das quais tem conhecimento. Consta ainda do título a **EMISSÃO DA DOI.-**

Ribeirão Preto, 11 de Abril de 2000. A Escr. Aut. Egidia Beatriz L. de Moraes
Egidia Beatriz L. de Moraes.-

AV.10/44513 - Prenotação nº 235.310, de 03/02/2006. (ATUALIZAÇÃO). Os proprietários **ARTHUR MINORU YOSHIKAI** e sua mulher **LEILA JOSEFINA MANIGLIA YOSHIKAI** estão inscritos no CPF sob o nº 033.631.398-53 e nº 161.401.968-17, respectivamente, consoante cadastro das pessoas físicas da SRF, e instrumento particular datado de 02 de fevereiro de 2006. Ribeirão Preto, SP, 24 de fevereiro de 2006. Egidia Beatriz L. de Moraes Egidia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

AV.11/44513 - Prenotação nº 235.310, de 03/02/2006. (CAUÇÃO). Nos termos do instrumento particular datado de 02 de fevereiro de 2006, os proprietários **ARTHUR MINORU YOSHIKAI**, RG nº 2.307.218-0-SP, CPF nº 033.631.398-53, dentista aposentado, e sua mulher **LEILA JOSEFINA MANIGLIA YOSHIKAI**, RG nº 4.183.091-X-SP, CPF nº 161.401.968-17, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Condomínio Jardim Casa Grande, 41, nesta cidade, caucionaram o imóvel desta matrícula para garantir todas as obrigações decorrentes da locação contratada pelos locatários **ARTHUR MINORU YOSHIKAI JÚNIOR**, RG nº 10.228.001-SP, CPF nº 058.553.558-29, vendedor, e sua mulher **MARISA ANDRADE GALANTE YOSHIKAI**, RG nº 15.453.595-SP, CPF nº 085.036.078-16, terapeuta; brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Rua Victor Rebouças, 351, nesta cidade, com o locador **EDSON COLETO DE FREITAS**, RG nº 4.925.570, CPF nº 348.549.918-87, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado na Avenida Dornélia de Souza Mosca, 150, Jardim Canadá, nesta cidade, relativa ao imóvel situado na Rua Maria Quitéria, 449, Alto da Boa Vista, nesta cidade, que terá início no dia 25/02/2006 e término no dia 24/02/2009, com valor mensal de R\$ 1.650,00, na forma pactuada

Continua na ficha 05

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registradores



2º Registro de Imóveis
de Ribeirão Preto

26

Matrícula
44.513

Folha
05
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

no contrato. Ribeirão Preto, SP, 24 de fevereiro de 2006. Egídia Beatriz L. de Moraes
Egídia Beatriz L. de Moraes, oficiala substituta.

Imc

AV.12/44513 - Prenotação nº 241.877, de 25/08/2006. (RETIFICAÇÃO). Retifica-se o ato de abertura desta matrícula, para consignar que os títulos aquisitivos corretos são R.1/5339, de 25/11/1976, R.2 e R.3/5339, de 29/12/1976, e R.6/5339 de 11/02/1981 e loteamento registrado sob nº 1 da matrícula 24279, de 01/04/1981, deste Registro, consoante processo de registro do loteamento Palmares, e expediente interno nº 253/2006, de 25/08/2006. Ribeirão Preto, SP, 14 de setembro de 2006. Margarete Carraro MCC, escrevente autorizada.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **

V



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=57A78A2C-F519-4D3D-AF77-2BCE8E67CE13>

V



Segundo Oficial de Registro
de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 44513; e que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados CERTIFICO ainda que foram prenotados Eletrônico - Penhora Online sob nº 551827, em 03/02/2022, e Eletrônico - Penhora Online sob nº 572220, em 22/11/2022, e Eletrônico - Penhora Online sob nº 577740, em 16/02/2023, e que estes títulos, por força do artigo 214 § 4º da Lei 6.015/73, ficam com os efeitos destas prenotações prorrogados até decisão final dos processos que determinaram o bloqueio da matrícula.

Ribeirão Preto, 29 de Maio de 2024. (Assinada digitalmente).

Protocolo: 1000362
Ultimo ato - 12

Emolumentos	R\$ 42,22
Estado	R\$ 12,00
Secretária da fazenda	R\$ 8,21
Sinoreg	R\$ 2,22
Tribunal de Justiça	R\$ 2,90
Município	R\$ 0,84
MP	R\$ 2,03
TOTAL	R\$ 70,42

Consulte pelo site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo digital: 1124903C30000001235168247.

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE RIBEIRAO PRETO** e autenticado por **SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DE SAO PAULO**. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.php?chave=1124903C30000001235168247>, ou **www.tjsp.org.br**. Documento assinado eletronicamente em 29/05/2024 às 16:46, sob o número **WRPR24703069725**.