





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO - SÃO PAULO**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS**  
 Avenida Luiz Pereira Lima 155 - Jd. Figueiredo - José Bonifácio - SP  
 CEP 15200-000 FONE (17) 3245-2910 e-mail: cri@netnew.com.br  
 Luiz Roberto Rafaini - Oficial - Camilo Donizete Barbosa - Substituto

**LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
José Bonifácio - SP

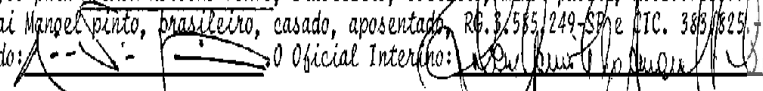
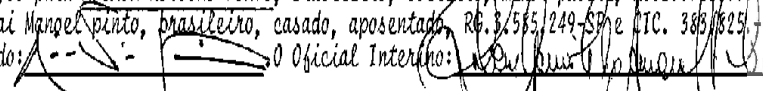
MATRÍCULA	FICHA
10.554	1

02 de março de 1990

**IMÓVEL:** Um terreno situado nesta cidade, na Vila da Saudade, constituído pelo lote 1-B, da quadra D, de forma irregular, dentro das seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 10,00 metros com a Rua Tereza Brassalotte Orsi, pelo lado direito visto da referida Rua mede 14,00 metros e divide-se com a Rua Sebastião Rodrigues de Oliveira, onde forma esquina, pelo lado esquerdo mede 14,11 metros e divide-se com o lote 1-A, finalmente pelos fundos mede 10,00 metros e divide-se com o lote 02, perfazendo a área total de 140,53 metros quadrados; sem benfeitorias. **PROPRIETÁRIOS:** MARIA ORSI CASAGRANDE, do lar, RG. 8.451.135-SP e seu marido CLODOALDO CASAGRANDE, motorista, RG. 1.738.500-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, residentes nesta cidade, CIC. em conjunto 967.769.848-91, **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 9.073, deste Cartório, José Bonifácio, 02 de março de 1.990. O Esc. Autorizado:  O Oficial Interino: 

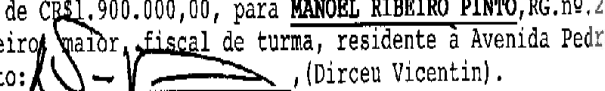
Emol: 14,00-Selos: 6,58=Total: 20,58

---

R.1.mat.10.554.Prot.27.708, em 28 de março de 1.990.  
 "Por escritura de 08 de março de 1.990, do 2º Cartório de Notas desta comarca, Livro 72, fls. 76, os proprietários venderam o imóvel desta matrícula pelo valor de CR\$15.000,00 para ADEMIR RIBEIRO PINTO, brasileiro, solteiro, menor páber, RG. 21.728.917-SP, CIC. 099.716.988-54, representada por seu pai Mangel Pinto, brasileiro, casado, aposentado, RG. 8.585.249-SP e CIC. 383.7825-498-91, residentes nesta cidade". O Esc. Autorizado:  O Oficial Interino: 

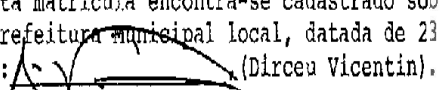
Emol: 1.773,00-Selos: 833,31=Total: 2.606,31

---

R.2.mat.10.554.Prot.32.252, em 07 de janeiro de 1.993.  
 "Por escritura de 22 de julho de 1.992, do 1º Cartório de Notas, desta comarca, Livro nº.99, fls. 32, o proprietário vendeu o imóvel desta matrícula pelo valor de CR\$1.900.000,00, para MANOEL RIBEIRO PINTO, RG. nº.20.849.650-SP e CPF. nº. 099.716.898-63, brasileiro, solteiro, maior, fiscal de turma, residente à Avenida Pedro de Toledo, nº.857, nesta cidade". O Oficial Substituto: , (Dirceu Vicentin).

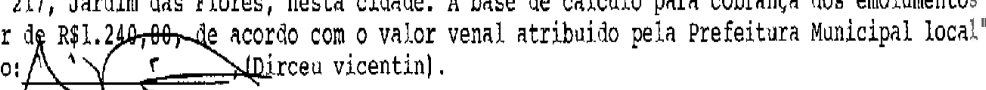
Emol.: 207.698,00-Selos: 97.618,06=Total: 305.316,06

---

Av.3.mat.10.554.Prot.61.076, em 26 de setembro de 2.005.  
 "Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado sob nº. 01.03.014.0255.001, conforme comprova a certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, datada de 23 de janeiro de 1.993, arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: , (Dirceu Vicentin).

Emol: 8,31-Selos: 4,99=Total: 13,30

---

R.4.mat.10.554.Prot.61.076, em 26 de setembro de 2.005.  
 "Pela escritura de 02 de fevereiro de 1.993, do 1º Cartório de Notas desta comarca, Livro 101, fls. 23, o proprietário, vendeu o imóvel desta matrícula pelo valor de CR\$7.500.000,00 para MARIA ANGÉLICA CORDEIRO, RG. 6.113.710-SP, CPF. 579.551.668-68, brasileira, solteira, maior, costureira, residente na Avenida Cônego Maurício Caputo, nº 217, Jardim das Flores, nesta cidade. À base de cálculo para cobrança dos emolumentos foi feito pelo valor de R\$1.240,00, de acordo com o valor venal atribuído pela Prefeitura Municipal local". O Oficial Substituto: , (Dirceu vicentin).

Emol: 86,69-Selos: 52,02=Total: 138,71

---

Av.05-Mat.10.554-Prot.84.103, em 25 de Março de 2.011. **CONSTRUÇÃO**  
 "Pelo requerimento de 24 de Março de 2.011, firmado nesta cidade, pela proprietária e de conformidade com a certidão expedida pela Prefeitura Municipal

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a289591a-9195-40f8-82f9-e375b83d0984

Certidão emitida pelo SREI  
 www.registradores.onr.org.br  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado  
**saes**

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILLO DONIZETE BARBOSA - 17/06/2025 11:01

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

MATRICULA

10.554

FICHA

1-verso

local de 24 de Março de 2.011, bem como certidão negativa do INSS nº. 187482011-21036080 de 23 de Março de 2.011, Habite-se nº. 31/2011, Aivará de Construção nº. 344/2010, Planta e ART, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial de tijolos e telhas, contendo: 01 garagem, 01 sala, 01 cozinha, 01 escritório, 02 dormitórios, 01 despejo, 01 banheiro e 01 varanda, sob nº. "20", com frente para a **Rua Tereza Brassolote Orsi**, com área construída de **108,23 m²** de construção, no valor de R\$30.000,00. A base de cálculo para cobrança dos emolumentos foi feito pelo valor de R\$96.743,55, de acordo com o valor por metro quadrado atribuído pela Revista Especializada "SINDUSCON". José Bonifácio, em 05 de Abril de 2.011. O Oficial: M. R. Rafaini (Luiz Roberto Rafaini).

R.06-Mat.10.554-Prot.97.907, em 24 de Janeiro de 2.014. **COMPRA E VENDA**

"Pelo Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº 070301230000200, de 23 de Janeiro de 2.014, na cidade de São Paulo, deste Estado, a proprietária, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$150.000,00, para **GABRIELE ZANELATO DE OLIVEIRA PETROCELLI**, brasileira, gerente comercial, RG: 30.373.644-6-SSP-SP, CPF: 283.851.148-31, e seu marido **CRISTIANO LUIZ PETROCELLI**, brasileiro, autônomo, RG: 29.492.581-8-SSP-SP, CPF: 202.737.408-65, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Tereza Brassalotte Orsi, nº 70, Saudade. **CONDIÇÕES:** A venda foi feita da seguinte forma: Recursos próprios R\$30.000,00, financiamento concedido R\$120.000,00". José Bonifácio, em 06 de Fevereiro de 2.014. O Oficial: M. R. Rafaini (Luiz Roberto Rafaini).

R.07-Mat.10.554-Prot.97.907, em 24 de Janeiro de 2.014. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

"Pelo Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº 070301230000200, de 23 de Janeiro de 2.014, na cidade de São Paulo, deste Estado, os proprietários **GABRIELE ZANELATO DE OLIVEIRA PETROCELLI** e seu marido **CRISTIANO LUIZ PETROCELLI**, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula avaliado em R\$150.000,00, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida no valor de R\$120.000,00, taxa efetiva de juros anual 9,80%, taxa nominal de juros anual 9,38%, taxa efetiva de juros mensal 0,78%, taxa nominal de juros mensal 0,78%, prazo de amortização 180 meses, atualização mensal, data de vencimento da primeira prestação 23/02/2014, Custo Efetivo Total - CET (anual) 11,01%, Sistema de Amortização - SAC, data do vencimento do financiamento 23/01/2029. Consta do contrato valor de avaliação e venda em público leilão o valor de R\$150.000,00, demais termos e condições constantes do instrumento, ficando a 2ª via do instrumento arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 06 de Fevereiro de 2.014. O Oficial: M. R. Rafaini (Luiz Roberto Rafaini).

Av.08-Mat.10.554-Prot.137.337, em 20 de junho de 2024. **PREMONITÓRIA**

"Pelo Protocolo Eletrônico de Título (e-Protocolo), expedido em 19 de junho de 2024, Código de Remessa na Central: AC003903797, de conformidade com os requerimentos de 19 e 28 de junho de 2024, firmados na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, por Vidal Ribeiro Poncano, representante do Banco Bradesco S.A., e com a Decisão com força de Mandado e Certidão de 04 de junho de 2024, assinada digitalmente pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara desta comarca, é lavrada a presente averbação para que fique constando, nos termos do Artigo 828 do CPC, distribuída no dia 31/05/2024 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, extraída dos autos do Processo Digital nº 1001721-85.2024.8.26.0306, sendo exequente: **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ: 60.746.948/0001-12, e executados: **GABRIELE ZANELATO DE OLIVEIRA PETROCELLI**, CPF: 283.851.148-31, **GABRIELE ZANELATO DE OLIVEIRA PETROCELLI**, CNPJ: 14.718.117/0001-10, tendo a causa o valor de R\$124.710,32". José Bonifácio, em 05 de julho de 2024. O Oficial: M. R. Rafaini (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 11439733100000020799024G



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO - SÃO PAULO**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS**  
 Avenida Luiz Pereira Lima 155 - Jd. Figueiredo - José Bonifácio - SP  
 CEP 15200-000 FONE (17) 3245-2910 e-mail: cri@netnew.com.br  
 Luiz Roberto Rafaini - Oficial - Camilo Donizete Barbosa - Substituto

**LIVRO n.º 2 – REGISTRO GERAL –**


- Matrícula -  
**10.554**


- Ficha -  
**2**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**José Bonifácio - SP**  
**CNS nº 11.439-7**

26 de Dezembro de 2.024

Av.09-Mat.10.554-Prot.139.371, em 10 de dezembro de 2024. **PENHORA.**  
 "Pela Certidão de Penhora, expedida em 10 de dezembro de 2024, Protocolo Penhora Online nº PH000547470, Estado: São Paulo, Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca: José Bonifácio, Foro: Central, Vara: 1º Ofício Judicial, Escrivão/Diretor: Julia Campos Leite, extraída dos autos da Execução Civil, número de ordem: 10017200320248260306, Exequente: **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ: 60.746.948/0001-12, Executado: **CRISTIANO LUIZ PETROCELLI**, CPF: 202.737.408-85, Depositário: **CRISTIANO LUIZ PETROCELLI**, já qualificado, foi penhorado os direitos do devedor fiduciante sobre 50,00% do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$205.766,50, ficando a certidão arquivada neste cartório. A base de cálculo para a cobrança dos emolumentos foi feita no valor de R\$68.588,83, sendo que corresponde a divisão por 03 imóveis". José Bonifácio, em 26 de dezembro de 2024. O Oficial: , (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 114397321000000022625624L.

Av.10-Mat.10.554-Prot.140.025, em 17 de fevereiro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**  
 "Pelo requerimento datado de 09 de junho de 2025, firmado na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, assinado por Ricardo Ramos Benedetti OAB/SP 204.998, é lavrada a presente averbação para constar que de acordo com os termos do Art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, o imóvel desta matrícula teve a sua Consolidação da Propriedade pelo valor de R\$150.000,00, em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ. 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo, Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, Vila Nova Conceição, com seus Estatutos Sociais devidamente arquivados na JUCESP, sob nº 1092, na qualidade de credor fiduciário da dívida relativa do Instrumento Particular com eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº 070301230000200, firmado em 23 de janeiro de 2014, registrado no R.07, desta matrícula, ficando o requerimento arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 17 de junho de 2025. O Oficial: , (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 114397331000000024217825D

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	12,56
Ipesp.....	R\$	8,60
Reg. Civil....	R\$	2,33
Trib. Just....	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	1,32
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	74,16

**Certifico e dou fé** que a presente cópia é reprodução autêntica da **MATRÍCULA Nº10554**, **CNM:** 114397.2.0010554-70, extraída nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 141061-CERTIDÃO DE PENHORA de 21/05/2025.**

Eu, Camilo Donizete Barbosa \_\_\_\_\_ Oficial Substituto, pesquisei e conferi.

**José Bonifácio-SP, 17 de junho de 2025. Emitida as :11:00:30**

**ADVERTÊNCIA:** Este documento contém dados pessoais que consistem "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 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

**1143973C3000000024217925R**

Certidão de ato praticado protocolo nº: 140025

l: 0003/0003

www.jusbrasil.com.br

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILO DONIZETE BARBOSA - 17/06/2025 11:01

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a289591a-9195-40f8-82f9-e375b63d0984