CNM: 123695.2.0023053-22

MATRÍCULA
23.053

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO .
REGISTRO GERAL

PROT.:- 71.376 - 11/11/1997

IMÓVEL:- UMA GLEBA DE TERRAS, sem benfeitorias, identificada com o nº 02, formada por parte de uma outra sem qualquer característica especial, situada na Fazenda Santa Lígia, que situa-se na Fazenda Lagoa Dourada, neste município, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo, com a área de 10,89,00ha., ou sejam, 4,50 alqueires, localizada dentro do seguinte perímetro e confrontações: "começa no canto de cerca, na lateral da estrada estadual que liga São José do Rio Pardo à São Sebastião da Grama, na confrontação com Miguel Moreira de Paiva; daí, pela lateral da referida estrada, no sentido de São Sebastião da Grama com 699,20 metros, até o cruzamento com o córrego d'água da Fazenda São Judas Tadeu; daí, à esquerda, pelo córrego abaixo com 47,70 metros, até o cruzamento com o Rio Fartura; daí, pelo Rio Fartura abaixo com 1.016,30 metros e confronta, até aqui, com a gleba identificada com o nº 01, também formada por parte de uma outra sem qualquer característica especial, de propriedade de Angelo Elyseu Franchi Filho; daí, à esquerda, pela cerca, com azimuthes de 303º 12' - 47,00 metros; 311º 53' - 98,10 metros; 302º 17' -47,00 metros; 276º 35' - 68,50 metros; 244º 22' - 17,70 metros; 258º 19' -24,25 metros; 266º 27' - 22,15 metros; 303º 38' - 50,00 metros; 287º 12' - / 44,60 metros; 275º 09' - 33,00 metros; 250º 46' - 49,10 metros, até a lateral da estrada estadual, ponto onde teve início este perímetro e confronta com Miguel Moreira de Paiva".-.-.-.

CNM: 123695.2.0023053-22

MATRÍCULA 23.053

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Benjamin Constant, nº 368, nesta cidade. - ADQUIRENTES:- 1. - JOSÉ MARQUES APARECIDO PAVAN, RG. nº 6.660.387-SSP-SP e CPF. nº 620.423.868/04, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, residente e domiciliado na Avenida Roberto Gomes Nabo, nº 161, em São Sebastião da Grama; e, 2. - CLEUSA ELI DE MATOS ERANI, RG. nº 9.969.138-SSP-SP. e CPF. nº 054.832.498/01, brasileira, do comércio, divorciada de Minoru Nakamura, residente e domiciliada na Avenida Roberto Gomes Nabo, nº 161, na cidade de São Sebastião da Grama.- TÍTULO:- Venda e Compra.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada pelo 2º Serviço Notarial de Mococa/SP., aos 03 de dezembro de 1997, Livro 151, folhas 066. - VALOR:- R$ 15.200,00 (da Escritura); R$ 13.732,61 (Venal); e, R$ ..... R$ 15.942,02 (Venal Atualizado).- NOTA:- O presente registro refere-se à totalidade do imóvel objeto desta matrícula.- Foi inserida na aludida Escritura a Certidão Negativa de Débitos Federais, expedida em data de 06/11/1997, pela Receita Federal desta cidade, sob nº 1.239.944, bem como a Certidão Negativa de Débito - CND., sob nº 458221, série H, em data de 03/11/1997, pelo INSS. agência desta cidade.- Serv.= R$ 226,19; Est.= R$... R$ 61,07; Cart.= R$ 45,23.- São José do Rio Pardo, 22/01/1998.- EU, ... EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), DELEGADO REGISTRAL conferi e subscrevi.-

---

Av.02.- 23.053.- PROT.:- 113.031.- 08/11/2007.- **PENHORA** - Conforme elementos constantes em Certidões, datadas de 17 de setembro de 2007 e 30 de outubro de 2007, expedidas pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Franca, deste Estado, extraídas dos autos nº 1818/03 ap. 1828/98, (Processo nº 196.01.2003.009951-0 ap. 196.01.1998.009452-8), de Ação de **Execução de Título Extrajudicial**, movida por **LUIZ ANSELMO DE ANDRADE**, RG. nº 9.896.123-SSP-SP. e CPF. nº 026.520.058/04, aposentado, casado com Stelinha Virginia Maria de Andrade, RG. nº 8.879.602-SSP-SP. e CPF. nº 019.790.208/17, de lides domésticas, sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1730, Centro, na cidade de Franca, deste Estado; contra **TEREZA AZIZ CHEHOUD BERTELI ME**, firma individual, inscrita no CNPJ. sob nº 00.178.781/0001-09; e, **CLEUZA ELI DE MATOS ERANI**, RG. nº 9.969.138-SSP-SP. e CPF. nº 054.832.498/01,

OBS.:

Cont. fls. 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILTON CARLOS VIEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 15:03 , sob o número WSBG26700067952
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código 7zilcTrv.

SOLICITADO POR: NILTON VIEIRA - CPF/CNPJ: ***.396.428-** DATA: 30/06/2026 14:39:21

REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. 9 de Julho N.º 40 - Fone: (19) 3608-3894
CEP 13720-000 - São José do Rio Pardo-SP
CNPJ: 51.311.850/0001-41

brasileira, do comércio, divorciada de Minoru Nakamura, residente e domiciliada na Avenida Roberto Gomes Nabo, nº 161, na cidade de São Sebastião da Grama; é esta para ficar constando que por despacho proferido pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Rafael Infante Faleiros, **PARTE IDEAL** correspondente a **50%** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a Cleusa Eli de Matos Erani, foi **PENHORADA**, garantindo uma dívida no valor de R$ 22.113,47 (vinte e dois mil, cento e treze reais e quarenta e sete centavos), tendo sido nomeada depositária, Cleuza Eli de Matos Erani, já qualificada.- OFICIAL = R$ 114,83; ESTADO = R$ 32,64; CARTEIRA = R$ 24,17; REG.CIVIL = R$ 6,04; TRIB.JUSTIÇA = R$ 4,84.- São José do Rio Pardo, 23/11/2007 EU, _____ (Ricardo Picchi), **OFICIAL**, conferi e subscrevi.

Av.03.- 23.053.- PROT.: 126.360.- 02/09/2010.- **ALTERAÇÃO DO CÓDIGO DE CADASTRO JUNTO AO INCRA** – Conforme elementos constantes em requerimento, com firma reconhecida; bem como em Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, expedido pelo Ministério de Desenvolvimento Agrário – MDA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – **INCRA**, os quais ficam arquivados nesta Serventia, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, teve seu **código de cadastro** junto ao aludido Instituto, **alterado** para **950.068.155.292-3**, com os seguintes elementos: **área total**: 10,8900ha; **módulo fiscal**: 22,0ha; e, **fração mínima de parcelamento**: 2,0000ha. Nada mais. Oficial: R$ 10,26; Est.: R$ 2,92; Cart.: R$ 2,16; Reg. Civil: R$ 0,54; e, Trib. de Justiça: R$ 0,54. São José do Rio Pardo, 20/09/2010. EU, _____ (Ricardo Picchi), **OFICIAL**, conferi e subscrevi.-

Av.04.- 23.053.- PROT.: 126.361.- 02/09/2010.- **CANCELAMENTO DE PENHORA** – Conforme elementos constantes na Carta de Adjudicação que dará origem ao registro número 05, desta matrícula, é esta para ficar constando que a **PENHORA**, **averbada sob nº 02**, nesta matrícula, fica **CANCELADA**. Nada mais. Atribui-se à presente averbação, para efeito de cálculo de emolumentos, o valor de R$ 31.601,67. Nada mais. Oficial: R$ 132,49; Est.: R$ 37,67; Cart.: R$ 27,89; Reg. Civil: R$ 6,97; e, Trib. de Justiça: R$ 6,97. São José do Rio Pardo, 20/09/2010. EU, _____ (Ricardo Picchi), **OFICIAL**, conferi e subscrevi.-

R.05.- 23.053.- PROT.: 126.361.- 02/09/2010.- **ADJUDICAÇÃO** – Conforme elementos constantes em Carta de Adjudicação, extraída dos autos da Ação de Despejo por falta de pagamento – processo nº 196.01.1998.009452-8 - feito nº 1828/1998, movida por **LUIZ ANSELMO DE ANDRADE**, contra **TEREZA AZIS CHEHOUD BERTELI-ME e CLEUSA**

Vide-verso.-

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILTON CARLOS VIEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 15:03 , sob o número WSBG26700067952
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código 7zilcTrv.

SOLICITADO POR: NILTON VIEIRA - CPF/CNPJ: ***.396.428-** DATA: 30/06/2026 14:39:21

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ELI DE MATOS ERANI , que se processou pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Franca-SP, com sentença homologada em data de 07 de novembro de 2008, assinada pelo MM. Juiz de Direito da aludida Vara, com o trânsito em julgado certificado nos aludidos autos, em data de 14 de janeiro de 2009; e, aditado em data de 31 de julho de 2010, assinado pelo MM. Juiz de Direito Substituto, Dr. Ricardo Domingos Rinhel; é este para ficar constando que **PARTE IDEAL** correspondente a **50%** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **CLEUSA ELI DE MATOS ERANI**, qualificada no item "2", do registro nº 01, desta peça matricial, foi **ADJUDICADA** por **LUIZ ANSELMO DE ANDRADE**, RG. nº 9.896.123-SSP/SP e CPF. nº 026.520.058-04, brasileiro, aposentado, casado com **Stelinha Virgínia Maria de Andrade**, RG. nº 8.879.602-SSP-SP e CPF. nº 019.790.208-17, filha de Horácio Manoel Eufrásio da Silva e de Virgínia Maria de Jesus, brasileira, comerciária, sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, nº. 1730, Centro, na cidade de Franca-SP, pelos valores de R$ 40.000,00 **(do título)**; R$ 40.000,00 **(venal)**; e, R$ 41.438,48 **(venal atualizado – base de cálculo de emolumentos)**. Nada mais. Oficial: R$ 386,27; Est.: R$ 109,78; Cart.: R$ 81,32; Reg. Civil: R$ 20,33; e, Trib. de Justiça: R$ 20,33. São José do Rio Pardo, 20/09/2010. EU, _____ (Ricardo Picchi), **OFICIAL**, conferi e subscrevi.

Av.06 - Em 21 de outubro de 2019

CADASTRO INCRA

Pela Escritura Pública lavrada aos 11/10/2019, Livro 385, Páginas 073/078, pelo 2.º Tabelião de Notas de São José do Rio Pardo/SP, e CCIR 2019, bem como Certidão Negativa de Débitos - CND, emitida em 08/10/2019, código de controle 990C.7CAB.BE03.111B, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado junto ao INCRA, como segue:

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL	950.068.155.292-3
ÁREA TOTAL	10,8900 ha
DENOMINAÇÃO	Sítio Cachoeira do Paraíso
LOCALIZAÇÃO	Estrada Municipal São José do Rio Pardo
MODULO RURAL	**NÚMEROS DE MÓDULOS RURAIS**
40,7307 ha	0,26
MÓDULO FISCAL	**NÚMEROS DE MÓDULOS FISCAIS**
22,0000 ha	0,4950
FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO	2,0000ha
Nº DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL	6.632.673-7

Protocolo n.º 174.122, de 16/10/2019.

Selo Digital: 1236953310000000002780401M

Escrevente: _____ **Daniel Luiz Rodrigues Junior**

OBS.:

continua na ficha 03

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILTON CARLOS VIEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 15:03 , sob o número WSBG26700067952
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código 7zilcTrv.

SOLICITADO POR: NILTON VIEIRA - CPF/CNPJ: ***.396.428-** DATA: 30/06/2026 14:39:21

Av.07 - Em 21 de outubro de 2019
CASAMENTO
Pela mesma Escritura Pública mencionada na Averbação n.º 06 (seis), bem como Certidão de Casamento, expedida aos 10/10/2019, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Sebastião da Grama/SP, matrícula n.º 124503 01 55 2018 2 00029 011 0003501 88, e documentos expedidos pelos órgãos competentes, procede-se a presente averbação para constar que JOSÉ MARQUES APARECIDO PAVAN e CLEUZA ELI DE MATOS ERANI, **casaram-se**, em 12/03/2018, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme pacto antenupcial registrado sob n.º 33.268, no Livro 3, Registro auxiliar, desta Serventia, passando a contraente, após o casamento, a assinar o nome de **CLEUZA ELI DE MATOS ERANI PAVAN**. Protocolo n.º 174.122, de 16/10/2019.
Selo Digital: 1236953E1000000002780601W
Escrevente: **Daniel Luiz Rodrigues Junior**

Av.08 - Em 21 de outubro de 2019
ÓBITO
Pela mesma Escritura Pública mencionada na Averbação n.º 06 (seis), procede-se a presente averbação para constar que JOSÉ MARQUES APARECIDO PAVAN, faleceu aos **09/12/2018**, no estado civil de casado com Cleuza Eli de Matos Erani Pavan, conforme Certidão de Óbito expedida aos 11/12/2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Sebastião da Grama/SP, Matrícula n.º 124503 01 55 2018 4 00014 250 0002943 06. Protocolo n.º 174.122, de 16/10/2019.
Selo Digital: 1236953E1000000002780701U
Escrevente: **Daniel Luiz Rodrigues Junior**

R.09 - Em 21 de outubro de 2019
COMPRA E VENDA
Pela mesma Escritura Pública mencionada na Averbação n.º 06 (seis), o ESPÓLIO DE JOSÉ MARQUES APARECIDO PAVAN, já qualificado, neste ato representado por Cleuza Eli de Matos Erani Pavan (CPF n.º 054.832.498-01), e autorizado nos termos do alvará expedido aos 05/07/2019, pela Vara Única da Comarca de São Sebastião da Grama/SP, na ação de arrolamento comum, inventário e partilha, processo n.º 1000107-48.2019.8.26.0588, e LUIZ ANSELMO DE ANDRADE, e sua esposa STELINHA VIRGÍNIA MARIA DE ANDRADE, administradora do lar, neste ato representada por seu marido Luiz Anselmo de Andrade (CPF n.º 026.520.058-04), já qualificados, **venderam o imóvel objeto desta matrícula**, pelo valor de **R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)**, à **MAÍSA SANTICIOLLI DA COSTA**, brasileira, estudante, solteira, maior, RG n.º 43.762.786-SSP/SP, CPF n.º 318.689.668-10, residente e domiciliada na Rua Atílio André Rubbo, n.º 126, Bairro Parque das Nações, em São João da Boa Vista/SP. Valor Venal: R$ 259.200,00. Protocolo n.º 174.122, de 16/10/2019.
Selo Digital: 1236953210000000002780801G
Escrevente: **Daniel Luiz Rodrigues Junior**

Vide verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILTON CARLOS VIEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 15:03 , sob o número WSBG26700067952
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código 7zilcTrv.

SOLICITADO POR: NILTON VIEIRA - CPF/CNPJ: ***.396.428-** DATA: 30/06/2026 14:39:21

Av.10 - Em 21 de outubro de 2019

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

Pela mesma Escritura Pública mencionada na Averbação n.º 06 (seis), procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, possui a denominação especial de **"Sítio Santa Teresa"**. Protocolo n.º 174.122, de 16/10/2019.

Selo Digital: 1236953E1000000002780901Q

Escrevente: **Daniel Luiz Rodrigues Junior**

Av.11 - Em 19 de junho de 2023

DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO

Atendendo ao Requerimento, firmado aos 26/05/2023, no município de São José do Rio Pardo/SP, bem como Certidão expedida aos 25/05/2023, pela Vara Única da Comarca de São Sebastião da Grama/SP, procede-se a presente averbação para constar que, nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil, encontra-se ajuizada e admitida a **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**, distribuída em 09/03/2023 e admitida em juízo, Processo n.º 1000248-28.2023.8.26.0588, figurando como exequente BANCO BRADESCO S/A (CNPJ n.º 60.746.948/0001-12) e como executados MAÍSA SANTICIOLLI DA COSTA (CPF n.º 318.689.668-10), e INDUSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE COSMÉTICOS BRAZIL BOTHÂNICO LTDA - ME (CNPJ n.º 08.882.203/0001-60), cujo valor da causa é de **R$ 866.384,84 (oitocentos e sessenta e seis mil e trezentos e oitenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos)**.

Protocolo n.º 191.299, de 26/05/2023, reingressado em 05/06/2023.

Selo Digital: 1236953310000000016902123P

Oficial Substituta: **Daniela de Souza Dias Lorencini**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NILTON CARLOS VIEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2026 às 15:03 , sob o número WSBG26700067952
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000248-28.2023.8.26.0588 e código 7zilcTrv.

SOLICITADO POR: NILTON VIEIRA - CPF/CNPJ: ***.396.428-** DATA: 30/06/2026 14:39:21