

59.046

FOLHA

01

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

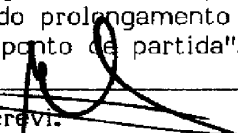
ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Proprietária: COBANDES S.A. SOCIEDADE BANDEIRANTES DE EMPREENDIMENTOS SOCIAIS, com sede em São Carlos, na Avenida São Carlos nº 511, inscrita no CGC/MF sob nº 61 615 522/0001 92 e registrada na JUCESP sob nº 368.728, em 10.01.1968.

Títulos aquisitivos: Rs. 12 e 13/M.768, deste Cartório.

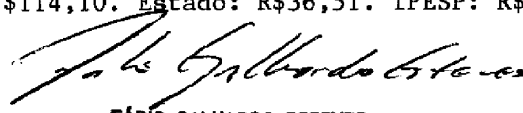
Cadastro - Prefeitura Municipal de Araraquara: 06.428.005

Imóvel: O lote 05 da quadra 10 do loteamento JARDIM SANTA CLARA, nesta cidade, com a área de 306,00 ms² e as medidas e confrontações seguintes: "partindo da via pública designada Rua José João Biffi, ponto de divisa com o lote 04, mede em direção aos fundos, nessa confrontação 30,60 metros; - daí ângulo reto à esquerda e mede 8,01 metros (linha dos fundos) dividindo com o lote 25; daí ângulo reto à esquerda e mede 5,18 metros; daí ângulo reto à direita e mede 3,08 metros, dividindo nessas duas extensões com os lotes 14 e 15; daí ângulo à esquerda e mede 25,00 metros na divisa com o lote 06, encontrando o alinhamento predial da via pública; daí ângulo reto à esquerda e mede 2,81 metros mais 8,00 metros de frente para o citado prolongamento da Rua José - João Biffi, indo encontrar a divisa do lote 04, ponto de partida".
Araraquara, 05 de janeiro de 1989. Eu, , ELCIO BERNARDI, Escrevente Autorizado, escrevi e subscrevi.

R.1 - em 31 de agosto de 2.000.

VENDA

Por escritura de 17.08.2000, livro 444, fls. 017/018, do 1º Tabelião de - Notas local, COBANDES S/A - SOCIEDADE BANDEIRANTES DE EMPREENDIMENTOS SOCIAIS, já identificada, vendeu o imóvel por R\$2.300,00, para **MARCOS VALÉRIO LEMES**, brasileiro, comerciante, RG.17.358.115-8-SP, CIC.071.374.628-/98, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei - 6.515/77, com **SANDRA REGINA SILVESTRE LEMES**, brasileira, professora, RG./21.807.648-4-SP, CIC.108.934.628-02, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Adão Aroni, 1378 - Chacara Flora. Na escritura a vendedora declarou sob responsabilidade civil e criminal que exerce atividade de comercialização de imóveis, e que o ora negociado faz parte integrante de seu ativo circulante, deixando conseqüentemente de exhibir as certidões relativas as contribuições sociais. Base de Cálculo: R\$2.300,00. Oficial: R \$114,10. Estado: R\$36,51. IPESP: R\$22,82. Total: R\$173,43.



FÁBIO GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

(vide verso)



JOÃO BAPTISTA GALHARDO
Oficial do Registro de Imóveis

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

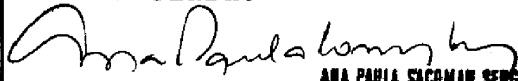
01

VERSO

Protocolo nº 201628
R.2 - em 12 de junho de 2007

VENDA

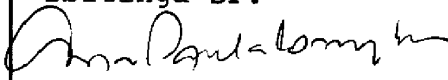
Por escritura de 01.08.2006, Lº 526, páginas 065/066, do 1º Tabelião de Notas local, MARCOS VALÉRIO LEMES e sua mulher/SANDRA REGINA SILVESTRE LEMES, já qualificados, venderam o imóvel, por R\$6.000,00, para **JOÃO SIDINEI DE ALMEIDA**, brasileiro, pedreiro, RG.12.910.613-SP, CPF 020.261.748-30, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência/da Lei 6515/77, com **VERA LÚCIA APARECIDA DE ALMEIDA**, brasileira, comerciante, RG.18.712.413-SP, CPF 149.633.038-25, residente nesta cidade, na rua José João Biffi, 1320, Jardim/Santa Clara.


ANA PAULA SACOMAN SENGER
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 201629
AV.3 - em 12 de junho de 2007

PACTO ANTENUPCIAL


Atendendo requerimento de 01.08.2006, acompanhado de documento (microfilme 11.06.2007-rolô 172), procedo esta para consignar que a escritura de pacto antenupcial celebrada entre/João Sidinei de Almeida e Vera Lucia Aparecida de Almeida - foi registrada sob nº 7.292, no livro 3-Auxiliar, do R.I. de Ibitinga-SP.


ANA PAULA SACOMAN SENGER
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 218104
AV.4 - em 19 de fevereiro de 2009.

CONSTRUÇÃO

Conforme requerimento de 23.01.2009, habite-se nº 000.988/08, de 22.12.2008 e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 018942009-21022010, emitida em 12.02.2009, válida até 11.08.2009 (microf. em 12.02.2009), no terreno foi construído um prédio (residencial) com 191,20 m² sob nº 1.408 da RUA JOSÉ JOÃO BIFFI.


ANA PAULA SACOMAN SENGER
Escrivente Autorizada

CONTINUA FLS. 02



MATRÍCULA

59.046

FOLHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo n.222720

R.5 - em 29 de junho de 2009

VENDA

Por instrumento particular de 22.06.2009, celebrado na forma das leis ns. 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97 (microf. em 23.06.2009), JOÃO SIDINEI DE ALMEIDA e sua mulher VERA LUCIA APARECIDA DE ALMEIDA, já qualificados, venderam o imóvel, pelo preço de R\$80.000,00, para **SONIA SELMA PEREIRA DOS REIS FIRMINO**, brasileira, professora, RG.18.143.796-X-SP, CPF. 081.667.178-83 e seu marido **MAURILIO LUIZ FIRMINO**, brasileiro, aposentado, RG.8.123.486-SP, CPF. 863.322.368-68, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes na cidade de Rincão - SP, na Rua 21 de Novembro, 229, Centro.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli **Andréia Velloso de Aguiar Macchioli**
Escrevente Autorizada

Protocolo n.222720

R.6 - em 29 de junho de 2009

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.5 (cinco), os compradores **SONIA SELMA PEREIRA DOS REIS FIRMINO** e seu marido **MAURILIO LUIZ FIRMINO**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$48.000,00, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do financiamento desse mesmo valor, que deverá ser pago por meio de 300 (trezentas) prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, a taxa de juros de 8,5563% (nominal) e 8,9001% (efetiva) ao ano, correspondendo o valor do encargo inicial a R\$588,08, vencível em 22.07.2009, na forma do título. Origem dos Recursos: SBPE. Consta do instrumento: a) que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é R\$86.000,00; e, b) que o prazo de carência para a expedição da intimação dos devedores fiduciários, para os fins previstos no §2º, artigo 26, da Lei 9.514/97, é de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal, vencido e não pago.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli **Andréia Velloso de Aguiar Macchioli**
Escrevente Autorizada

(vide verso)

MATRÍCULA

59.046

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

02

VERSO

Protocolo nº 223064

Av.7 - em 07 de julho de 2009.

PACTO ANTENUPCIAL

Atendendo requerimento de 03.07.2009, acompanhado de documento, microfilmado em 03.07.2009, procedo esta para consignar que a escritura de pacto antenupcial celebrada entre Maurilio Luiz Firmino e Sonia Selma Pereira dos Reis Firmino está registrada sob nº 3.661 no livro 3 - Registro Auxiliar do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP.

Eduardo Galhardo Esteves
Eduardo GALHARDO ESTEVES
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 445773, de 15.09.2025 (AC011576584)

AV.8 - em 26 de setembro de 2025

CESSÃO

Por escritura de 21.09.2012, livro 3384-E, fls.001/009, retificada em 18.10.2024, pelo 1º Tabelião de Notas de Brasília - DF, apresentada por certidão expedida em 18.10.2024 (digitalizada em 15.09.2025), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já identificada, cedeu e transferiu à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na cidade de São Paulo - Capital, na rua Amauri, 255, 5º andar, Jardim Europa, os direitos e obrigações do crédito oriundo do contrato registrado sob nº 6 (seis) pelo valor de R\$42.943,14, sub-rogando-se a cessionária em todos os direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária que pesa sobre o imóvel, na forma da escritura.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 445773, de 15.09.2025 (AC011576584)

AV.9 - em 26 de setembro de 2025

ALTERAÇÃO DE NOME

Atendendo requerimento de 15.09.2025 e conforme anotação constante da escritura que deu origem a AV.8, faço esta para ficar consignado que a credora teve sua denominação social alterada para OPEA SECURITIZADORA S.A..

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FOLHA 03

MATRÍCULA

59.046

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolo nº 447.710
Av. 10 - em 23 de março de 2026

CONSOLIDAÇÃO

Atendendo requerimento de 03.03.2026, acompanhado de comprovante de recolhimento do ITBI (digitalizados em 16.10.2025), a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária OPEA SECURITIZADORA S.A., já identificada.



Fernanda Loureiro Mascia
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil.

Fernanda Loureiro Mascia
Escrevente Autorizada

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ao Oficial.: R\$ 45,88
Ao Estado.: R\$ 13,04
Ao Sec.Faz.: R\$ 8,92
Ao Reg.Civil R\$ 2,41
Ao Trib.Just R\$ 3,15
Ao FEDMP.... R\$ 2,20
Ao ISSQN.... R\$ 1,38
Total..... R\$ 76,98
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:04:25 horas do dia 25/03/2026.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3447710002000126Y



059046250326

- Controle Interno Nº 055/2026

Pag.: 005/005





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SQZER-7WPU9-TWACW-ARR2B

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

FERNANDA LOUREIRO MASCIA (CPF ***.605.308-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/SQZER-7WPU9-TWACW-ARR2B>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>