CNM: 120865.2.0010631-00

IMÓVEL: Um terreno constante de parte do lote nº8 da Quadra nº7,situado nesta cidade e Comarca,Na Vila Saul,à Rua Agenor Camargo,no seu lado Impar,esquina com a Rua Angelo Ferrazini,e mede 15,00 (quinze)metros de frente,por 16,00 (dezesseis) metros da frente aos fundos,ou sejam 240,00 metros quadrados,sem benfeitorias,confrontando pela frente e por um dos lados com as referidas vias públicas;de outro lado com o lote nº9,e nos fundos com parte do lote nº8 de Ademir Euripedes Valadao.

PROPRIETÁRIO: ADEMIR EURIPEDES VALADÃO, industrial,RG.nº7.565.167-SP - casado com CLEUSA REGINA DA SILVA VALADÃO, do lar,RG.nº6.935.046-SP, - CPF em conjunto nº503.159.438-15,residente e domiciliados à Rua Agenor Camargo nº333,Vila Saul,nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/9.685 e R.2/9.685 Lº2 desta Cartório.

A presente matrícula foi feita de acordo com o requerimento de 16 de julho de 1.984,com firma reconhecida e Certidão da Prefeitura Municipal local,expedida em 11 de julho de 1.984,sob nº504/84,assinada pelo Chefe Cadastro Sr.Ailton Veronez.

A Escrevente Autorizada:

Tereza Oshikawa:

Av.1/10 631 - Em 27 de março de 2008

De acordo com o Formal de Partilha a seguir registrado sob n. 2; conforme cópias dos documentos arenas ao mesmo, e ainda, conforme cópias dos documentos apresentados, arquivadas nesta Serventia, consta que:

1) Os proprietários, ADEMIR EURIPEDES VALADAO e CLEUSA REGINA DA SILVA VALADAO, são casados desde o dia 29/12/1977, sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, conforme a Certidão de Casamento extraída do termo n. 6325, fl.58, do Livro B-32, em 28/01/1994, assinada pelo Oficial Maior João Carlos de Vilhena, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito - Estação, de Franca-SP (fl.25 dos Autos);.....

2) CLEUSA REGINA DA SILVA VALADAO está inscrita no CPF sob n. 078.940.188/64;.....

3) Conforme a Certidão de óbito extraída do termo n. 1.208, fl.34 verso, do Livro C-23, em 20 de dezembro de 1996, assinada pelo Escrivão, Francisco Carlos Pereira de Souza, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Pedregulho/SP (fl.6 dos Autos), consta o falecimento do proprietário, ADEMIR EURIPEDES VALADAO, ocorrido em 20 de dezembro de 1996, passando o estado civil de sua mulher, CLEUSA REGINA DA SILVA VALADAO, de casada, para "viúva";.....

4) O imóvel, objeto desta matrícula, está cadastrado na Municipalidade local sob o n. 3.577, conforme cópia do Carnê do IPTU/2008.....

A Substituta do Oficial:

Miriã de Lourdes G.Piedade

R.2/10 631 - Em 27 de março de 2008

TITULO DE TRANSMISSAO: Pagamento (Lei 6.015 - Art. 167 - Inciso I - item 25).....

FORMA DO TITULO: Formal de Partilha expedido em 19 de dezembro de 2000, e Aditamento expedido em 13/03/2001, pela Meritíssima Juíza de Direito, da Comarca de Pedregulho/SP, Dra. Ana Maria Pontes, nos Autos de Ação de Inventário n. 10/97.....

TRANSITO EM JULGADO DA SENTENÇA: 21 de julho de 2000.....

TRANSMITENTE: ADEMIR EURIPEDES VALADAO - Espólio, já qualificado, falecido em 20 de dezembro de 1996, foi casado em 1ª e unica núpcias sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, com Cleusa Regina da Silva Valadão.....

REGISTRO DE APOIO DESTA TRANSMISSAO: R.1 e R.2/9.685.....

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NO VALOR: R$ 22,52

SOLICITADO POR: CAMILA PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.922.138-** DATA: 11/09/2025 10:52:07 - VALOR: R$ 22,52

CNM: 120865.2.0010631-00

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 10.631 | F -01vº- VERSO

Cont. R.2/10.631
ADQUIRENTES: ***Herdeiros Filhos:*** **1) ERICA CRISTINA VALADAO**, brasileira, solteira, estudante, maior por emancipação, portadora da cédula de identidade RG n. 30.728.716-6-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 276.437.758/42, residente e domiciliada na Fazenda Nossa Senhora Aparecida, município de Pedregulho-SP;.....
2) PAULO HENRIQUE VALADAO, agricultor, portador da cédula de identidade RG n. 27.084.696-7-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 246.778.388/01, casado no dia 01/02/1997, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **CLAUDINÉIA RADI BOLONHA VALADAO**, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 27.922.500-3-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 275.758.338/70, brasileiros, residentes e domiciliados na Travessa Augusto Comodaro n. 82, em Pedregulho-SP.....
Proporção deste Pagamento: 50% do imóvel, para cada um......
VALOR: R$12.525,42 (estando incluído nesse total, o valor do imóvel da matrícula n. 10.633 - fl.13 do Formal).....
VALOR VENAL: R$2.650,00.....
Consta, anexa ao Formal de Partilha, a Escritura Pública de Doação e Meação, lavrada em 26 de setembro de 1997, fl.36/39 verso, do Livro n. 23, subscrita pela Escrivã, Aparecida Gomes de Souza, do Cartório de Registro Civil e Anexo do Município de Jeriquara, Comarca de Pedregulho/SP (fl. 23/25 do Formal).....
ITBI: Consta, anexa ao Formal de Partilha, a Guia de Arrecadação Estadual - GARE - DR: Código da Receita: 028-0; Valor da Receita (Nominal ou Corrigida): R$300,61 Valor Total: R$300,61; autenticação: NCNB0150 11Set97 063 300,61RD 003 (fl.16 do Formal).....
A Fazenda do Estado de São Paulo, por seu Procurador, Sr. Mauro Donisete de Souza, manifestou sua concordância com os recolhimentos efetuados (fl. 52 do Formal).....
DOI: Dispensada a emissão, conforme Instrução Normativa SRF n. 56, de 31 de maio de 2001 (artigo 8º, item II).....
CONDIÇÕES: Não Consta.....**PROTOCOLO Nº:** 111.956.....
A Substituta do Oficial: Miriã de Lourdes G. Piedade

R.3/10 631 - Em 27 de março de 2008
ONUS: Usufruto Vitalício (Lei 6.015 - Art. 167 - Inciso I - item 7)...
FORMA DO TITULO: Formal de Partilha registrado sob n. 2, retro.....
USUFRUTUARIA: CLEUSA REGINA DA SILVA VALADAO, viúva, já qualificada...
PARTE GRAVADA COM USUFRUTO: 50% do imóvel.....
DEVEDORES DO USUFRUTO: 1) ERICA CRISTINA VALADAO, solteira;.....
2) PAULO HENRIQUE VALADAO casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei com **CLAUDINÉIA RADI BOLONHA VALADAO**, todos já qualificados.....
VALOR DO USUFRUTO: R$2.505,08 (estando incluído nesse total, o valor do imóvel da matrícula n. 10.631).....
VALOR VENAL: R$530,00.....
IMPOSTO DEVIDO SOBRE O USUFRUTO: Consta, anexa ao Formal de Partilha, a Guia de Arrecadação Estadual - GARE - DR: Código da Receita: 014-0; Valor da Receita (Nominal ou Corrigida): R$605,22; Valor Total: R$605,22 (juntamente com o valor do imóvel da matrícula 10.631); autenticação: BB2426010021 201197 605,22DC07863 (fl. 26 do Formal).....
CONDIÇÕES: Não Consta.....**PROTOCOLO Nº:** 111.956.....
A Substituta do Oficial: Miriã de Lourdes G.Piedade

Av.4/10.631.
PROTOCOLO Nº 159.986, de 08/11/2017.
DADO PESSOAL.

(continua na folha -02-)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$22,52

SOLICITADO POR: CAMILA PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.922.138-** DATA: 11/09/2025 10:52:07 - VALOR: R$ 22,52

Continuação Av.4/10.631.
Conforme **escritura pública** especificada no **registro nº 6** (adiante), faço a presente averbação para constar que a usufrutuária **CLEUSA REGINA DA SILVA VALADÃO** é portadora da CI-RG nº 6.935.046-2-SSP-SP. SCRP, 09/11/2017, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av.5/10.631.
PROTOCOLO Nº 159.986, de 08/11/2017.
CANCELAMENTO DE USUFRUTO.
Conforme escritura pública especificada no **registro nº 6** (adiante), faço a presente averbação para **cancelar**, por **renúncia** (CC, art. 1.410, I), o **usufruto** (registrado sob nº 3) instituído sobre **a parte ideal equivalente a 50% imóvel**, em benefício da **usufrutuária renunciante CLEUSA REGINA DA SILVA VALADÃO** (qualificada na abertura da matrícula e nas averbações nºs 1 e 4), motivo pelo qual os nus-proprietários **ÉRICA CRISTINA VALADÃO e PAULO HENRIQUE VALADÃO** (qualificados no registro nº 2) tornaram-se titulares da **plena propriedade** do imóvel. **ITCMD**: recolhido, conforme mencionado no registro nº 3. **VALOR ATRIBUÍDO AO USUFRUTO: R$333,33. VALOR VENAL**: R$2.148,00 (1/3 do valor do imóvel). SCRP, 09/11/2017, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.6/10.631.
PROTOCOLO Nº 159.986, de 08/11/2017.
VENDA E COMPRA.
Conforme escritura pública de **venda e compra** lavrada aos 21/08/2009 (livro 297, páginas 75/78, processo 1210) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, os proprietários **ÉRICA CRISTINA VALADÃO e PAULO HENRIQUE VALADÃO** (com autorização da sua esposa **CLAUDINÉIA RADI BOLONHA VALADÃO**), qualificados no registro nº 2, **VENDERAM**, pelo valor de **R$2.000,00** (dois mil reais): **I)** a **parte ideal equivalente a 50% do imóvel** (adquirida pelo registro nº 2), a **HÉLIO FRANCISCO PICHININ** (brasileiro, contador, CI-RG nº 7.533.614-SSP-SP, CPF/MF nº 709.935.058-72), casado pelo regime da separação convencional de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 (com escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 5.903 no livro 3 desta Serventia), com **MARIA GORETE DE SOUZA PICHININ** (brasileira, comerciante, CI-RG nº 9.191.550-SSP-SP, CPF/MF 961.138.208-15), residentes e domiciliados na Rua Paulo Portezan, nº 50, Jardim Ipê, em Santa Cruz do Rio Pardo); **II)** a **parte ideal equivalente a 25% do imóvel** (adquirida pelo registro nº 2), a **CASSIARA DOMINGUES DE LIMA** (brasileira, solteira, maior, comerciante, CI-RG nº 40.430.617-2-SSP-SP, CPF/MF 340.367.208-56, residente e domiciliada na Rua Coronel Moisés Nelli, nº 466, Vila Fabiano, em Santa Cruz do Rio Pardo); **III)** a **parte ideal equivalente a 25% do imóvel** (adquirida pelo registro nº 2), a **JUSSIARA DOMINGUES DE LIMA** (brasileira, solteira, maior, comerciante, CI-RG nº 40.430.624-X-SSP-SP, CPF/MF 340.367.198-40, residente e domiciliada na Rua Coronel Moisés Nelli, nº 466, Vila Fabiano, em Santa Cruz do Rio Pardo). **ITBI** recolhido (alíquota 3%): R$2.811,06 (recolhimento conjunto com os imóveis matriculados sob nº 328 e 10.633). **VALOR VENAL** (EXERCÍCIO 2017): R$6.444,00. **DOI**: Emitida por esta Serventia. SCRP, 09/11/2017, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av.7/10.631.
PROTOCOLO Nº 160.660, de 04/01/2018.
DADO PESSOAL.
Conforme **escritura pública** especificada no **registro nº 8** (adiante), faço a presente averbação para constar que **MARIA GORETE DE SOUZA PICHININ** é portadora da CI-RG nº 9.191.550-8-SSP-SP. SCRP, 12/01/2018, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.8/10.631.
PROTOCOLO Nº 160.660, de 04/01/2018.
HIPOTECA.
Conforme **escritura pública de abertura de crédito fixo com garantia hipotecária e fidejussória nº 021.811.933** lavrada aos 28/12/2017 (livro 381, páginas 85/104, processo 13.337) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, verifica-se que os proprietários **HÉLIO FRANCISCO PICHININ**, **JUSSIARA DOMINGUES DE LIMA** e **CASSIARA DOMINGUES DE LIMA** (qualificados no registro nº 6 e na averbação nº 7), na **condição de intervenientes hipotecantes**, deram **o imóvel, em hipoteca de primeiro grau**, sem concorrência de terceiros, ao **credor BANCO DO BRASIL** (CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, sediado no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, Edifício Sede III, em Brasília - DF). A hipoteca destina-se a **garantir** o principal da dívida e das demais obrigações decorrentes da **abertura de crédito rotativo** concedido pelo credor, até o limite de **R$65.000,00** (sessenta e cinco mil reais), em benefício da devedora

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 22,52

SOLICITADO POR: CAMILA PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.922.138-** DATA: 11/09/2025 10:52:07 - VALOR: R$ 22,52

CNM: 120865.2.0010631-00

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 10.631 | F -02vº- VERSO

Continuação R.8/10.631.

DÉCIO JOSÉ MARTINS – ME (CNPJ/MF nº 04.322.065/0001-04, sediada na Estrada Sítio São Bento, Serrinha, em Santa Cruz do Rio Pardo). Da supracitada escritura ainda consta que: **1)** o crédito destina-se a empréstimo de capital de giro ou ao financiamento para aquisição de bens e serviços realizado pela devedora junto aos seus fornecedores, ficando convencionado que não será permitida qualquer aplicação do crédito em investimentos fixos, transferindo o credor as respectivas importâncias, quando liberadas, para crédito na conta corrente de depósitos da devedora; **2)** as partes fizeram estipulações atinentes à utilização do crédito; **3)** sobre os valores do crédito aberto, enquanto estiverem sendo utilizados pela devedora, bem como sobre os saldos devedores daí decorrentes, incidirão juros à taxa mensal indicada na proposta para utilização de crédito, firmada por ocasião das liberações, equivalente à taxa efetiva anual, também indicada na referida proposta. Referidos juros serão calculados com base na taxa equivalente diária (mês comercial: 30 dias) e serão debitados/capitalizados mensalmente, a cada data base, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento antecipado, no vencimento final e na liquidação da dívida, e serão exigidos mensalmente, a cada data base, nas remições, proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento antecipado, no vencimento final e na liquidação da dívida. Para fins do disposto, entende-se por data base, em cada mês, o dia definido para débito dos encargos financeiros, indicado nas propostas para utilização de crédito firmadas por ocasião das liberações. Caso a data base escolhida seja o dia 29, 30 ou 31, nos meses em que não existirem tais dias, será considerado, como data base, o último dia do mês. Se as datas base recaírem em dia não útil, a exigibilidade dos encargos financeiros fica postergada para o primeiro dia útil subsequente àquele; **4)** na data do vencimento normal do instrumento (**17 de dezembro de 2018**), sem que tenha havido sua renovação, ou na data do seu vencimento antecipado, a devedora pagará, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, todas as responsabilidades dele oriundas, nele compreendidos: principal, comissão, juros, outros acessórios e quaisquer outras despesas; **5)** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) encargos financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamento parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida; **6)** ao imóvel foi atribuído o valor de R$130.000,00 (cento e trinta mil reais). Da escritura ainda consta que as partes também estabeleceram outras cláusulas e estipulações. SCRP, 12/01/2018, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,52

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: CAMILA PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.922.138-** DATA: 11/09/2025 10:52:07 - VALOR: R$ 22,52