



Valide aqui
este documento

295.367 11/11/2025 14:36:34

CNM N°:120048.2.0020457-79

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
20.457

ficha

-1-

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
de Tupã - S. P.

Tupã, 16 de julho de 1985

IMÓVEL: - LUM SALÃO COMERCIAL, construído de tijolos, coberto de telhas, com seis portas sob ns. 1.826; 1.836 e 1.840, da Avenida Tamoios, nesta cidade e Comarca de Tupã, com seu respectivo terreno, formado por partes dos lotes ns. 01 (um) e 02 (dois), da quadra n.231 (duzentos e trinta e um), da planta geral desta cidade, anexos, medindo 20,00 metros de frente para a Avenida Tamoios, 8,50 metros de um lado, em confrontação com a Rua Nhambiquaras, com a qual faz esquina; 8,50 metros de outro lado, em confrontação com o remanescente do mesmo lote n.02; e, 20,00 metros nos fundos, em confrontação ainda, com os remanescentes dos mesmos lotes ns. 01 e 02.-

PROPRIETÁRIOS: 1º)- CAROLINA ZAROS FORTI- RG. 8.247.265-SSP/SP., CPF.139.828.268-53, e s/m. ANTONIO BRAZ FORTI- RG. 5.967.508-SSP/SP., CPF.152.267.518-34, res. e dom. nesta cidade e Comarca de Tupã-Sp, à Rua Argentina n. 140; 2º)- INEZ ZAROS SOARES- RG.3.210.890-SSP/SP., Cic. 686.859.128-49, e s/m. IRINEU SOARES- RG. 2.421.119-SP., e Cic 450.763.328-15, res. e dom. em Sorocaba, deste Estado, à Rua Vicência Faria Versage, 146; Vila Emilia 3º)- ALFREDO ARISTIDES ZAROS-RG.1.190.007-S.I-SP., e s/mr. Wanda Dall Acqua Zaros- RG.10.464.894-SSP/SP., inscritos no Cpf. 139.828.268-53, res.e dom. em Marília, neste Estado; 4º)- MARIA ZAROS MANTELLI, italiana, RG.8.634.613-RE. nº 895.461-DOPS/SP., em 28/11/74 e s/m. AMÉRICO MANTELLI, RG. 4.393.408-SSP/SP., inscritos no CPF. 144.916.218-53, res. e dom. em Osvaldo Cruz, deste Estado, à Rua Dr. Nixon, n.469; e, 5º)- LIDIA ZAROS DE BRITO, RG. 4.124.386-SSP/SP., e Cic 926.470.738-72 e s/m. RICARDO OTAVIANO DE BRITO- RG. 6.993.498-SSP/SP., e Cic n.159.435.508-87, res. e dom. em Osvaldo Cruz, deste Estado, à Rua 15 de Novembro, n.758, com exceção da outorgante varoa de nº 4º, os demais são brasileiros, todos proprietários.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-M.6.021, deste Cartório.-

O Oficial Substº: *Augusto Franchi* (Vanderlei Augusto Franchi).-

R.01/20.457

Data: 16 de julho de 1.985.-

Pela escritura de 04 de julho de 1.985, do 1º Tabelionato local (Lvº 293-fls.175/177), os proprietários, sendo o outorgante-varão de nº 02, neste ato, representado por sua mulher, nos termos da procuração lavrada no 3º Cartório de Notas de Sorocaba-SP., livro n.030, fls.096, em 15/05/84, que ficou arquivada no 1º Tabelionato local, em pasta própria, sob n.10, como fls.6.952, venderam o imóvel, pelo valor de Cr\$23.000.000 (vinte e três milhões de cruzeiros), para JOAQUIM IGNÁCIO- RG. 4.117.366-SSP/SP., e Cic n.034.540.538-20, casado com LEDA DE CAMARGO IGNÁCIO; e, MANOEL IGNÁCIO FILHO- RG. 4.390.402-SSP/SP., e Cic n.153.579.618-91, casado com MARIA CARMEM GONÇALVES, ambos brasileiros, proprietários, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade e Comarca de Tupã, respectivamente à Rua Canadá, n.240, Vila Jardim América, e Rua Prof. Leticiano Jesus Costa n.465, Vila Vargas.

O Oficial Substº: *Augusto Franchi* (Vanderlei Augusto Franchi).-

R.2/20.457

DATA: 13 de abril de 1.987.-

Pela escritura de 02 de abril de 1.987, das Notas do 1º Tabelionato local (Lvº330-fls.48/52), os proprietários Lancel Ignácio Filho e S/Lr.Maria -- Carmem Gonçalves, já qualificados, DOARAM parte ideal correspondente a 50% do imóvel, para Dr. JOAQUIM IGNÁCIO, brasileiro, advogado, portador do RG n. 4.117.366-SSP/SP e do Cic n. 034.540.538-20, casado com LEDA DE CAMARGO IGNÁCIO, pelo regime da comunhão universal de bens, antes do advento da Lei Federal n. 6.515-77, residente e domiciliado nesta cidade e Comarca de Tupã, à Rua Canadá, n. 240, Vila Jardim América.-

O Escr.Autº: *Raul Luiz Pereira* (Raul Luiz Pereira).-



Valide aqui
este documento

295.367 11/11/2025 14:36:34

fls. 739

matrícula

20.457

ficha

-01-
Verso

R.3/20.457

DATA: 13 de abril de 1.987.-

Pela escritura de 02 de abril de 1.987, das Notas do 1º Tabelionato local (Lvº330-fls.48/52), os doadores Manoel Ignácio Filho e sua mulher Da. - Maria Carmem Gonçalves, reservaram para si, pelo valor de Cz\$2.833,34, - (dois mil, oitocentos e trinta e três cruzados e trinta e quatro centavos correspondente a 1/3 do usufruto, o USUFRUTO VITALÍCIO, do imóvel objeto desta matrícula, na proporção de 50%.-
O Escr.Autº. *Raul Luiz Pereira* (Raul Luiz Pereira).-

R.04/20.457

Data: 20 de janeiro de 1.988.-

Pela escritura pública de Doação com Reserva de Usufruto, datada de 30 de dezembro de 1.987, do 1º Tabelionato local (Lvº342-fls.126/131), os pro-- prietários, Joaquim Ignácio e s/mr. Da. Leda de Camargo Ignácio, já quali ficados no R.02, transmitiram o imóvel, a título de doação com reserva - de usufruto vitalício (parte ideal de 50%), pelo valor de Cz\$11.333,34 - (onze mil, trezentos e trinta e três cruzados e trinta e quatro centavos) para MARCOS ROBERTO IGNÁCIO- RG. 18.343.836-SSP/SP., e Cpf. 103.573.798-10, maior, MARCIO ROBERTO IGNÁCIO, RG. 20.818.280-SSP/SP., e CPF.113.831.108-16, menor púbere, e MAURÍCIO ROBERTO IGNÁCIO, Cert. de Nascimento n. 428, fls.245, Livro A-um, do Cartório de Reg. Civil de Tupã-SP., e depen dente do Cpf. 034.540.538-20, menor impúbere, todos brasileiros, soltei ros, estudantes, res. e domiciliados nesta cidade de Tupã, à Rua Canadá, n.240.- OBS:- Os doadores reservaram para si o Usufruto do imóvel, regis trado nesta data sob n.05, desta matrícula.-
O Escr. Autº. *Raul Luiz Pereira* (Raul Luiz Pereira).-

R.05/20.457

Data: 20 de janeiro de 1.988.-

Pela escritura mencionada no R.04, desta matrícula, os doadores JOAQUIM IGNÁCIO e s/mr. Da. LEDA DE CAMARGO IGNÁCIO, já qualificados no R.02, -- reservaram para si, o USUFRUTO VITALÍCIO da parte ideal de 50%, ora doa da, pelo valor de Cz\$5.666,66 (cinco mil, seiscentos e sessenta e seis - cruzados e sessenta e seis centavos).- OBS:- O usufruto vigorará enquan to viverem os usufrutuários, sendo que com a morte de um, a sua parte in corporará automaticamente a do conjugue sobrevivente, cuja reserva extin guir-se-á de pleno direito com a morte de ambos os doadores ou com a re núncia expressa destes.-
O Escr. Autº. *Raul Luiz Pereira* (Raul Luiz Pereira).-

AV.06/20.457

Data:14 de novembro de 1994.

Através de requerimento datado de 11 de outubro de 1994, MARCOS ROBERTO/ IGNÁCIO, requereu a presente averbação, para ficar constando que o mesmo/ casou-se com DANIELA ZAMBÃO ABDIAN AGNÁCIO, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme casamento nº7.066, lavrada/ à fl.16, do Livro B-37, de Registro de Casamentos do Cartório do Registro Civil(sede) deste município e Comarca de Tupã-SP, em 23 de dezembro de - 1993, conforme comprovou com a xerox autenticada da Certidão de Casamen to, que aqui ficou arquivada.-
O Oficial Maior, *Edson Rodrigues de Carvalho*, (Edson Rodrigues de Carvalho).-

AV.07/20.457

Data:14 de novembro de 1994.

Através de requerimento datado de 11 de outubro de 1994, MANOEL IGNÁCIO/ FILHO, brasileiro, viúvo, aposentado, RG.4.390.402-SP e CPF.153.579.618-91, residente à Rua Canadá, 240, Jardim América, nesta cidade (continua na Ficha n.º 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2WLHW-JJXT-SDD5A-DYKUB>

Todos os Registros de Imóveis

Documento gerado oficialmente pelo



Valide aqui
este documento

fls. 740

295.367 11/11/2025 14:36:34

CNM N°:120048.2.0020457-79

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula
20.457

ficha
2

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
de Tupã - S. P.

de Tupã-SP, requereu a presente averbação, para ficar constando o FALECIMENTO da usufrutuária sra. MARIA CARMEM GONÇALVES que também assinava MARIA EL CARMEM MULA IGNÁCIO, ocorrido em 04 de julho de 1993, conforme óbito nº 8.616, lavrado à fl. 031, do Livro C-12 de Registro de Óbitos do Cartório do Registro Civil (sede), deste município e Comarca de Tupã-SP, em 20 de outubro de 1993, conforme comprovou com a xerox autenticada da Certidão de Óbito, que aqui ficou arquivada.-

O Oficial Maior, (Edson Rodrigues de Carvalho).-

R.8/20.457

DATA: 23 de dezembro de 1.994.-

Pela Escritura de 11 de julho de 1.994, do 1º Cartório de Notas deste município e Comarca de Tupã-SP., (Lvº. 393-fls. 121/122), os proprietários Marcos Roberto Ignacio, brasileiro, advogado, e empresário, C.I. -- RG n. 18.343.836-SSP/SP e CPF/MF n. 103.573.798-10, e s/Mr. Daniela Zambão Abdian Ignácio, brasileira, do lar, C.I. rg. n. 24.362.802-3-SSP/SP., e CPF/MF n. 110.842.738-37, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n. 6.515-77, residentes nesta cidade de Tupã, à Rua Bororós, n. 330; 2º) Marcio Roberto Ignacio, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião-dentista, C.I. RG n. 20.818.280-SSP/SP., e CPF/MF n. 113.831.108-16, residente nesta cidade de Tupã, à Rua Canadá, n. 240; e, 3º) Mauricio Roberto Ignácio, brasileiro, solteiro, maior, por emancipação, estudante, C.I. RG n. 25.351.935-4-SSP/SP., e dep. no CPF/MF n. 034.540.538-20, residente nesta cidade de Tupã, à Rua Canadá, n. 240, -- TRANSMITIRAM parte Ideal correspondente a 50% do imóvel, pelo valor de R\$2.033,16 (dois mil, trinta e três reais e dezesseis centavos), correspondente ao valor venal corrigido, relativo à 50% do valor do imóvel, para JOAQUIM IGNÁCIO, brasileiro, advogado, C.I. RG n. 4.117.366-SSP/SP., e sua mulher Da. LEDA DE CAMARGO IGNÁCIO, brasileira, professora, C.I. -- RG n. 5.878.531-SSP/SP., casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes do advento da Lei Federal n. 6.515-77, inscritos em comum -- no CPF/MF n. 034.540.538-20, residentes nesta cidade de Tupã-SP., à Rua Canadá, n. 240, Vila Jd. América.- OBS.:-- Que compareceu ainda como anuente ao ato, Manoel Ignácio Filho, brasileiro, viuvo, aposentado, RG n. 4.390.402-SSP/SP e CIO n. 153.579.618-91, residente nesta cidade, à Rua Canadá, n. 240, e, pelo mesmo foi dito que na qualidade de usufrutuário dos bens descritos nas letras E, F, T e 50% dos bens descritos nos itens C e D, nada tem a opor ou reclamar com relação a a presente escritura ficando entretanto mantido sobre referidos bens o usufruto em favor de le anuente.-

O Escr. Autº.: (Edson Rodrigues de Carvalho).-

AV.09/20.457

Data: 29 de outubro de 1996.

Através do instrumento particular datado de 22 de agosto de 1996, JOAQUIM IGNACIO, na qualidade de pessoa interessada, requereu o CANCELAMENTO do USUFRUTO objeto do R.03, desta matrícula, em virtude do falecimento do usufrutuário MANOEL IGNACIO, que também assinava Manoel Ignacio Filho, ocorrido em 28 de março de 1996, conforme óbito nº 10.023, lavrado à folha 167, do Livro C-14, do Cartório do Registro Civil desta cidade e Comarca de Tupã-SP, conforme comprovou com a xerox autenticada da Certidão de Óbito, que aqui ficou arquivada.-

O Escr. Autº., (Raul Luiz Pereira).-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2WLHW-JJXT-SDD5A-DYKUB>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA REGINA APARECIDA BORBA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 15:52, sob o número WTPA26700363853. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001586-38.2022.8.26.0637 e código qBeh403G.



Valide aqui
este documento

295.367 11/11/2025 14:36:34

CNM N° :120048.2.0020457-79

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Oficial de Registro de Imóveis
da Comarca de Tupã - S.P.

CNS 12.004-8

Matricula	Ficha
20.457	3

PENHORA
AV.12/M.20.457. Data: 07 de Novembro de 2025.
Protocolo nº 295.367. Data: 16 de Outubro de 2025.

Pelo Termo de Penhora datado de 03 de outubro de 2025, do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Tupã, extraído dos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação/Cumprimento/Execução (Proc. nº 0001586.38.2022.8.26.0637), requerida por ERCY LEITE CARVALHO EPP (Supermercados Carvalho), CNPJ n.º 52.036.795/0001-91, contra VS CARD ADMINISTRADORA DE CARTÕES LTDA EPP, CNPJ n. 09.517.584/0001-41; VISAO ORGANIZACAO CONTABIL SC LTDA, CNPJ n. 54.722.947/0001-35; VISAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ n. 54.722.681/0001-20; MRI PARTICIPACOES LTDA, CNPJ n. 27.990.938/0001-52; MD CRED - INFORMACOES CADASTRAIS LTDA - ME, CNPJ n. 03.408.665/0001-27; MARCOS ROBERTO IGNACIO, CPF n. 103.573.798-10; JOAQUIM IGNACIO, CPF n. 034.540.538-20; JMRI PARTICIPACOES E ADMINISTRACOES DE BENS LTDA, CNPJ n. 10.807.135/0001-17; HMIG PARTICIPACOES LTDA, CNPJ n. 18.012.605/0001-68; e, NEW WAY INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA ME, CNPJ n. 18.665.192/0001-10, procede-se a presente averbação para constar que, o imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantia da dívida de R\$ 208.429,26, tendo sido nomeado como depositário Marcos Roberto Ignacio.

O Escr. Autº., _____, Matheus Machado Yamamura.
Selo Digital: 1200483310A0000038971625W

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2WLHW-JJXT-SDD5A-DYKUB>



Valide aqui este documento

Matrícula

20.457

Ficha

3

Verso

CERTIDÃO	CUSTAS
O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tupã, Estado de São Paulo, inscrito sob o CNPJ nº 51.507.101/0001-94, CERTIFICA que a presente certidão da matrícula nº 20457 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. CERTIFICA MAIS E FINALMENTE , que não há com referência ao imóvel, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, além do que consta em dita matrícula. Fica ressalvado que a situação jurídica do imóvel retrata até o último dia útil anterior à data de expedição. Todo o referido é verdade e dá fé.	Emolumentos 44,20 Estado 12,56 Sec. Fazenda 8,60 Registro Civil 2,33 Trib. Justiça 3,03 Ministério Público 2,12 Imposto Municipal 2,21 TOTAL 75,05
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) JOSÉ LEONARDO LACERDA DA ROCHA OFICIAL
Tupã, 11/11/2025	



SELO DIGITAL

1200483C30A0000038971525E

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: www.selodigital.tjsp.jus.br

(continua na ficha nº _____)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2WLHW-JJXT-SDD5A-DYKUB>