Valide aqui este documento

COMARCA DE ARARAS - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Antonio Roberto de Souza Valle - Oficial
Rogério Natal Uccella - Oficial Substituto Fábio H. Pereira do Nascimento - Escrevente Substituto

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Matrícula nº 63.494

Código Nacional de Matrícula nº 120550.2.0063494-18

Selo Digital nº 1205503C3000000109540026B

Certificado nº 2026C1095400

C E R T I F I C O que a presente certidão é composta por este certificado e pela cópia integral da matrícula nº 63.494, reproduzida nas páginas seguintes, totalizando 6 (seis) páginas. Seu conteúdo reproduz fielmente o original da matrícula e reflete a situação jurídica do imóvel quanto às ALIENAÇÕES, aos ÔNUS REAIS e às PRENOTAÇÕES existentes, **até o dia útil imediatamente anterior à presente data**. Esta certidão também serve como certidão vintenária caso a abertura da matrícula ou o registro anterior tenha ocorrido há mais de vinte anos, nos termos do Provimento nº 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991.

C E R T I F I C O, ainda, que esta certidão foi emitida em formato eletrônico e assinada digitalmente no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, e do item 356 do Capítulo XX das NSCGJ. **Para preservação de sua validade, autenticidade e integridade, o arquivo eletrônico original deve ser conservado**. Esta certidão possui validade e fé pública em todo o território nacional, inclusive quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei Federal nº 6.015/1973.

C E R T I F I C O, por fim, que este certificado é parte integrante e inseparável da certidão e que o último ato praticado na matrícula nº 63.494 é o constante da AVERBAÇÃO nº 08 em 18/09/2026 - Consolidação de Propriedade (Alienação Fiduciária).

O referido é verdade e dou fé.

Araras/São Paulo, 13 de novembro de 2026

Certidão assinada digitalmente

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

Oficial	Estado	Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	Município	Total
45,88	13,04	8,92	2,41	3,15	2,20	1,84	77,44

Consulte a procedência e a validade do Selo Digital desta certidão em https://selodigital.tjsp.jus.br/

Sistema Extrajudicial Integrado - SEI V.4.0.0.41 - Usuário: Serviços Automatizados da Serventia

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKRHT-W46PK-32X3M-XT4PE

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

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKRHT-W46PK-32X3M-XT4PE

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

SEM CONTEÚDO

Página intencionalmente deixada em branco.

Valide aqui
este documento

CNM 120550.2.0063494-18 [FICHA 001]

MATRÍCULA Nº 63494 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FICHA 001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ARARAS - ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) Nº 12.055-0

Araras, 01 de setembro de 2020

IMÓVEL:

Uma área de terras, situada nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Eugênio Petroni, designada lote G, com a área de 234,48 metros quadrados, com as medidas e confrontações seguintes: tem início no ponto situado na divisa com a gleba 1 e lote F (matrículas nºs 63.487 e 63.493); deste ponto confrontando com a gleba 1, vai como o rumo de 14°19'24"SE, numa distância de 10,63 metros, até encontrar o ponto 6, deste ponto deflete à esquerda, e confrontando com os lotes 02 e 01 da quadra "C" do loteamento Jardim São Pedro, pelo alinhamento predial da Rua Eugênio Petroni, segue com rumo de 63°44'05"SW, numa distância de 24,06 metros, até o ponto 4; deste ponto deflete à esquerda e confrontando com o lote 01 da quadra "D" do loteamento Jardim São Pedro, com rumo de 29°20'35"NW e a distância de 8,64 metros, até encontrar o ponto 3, daí segue a direita e na mesma confrontação na distância de 1,62 metros e o rumo de 16°24'31"NW; deste ponto deflete à esquerda e confrontando com o lote F (matrícula nº 63.493), segue a distância de 21,67 metros, até encontrar o ponto inicial; cadastrado na Prefeitura local, sob nº 12.5.07.50.008.-

PROPRIETÁRIOS:- 01) COPEC URBANIZADORA S/A, registrada na JUCESP sob nº 35300089669, inscrita no CNPJ sob nº 51.045.441/0001-40, com sede nesta cidade, na Rua 10, quadra U, lote 13, nº 280, Jardins de Samantha II, parte ideal correspondente a 79,1666%; 02) MARIA DE LOURDES RECO CAZÃO, do lar, portadora do RG/SSP/SP nº 23.322.385-X e inscrita no CPF sob nº 115.236.418-94 e seu marido MARCELO CAZÃO, bancário, portador do RG/SSP/SP nº 20.085.581 e inscrito no CPF sob nº 115.237.398-60, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Lins, nº 431, Jardim Santa Rosa, parte ideal correspondente a 13,6903%; 03) JOSÉ ANTONIO RÉCO, carpinteiro, portador do RG/SSP/SP nº 15.161.131 e inscrito no CPF sob nº 028.070.038-50 e sua mulher, LENY DONIZETI SOTTA RÉCO, do lar, portadora do RG/SSP/SP nº 18.618.192 e inscrita no CPF sob nº 027.980.288-92, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Waldomiro Kauffmann, nº 733, Jardim São Pedro, parte ideal correspondente a 1,1904%; 04) MARIA INÊS RECO, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG/SSP/SP nº 23.322.379-4 e inscrita no CPF sob nº 115.236.498-79, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Waldomiro Kauffmann, nº 733, Jardim São Pedro, parte ideal correspondente a 1,1904%; 05) MARIA NEUSA RECO BORIN, do lar, portadora do RG/SSP/SP nº 15.163.519 e inscrita no CPF sob nº 109.876.718-71 e seu marido JOSÉ DAVINE BORIN, metalúrgico, portador do RG/SSP/SP nº 12.525.456 e inscrito no CPF sob nº 017.449.238-33, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Mogi das Cruzes, nº 110, Jardim Santo Antônio, parte ideal correspondente a 1,1904%; 06) VILMA RÉCO VOLPI, do lar, portadora do RG/SSP/SP nº 25.245.467-4 e inscrita no CPF sob nº 190.369.778-60, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com Marco Antonio Volpi, autônomo, portador do RG/SSP/SP nº 18.745.023-7 e inscrito no CPF sob nº 123.344.518-94, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Mogi das Cruzes, nº 130, Jardim Santo Antônio, parte ideal correspondente a 1,1904%; 07) CÉLIA APARECIDA RODRIGUES, do lar, portadora do RG/SSP/SP nº 22.811.700-8 e inscrita no CPF sob nº 123.458.748-30, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com Cilas Rodrigues, motorista, portador do RG/SSP/SP nº 17.372.825 e inscrito no CPF sob nº 027.981.428-30, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Primo Basqueira, nº 215, Jardim Maria Lúcia, parte ideal correspondente a 1,1904%; e 08) DANIEL MARCELO RECO, brasileiro, solteiro, incapaz, portador do RG/SSP/SP nº 33.477.955-8 e inscrito no CPF sob nº 228.303.368-36, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Fábio da Silva Prado, nº 700, Jardim São João, parte ideal correspondente a 1,1904%.-

Registros Anteriores:- Registros nºs 06, 11, 16, da matrícula nº 15.643, do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia, em datas de 13/01/1989, 27/12/2005 e 23/10/2008.- Prenotação nº 114973, de 24/07/2020.-

SELO DIGITAL nº 120550311000000046051220D

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

R.01-M.63.494:- DIVISÃO JUDICIAL:- Araras, 01 de setembro de 2020.- Transmitentes:- 01) COPEC URBANIZADORA S/A, 02) JOSÉ ANTONIO RÉCO e sua mulher LENY DONIZETI SOTTA RÉCO, 03) MARIA INÊS RECO, solteira, 04) MARIA NEUSA RECO BORIN e seu marido JOSÉ DAVINE BORIN, 05) VILMA RÉCO VOLPI, casada com Marco Antonio Volpi, 06) CÉLIA APARECIDA RODRIGUES, casada com Cilas Rodrigues, e 07) DANIEL MARCELO RECO, solteiro, todos já qualificados.- Adquirentes:- MARIA DE LOURDES RECO CAZÃO e seu marido MARCELO CAZÃO, já qualificados.- Título:- Divisão Judicial.- Forma do Título:- Carta de Sentença, expedida em 27/08/2014, pela 1ª Vara Cível local, dos autos da ação de demarcação / divisão, processo nº 0003199-38.2008.8.26.0038 - nº de ordem 1398/2010, assinada

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKRHT-W46PK-32X3M-XT4PE

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

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKRHT-W46PK-32X3M-XT4PE

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

MATRÍCULA nº 63.494, FICHA Nº 001-VERSO

digitalmente pelo MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Peres Servidone Nagase, código 1200000000Q0P7, acompanhada do aditamento datado de 21/08/2018, homologada através da sentença de 05/06/2014, que transitou em julgado, prenotada sob nº 114973, em 24/07/2020, com reingresso em 28/08/2020.- Valor:- R$ 7.048,46 (sete mil, quarenta e oito reais e quarenta e seis centavos).- Valor de mercado:- R$ 24.555,61 (vinte e quatro mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e um centavos).- Eu, , Tiago de Jesus Miranda, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550321000000460513209

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 582,41 Estado R$ 165,53 Fazenda R$ 113,29 Reg.Civil R$ 30,65 T.J. R$ 39,97 M.P. R$ 27,96 Município R$ 23,30 Total R$ 983,11

Av.02-M.63.494:- PACTO ANTENUPCIAL:- O regime da comunhão universal de bens adotado por Maria de Lourdes Reco Cazão e Marcelo Cazão, foi objeto de Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada em 26/08/1993, no 2º Tabelionato local, no livro nº 307, página 004, e registrada nesta Serventia sob nº 3.267, no livro 3-J Auxiliar, em 17/03/1994.- O casamento foi celebrado em 26/11/1993, sob nº 11.214, às folhas 016 e verso, do livro B-39, do Registro Civil local.- Araras, 01 de setembro de 2020.- Eu, , Tiago de Jesus Miranda, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550331000000460515203

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Rogério Natal Uccella
Substituto

R.03-M.63.494:- VENDA E COMPRA:- Araras, 16 de julho de 2021.- Transmitentes:- MARIA DE LOURDES RECO CAZÃO e seu marido MARCELO CAZÃO, já qualificados.- Adquirente:- LEANDRO CANELLI, advogado, portador do RG/SSP/SP nº 25.593.015-X e inscrito no CPF sob nº 249.932.598-40, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com Luanda Javaroni Canelli, advogada, portadora do RG/SSP/SP nº 29.316.519-1 e inscrita no CPF sob nº 289.250.128-80, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Victório Denardi Filho, nº 70, Jardim Piratininga.- Título:- Venda e Compra.- Forma do Título:- Escritura Pública, lavrada em 08 de julho de 2021, pelo 2º Tabelionato local, no livro nº 572, páginas 075/077, prenotada sob nº 121298, em 14/07/2021.- Valor:- R$ 25.204,42 (vinte e cinco mil, duzentos e quatro reais e quarenta e dois centavos).- Eu, Jayme Canelli Leme Escobar, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 120550321000000050145121J

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 813,64 Estado R$ 174,40 Fazenda R$ 119,36 Reg.Civil R$ 32,29 T.J. R$ 42,11 M.P. R$ 29,46 Município R$ 24,55 Total R$ 1.035,81

R.05-M.63.494:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Araras, 22 de setembro de 2021.- Os proprietários e garantidores, LEANDRO CANELLI e sua mulher LUANDA JAVARONI CANELLI, já qualificados, constituíram o imóvel desta matrícula em propriedade fiduciária a favor do credor, BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira registrada na JUCESP sob nº 35300027795, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, deste Estado, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, para garantia do pagamento da dívida no valor de R$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais), a ser paga em 60 (sessenta) parcelas mensais, incidindo à taxa de juros efetiva de 3,11% a.m., 44,44% a.a., com vencimento da primeira parcela em data de 29/10/2021, ficando a posse do imóvel desdobrada, tornando-se os garantidores, LEANDRO CANELLI e sua mulher LUANDA JAVARONI CANELLI, já qualificados, fiduciantes e possuidores diretos, e, o credor, BANCO BRADESCO S/A, fiduciário e possuidor indireto.- Para os efeitos do art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R$ 68.000,00, com prazo de carência para expedição da intimação de quinze (15) dias, contados do vencimento da parcela não paga, nos termos da Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro - Imóvel, nº 237/15.123.767, emitida na cidade de Praia Grande, deste Estado, em data de 15/09/2021, por LEGAF - INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO DE IMÓVEIS LTDA, registrada na JUCESP sob nº 35222278721, inscrita no CNPJ sob nº 09.539.000/0001-39, com sede nesta cidade, na Rua Oswaldo Buzolin, nº 200, Distrito Municipal I, com aval de 01) MARCO ANTONIO CANELLI, empresário, portador do RG/SSP/SP nº 5.764.831 e inscrito no CPF sob nº 021.669.598-81 e sua mulher APARECIDA RIBEIRO CANELLI, portadora do RG/SSP/SP nº 9.678.437 e inscrita no CPF sob nº 174.012.158-96, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Praia Grande, deste Estado, na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 460, Apto. 151, Canto do Forte; e, 02) LEANDRO CANELLI, já qualificado.- Demais condições, na forma da cédula.- Prenotação nº 122975, de 22/09/2021.- Eu, , Fábio Henrique Pereira do Nascimento,

(continua na ficha 002)

Valide aqui
este documento

Identificação do documento: CERTIDÃO DA MATRÍCULA Nº 63.494 | Data de emissão: 13/11/2026 | Nº do protocolo: 141.567

MATRÍCULA Nº 63.494 — FICHA 002

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(CONTINUAÇÃO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

escrevente autorizado que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 1205503210000000511126216

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 684,33 Estado R$ 194,49 Fazenda R$ 133,12 Reg.Civil R$ 36,02 T.J. R$ 46,96 M.P. R$ 32,85 Município R$ 27,37 Total R$ 1.155,14

Av.05-M.63.494.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM).- Araras, 14 de outubro de 2025.- Nos termos do parágrafo único do art. 2º do Provimento nº 143/CNJ, de 25 de abril de 2023, é feita a presente averbação para constar que esta matrícula possui o **Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 120550.2.0063494-18**.- Prenotação nº 152.884, de 01/10/2025.- Eu, _____, Dijilianes Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 1205503310000000095733025V

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.06-M.63.494:- INDISPONIBILIDADE.- Araras, 14 de outubro de 2025.- Em virtude da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202510.0113.04292406-IA-899, processo nº 00115685620255150046, enviada em 01/10/2025 às 13:55:09, pela Secretaria Conjunta de Piracicaba/SP, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, instituída e regulamentada pelo Provimento CG nº 13/2012, é feita a presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens e direitos de LEANDRO CANELLI, CPF nº 249.932.598-40.- Prenotação nº 152.884, de 01/10/2025.- Eu, _____, Dijilianes Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 1205503310000000095733225R

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Rogério Natal Uccella
Substituto

Av.07-M.63.494:- CANCELAMENTO.- Araras, 03 de agosto de 2026.- Em virtude da Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, datada de 04/03/2026 às 17:25:32, protocolo de cancelamento nº 202603.0416.04292406-MA-807, processo nº 00115685620255150046, enviada pela Secretaria Conjunta de Piracicaba/SP, através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, instituída e regulamentada pelo Provimento CG nº 13/2012, e referente ao protocolo de indisponibilidade nº 202510.0113.04292406-IA-899, processo nº 00115685620255150046, fica cancelada a averbação nº 06 supra.- Prenotação nº 159.426, de 21/07/2026.- Eu, _____, Dijilianes Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 1205503310000006106295026P

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 24,01 Estado R$ 6,82 Fazenda R$ 4,67 Reg.Civil R$ 1,26 T.J. R$ 1,65 M.P. R$ 1,15 Município R$ 0,96 Total R$ 40,52

Av.08-M.63.494:- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:- Araras, 18 de setembro de 2026.- Em virtude do requerimento assinado na cidade de Santo André, deste Estado, em data de 19/08/2026, pelo fiduciário, acompanhado da certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, do comprovante de recolhimento do imposto de transmissão *inter vivos* (ITBI) quitado e das intimações feitas aos proprietários e garantidores, emitente e aos avalistas, nos termos do §7º, artigo 26, da Lei nº 9514/97, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S/A, instituição financeira registrada na JUCESP sob NIRE nº 35300027795, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, deste Estado, na Cidade de Deus, Vila Yara.- Valor da Consolidação:- R$ 67.655,22 (sessenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e vinte e dois centavos).- Prenotação nº 156.395, de 02/03/2026, com reingresso em data de 09/09/2026.- (Protocolo-ONR nº IN01550450C).- Eu, _____, Dijilianes Lucas Ramos, escrevente que digitei e subscrevi.-

SELO DIGITAL nº 1205503310000001076580260

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 310,00 Estado R$ 88,10 Fazenda R$ 60,30 Reg.Civil R$ 16,31 T.J. R$ 21,27 M.P. R$ 14,88 Município R$ 12,39 Total R$ 523,25

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKRHT-W46PK-32X3M-XT4PE

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

Valide aqui
este documento

CNM 120550.2.0063494-18 [FICHA 002-VERSO]

continua na ficha nº

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WKRHT-W46PK-32X3M-XT4PE

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