

17.399.

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

FOLHA

01.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Imóvel: -UM TERRENO, situado na avenida Monteiro Lobato, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente para a citada avenida; 8,35 metros nos fundos, onde divide com imóvel de Arcangelo Nigro & Filhos Ltda; 24,10 metros da frente aos fundos, no lado que divide com o predio 194 da Avenida de situação e 30,00 metros da frente aos fundos no lado que divide com o predio 216 desse mesma avenida, do proprietário. Título: transcrição 11.549, livro 3-A-K, fls.68 e averbações UM e TRES, deste cartório. Proprietário: FARAÓ CANCIAN, casado, operario, residente e domiciliado em Araraquara.-Araraquara, 09 de novembro de 1.978.-

Elcio Bernardi  
Escrevente Autorizado

Av.1-17.399 - variação de nome =  
Certifico que da escritura que dará origem aos R.6 e 7, consta que, FARAÓ CANCIAN, também assina PHARAÓ CANCIAN.-Araraquara, 09 de novembro de 1.978.-

Elcio Bernardi  
Escrevente Autorizado

Av.2-17.399 - casamento =  
Certifico que da escritura que dará origem aos R.6 e 7, consta que, FARAÓ CANCIAN, que também assina PHARAÓ CANCIAN, é casado sob o regime de comunhão de bens com NARCIZA SCABELLO CANCIAN.-Araraquara, 09 de novembro de 1.978.-

Elcio Bernardi  
Escrevente Autorizado

Av.3-17.399 - identificação =  
Certifico que da escritura que dará origem aos R.6 e 7, consta o seguinte: 1º=que, FARAÓ CANCIAN, que também assina PHARAÓ CANCIAN, é brasileiro, aposentado, portador do RG.9.345.379; 2º=que, NARCIZA SCABELLO CANCIAN, é brasileira, aposentada, portadora do RG.9.345.380; 3º=que, este casal é portador do cic.comum 155.888.408-44; e 4º=que, referido casal tem domicílio e residência em Araraquara.-Araraquara, 09 de novembro de 1978.-

Elcio Bernardi  
Escrevente Autorizado

Av.4-17.399 - construção =  
Certifico que nos termos da escritura que dará origem aos R.6 e 7, e a vista da certidão municipal 696, aqui arquivada, procede-se esta averbação para constar que no terreno desta matrícula existe um predio residencial que tem o numero 206

CONTINUA NO VERSO

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ARARAQUARA**

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHA

01

VERSO

pela avenida Monteiro Lobato, o qual se encontra lançado na Prefeitura Municipal desde o exercício de 1.949.-Araraquara, 09 de novembro de 1.978.-

**Elcio Bernardi**  
Escrevente Autorizado

Av.5-17.399 - cadastramento =

Certifico que da escritura que dará origem aos R.6 e 7, consta que, o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob inscrição 004.032.032.-Araraquara, 09 de novembro de 1.978.-

**Elcio Bernardi**  
Escrevente Autorizado

R.6-17.399 - doação =

Por escritura lavrada nas notas do 3º tabelião de Araraquara livro 01, fls.27v, em 22-9-1.978, FARAÓ CANCIAN, que também assina PHARAÓ CANCIAN e sua mulher NARCIZA SCABELLO CANCIAN, já qualificados, doaram o imóvel desta matrícula, pela estimativa de CR\$.27.678,24 (vinte e sete mil, seiscentos e setenta e oito cruzeiros e vinte e quatro centavos), à MARIA CANCIAN, brasileira, desquitada, do lar, filha dos doadores, residente e domiciliada em São Paulo; TEREZA CANCIAN BRASÃO, do lar, filha dos doadores e seu marido CARLOS BRAZÃO, barbeiro brasileiros, portadores do cic.comum 328.222.788-49, residentes e domiciliados em Araraquara; CREONICE CANCIAN ROVERI, - brasileira, viuva, do lar, portadora do RG.8.741.356 e do - cic.074.449.748-53, residente e domiciliada em Catanduva; ALZIRA CANCIAN ROZATO, do lar, RG.10.822.798 e seu marido SEBASTIÃO ROZATO, aposentado, RG.3.946.886, brasileiros, portadores do cic.comum 148.908.018-04, residentes e domiciliados em Araraquara e VILMA APARECIDA CANCIAN BULZONI, do lar, RG.11.650.713 e seu marido ADILSON BULZONI, ferroviário, RG.3.145.543, brasileiros, portadores do cic.comum 130.398.578-00, residentes e domiciliados nesta cidade.-Araraquara, 09 de novembro de 1.978.-

**Elcio Bernardi**  
Escrevente Autorizado

R.7-17.399 - Usufruto =

Pela escritura que deu origem ao R.6, os dosdores FARAÓ CANCIAN, que também assina PHARAÓ CANCIAN e sua mulher NARCIZA SCABELLO CANCIAN, já qualificados, reservaram para si p usufruto vitalício do imóvel desta matrícula, estimado em CR\$. 27.678,24.-Araraquara, 09 de novembro de 1.978.-

cont. fls. 22

**Elcio Bernardi**  
Escrevente Autorizado

17.399.

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

ARARAQUARA

FOLHA

02.

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Av.8-17.399 -

Certifico que da escritura que deu origem ao R.6, consta que por morte de qualquer um dos usufrutuários, a parte do pré-morto passará ao sobrevivente.-Araraquara, 09 de novembro de 1.978.-

**Elcio Bernardi**  
Escrevente Autorizado

Av.9 -

Certifico que o usufruto objeto do R.7 retro fica cancelado e sem mais nenhum efeito, em virtude de haver ocorrido o falecimento dos usufrutuários Faraó Cancian, que também assina Pharaó Cancian e sua mulher Narciza Scabello Cancian, em 16.11.1.978 e 05.03.1981, respectivamente, conforme requerimento de 16.02.1.984 e certidões de óbito aqui arquivadas.-Araraquara, 15 de março de 1984.-EU escrevi e conferi.-EU

**Elcio Bernardi**  
Escrevente Autorizado

**José Joaquim Gonçalves**  
Escrevente Habilitado

Av.10 -

Conforme requerimento contido na escritura que dará origem ao R.11 e a vista de fotocópia de documento aqui arquivada, procede-se esta para consignar que o imóvel desta matrícula teve sua numeração alterada de 206 para 58 pela Avenida Monteiro Lobato.-Araraquara, 15 de março de 1.984.-EU escrevi e conferi.-EU

subcrevi.

**José Joaquim Gonçalves**  
Escrevente Habilitado

**Elcio Bernardi**  
Escrevente Autorizado

R.11 -

Por escritura de 15.02.1.984, livro 034, fls.365 do 3º Cartório de Notas de Araraquara, MARIA CANCIAN, cic.074.396.858-14; TEREZA CANCIAN BRASÃO, e seu marido CARLOS BRAZÃO, filho de João Brazão e Maria Catangelo Brazão, casados no regime da comunhão total de bens, antes da lei 6.515/77; CREONICE CANCIAN ROVERI; ALZIRA CANCIAN ROZATO e seu marido SEBASTIÃO ROZATO, casados pelo regime da comunhão total de bens, antes da lei 6.515/77 e VILMA APARECIDA CANCIAN BULZONI e seu marido ADILSON BULZONI, casados no regime da comunhão total de bens, antes da lei 6.515/77, todos já qualificados, residentes e domiciliados em Araraquara, venderam o imóvel pelo preço de CR\$.700.000,00 a CARLOS AUGUSTO MOSCATELLI, brasileiro, solteiro, maior, bombeiro, RG.9.775.097-SP cic.051.215.508-19,

CONTINUA NO VERSO

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

ARARAQUARA

FOLHA

02

VERSO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

residente e domiciliado em Araraquara.-Araraquara, 15 de março de 1.984.-EU ~~001/1111~~ ~~0/1111/1111~~ escrevi e conféri EU- ~~Elcio Bernardi~~ ~~subscrevi~~.- José Joaquim Gonçalves, Escrevente Autorizado Escrevente Habilitado

**R.12 -**  
Pela mesma escritura que deu origem ao R.11, Carlos Augusto Moscatelli, já qualificada, instituiu a favor de MARIA CANCIAN, também já qualificada, **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre o imóvel aqui matriculado, estimado em CR\$ 700.000,00.-Araraquara, 15 de março de 1.984.-EU ~~001/1111~~ ~~0/1111/1111~~ escrevi e conféri.-EU ~~Elcio Bernardi~~ ~~subscrevi~~.- José Joaquim Gonçalves, Escrevente Autorizado Escrevente Habilitado

Protocolo nº 274902  
Av.13 - em 11 de março de 2013

**CASAMENTO**  
Nos termos do Formal de Partilha que dará origem ao R.14, e de acordo com certidão de casamento e documentos microfilmados em 28.02.2013, faço esta para consignar: a) que o número correto do CPF de CARLOS AUGUSTO MOSCATELLI é 011.215.508-19; e b) que em 12.06.1993, CARLOS AUGUSTO MOSCATELLI contraiu matrimônio sob o regime da comunhão parcial de bens com GISELA DIAS, passando ela a assinar GISELA DIAS MOSCATELLI, brasileira, professora, RG 17.554.683-6-SP, CPF 071.863.938-37, conforme matrícula nº 116483 01 55 1993 2 00055 030 0016302 50 do RCPN - 1º Subdistrito local.  
Andréia Velosa de Aguiar Macchioli, Andréia Velosa de Aguiar Macchioli, Escrevente Autorizada

Protocolo nº 274902  
R.14 - em 11 de março de 2013

**PARTILHA**  
Conforme Formal de Partilha expedido em 02.12.2011 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Araraquara, nos autos de Arrolamento (processo nº 222/2011), dos bens deixados por CARLOS AUGUSTO MOSCATELLI, a nua propriedade do imóvel (CEP 14801-220), pelo valor venal de R\$39.094,26, foi atribuída exclusivamente à viúva GISELA DIAS MOSCATELLI, já qualificada, residente nesta cidade, na Rua Arcângelo Nigro, 58, Centro. A partilha foi homologada por r. sentença de 05.10.2011, transitada em julgado em 26.10.2011.  
Andréia Velosa de Aguiar Macchioli, Andréia Velosa de Aguiar Macchioli, Escrevente Autorizada

CONTINUA NA FICHA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validador/XL9N4-M4J7-3JSQU-6VEGA>.

MATRÍCULA

17.399

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

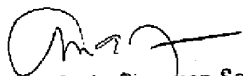
03

Protocolo nº 343579

AV.15 - em 01 de junho de 2018.

CANCELAMENTO DE USUFRUTO

Atendendo requerimento de 29.05.2018, acompanhado de certidão de óbito (digitalizados em 29.05.2018), procedo esta para consignar que o usufruto objeto do R.12 fica cancelado, em virtude de haver ocorrido o falecimento da usufrutuária **Maria Cancian** (RG 30.972.230-5) em 09.07.2013, conforme matrícula nº 116004 01 55 2013 4 00077 225 0044168 72 do ORCPN de Cantanduva-SP.



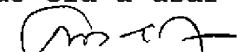
Ana Paula Sacoman Senger  
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 343579

AV.16 - em 01 de junho de 2018.

CASAMENTO E DIVÓRCIO

Atendendo requerimento de 29.05.2018, acompanhado de certidão de casamento (digitalizados em 29.05.2018), procedo esta para consignar: que aos 10.09.2013, **GISELA DIAS MOSCATELLI** casou-se sob o regime da comunhão parcial de bens com **DIVINO CARLOS RODRIGUES LEITÃO** (brasileiro, filho de Ignês Silveira Leitão e de Pedro Petropolitano Rodrigues Leitão), conforme matrícula nº 116483 01 55 2013 2 00097 151 0028939 59 do ORCPN do 1º Subdistrito local, passando a mulher a assinar **GISELA DIAS LEITÃO**; que, por escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, aos 24.10.2017 (Livro 670, pg.085/088), Gisela Dias Leitão e Divino Carlos Rodrigues Leitão divorciaram-se, continuando ela a usar o nome de casada, Gisela Dias Leitão.



Ana Paula Sacoman Senger  
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 347874

R.17 - em 27 de setembro de 2018.

VENDA

Por escritura de 30.08.2018, Livro 472, página 179, do 3º Tabelião de Notas local (digitalizada em 25.09.2018), **GISELA DIAS LEITÃO**, divorciada, já qualificada, vendeu o imóvel para **NIGRO ALUMÍNIO LTDA.**, com sede nesta cidade, na avenida Arcangelo Nigro, 166, Jardim Primavera, inscrita no CNPJ/MF

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

17.399

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

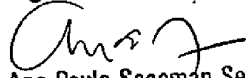
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FICHA

03

VERSO

sob nº 43.948.561/0001-20, com seu contrato primitivo registrado na JUCESP sob nº 192.323, em sessão de 20.03.1956 e última alteração com consolidação contratual datada de 01.06.2007, registrada na JUCESP sob nº 170.319/07-6, em sessão de 11.07.2007, pelo preço de R\$200.000,00, que será pago através de 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$20.000,00 cada uma, sendo a primeira parcela com vencimento para o dia 30.08.2018 e a décima e última parcela com vencimento para o dia 30.05.2019, cujas dez parcelas são representadas por igual número de notas promissórias, na forma do título, ficando o negócio expressamente incurso no teor dos artigos 474 e 475 do Código Civil (cláusula resolutiva).

  
**Ana Paula Sacoman Senger**  
 Escrevente Autorizada

AV.18 - em 25 de setembro de 2019

**ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA**

Esta averbação é feita "ex officio" para consignar que a Avenida Monteiro Lobato denomina-se atualmente **AVENIDA ARCÂNGELO NIGRO** (Lei nº 3.364 de 24/06/1987).

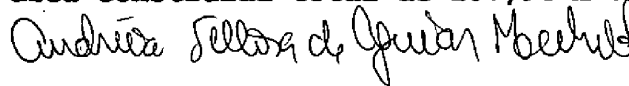
  
**Andréia Velloso de Aguiar Macchioli**  
 Escrevente Autorizada

Protocolo nº 360107

AV.19 - em 25 de setembro de 2019

**CONSTRUÇÃO**

Atendendo requerimento de 16.09.2019, acompanhado de Habite-se nº 000.667/19 de 01.08.2019 e CNDs nºs. 002352019-88888532 e 002302019-88888638, emitidas pela RFB em 16/09/2019, válidas até 14/03/2020 (digitalizados em 23.09.2019), faço esta para consignar que o **prédio nº 58 da Avenida Arcângelo Nigro** com 53,26 m² (AV.4) foi ampliado em 54,68 m², passando a ter uma **área construída total de 107,94 m²**.

  
**Andréia Velloso de Aguiar Macchioli**  
 Escrevente Autorizada

Protocolo nº 437266, de 06.03.2025 (AC005220330)

R.20 - em 18 de março de 2025

**CONTINUA NA FICHA 04**

MATRÍCULA

17.399

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FICHA

04

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por escritura de 24.02.2025, Livro 1490, fls.93/106, aditada e rerratificada por escritura de 25.02.2025, Livro 1490, fls.127/128, ambas do 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto-SP (digitalizadas em 06.03.2025), NIGRO ALUMINIO LTDA., NIRE 35201046481, já identificada, na qualidade de fiduciante/devedora, alienou fiduciariamente o imóvel à **ALUMNI INVESTIMENTOS S/A**, CNPJ 48.818.746/0001-33, NIRE 35300605390, com sede em Ribeirão Preto-SP, na rua Paschoal Bardaro, 1075, Sala 82, Jardim Botânico, em garantia de um limite de crédito aberto em seu favor, no valor total de R\$10.000.000,00, na forma e condições constantes da escritura. Consta da escritura que "ao imóvel foi dado o valor de R\$299.596,78" (artigo 24, VI, Lei 9.514/97).

*Ana Paula Sacoman Senger*  
 Escrivente Autorizada

Protocolo nº 449.728  
 Av.21 - em 13 de maio de 2026

**CONSOLIDAÇÃO**

Atendendo requerimento de 17.04.2026, acompanhado de comprovante de recolhimento do ITBI (digitalizados em 27.11.2025), a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da credora fiduciária **ALUMNI INVESTIMENTOS S/A**, já identificada.

*Fernanda Loureiro Mascia*  
 Fernanda Loureiro Mascia  
 Escrivente 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**  
 Escrivente 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 09:10:21 horas do dia 14/05/2026.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3449728002001026L



017399140526

- Controle Interno Nº 089/2026

Pag.: 007/007





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XL9N4-M4JJ7-3JSQU-6VEGA

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/XL9N4-M4JJ7-3JSQU-6VEGA>

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

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