LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula	Ficha	
61.367	01	FRANCA, 10 de agosto de 2010

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 301, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, localizado no 2º pavimento ou 3º andar do **BLOCO 1**, no ***"CONDOMÍNIO SPAZIO FLORENCE"*** com frente para a ***RUA RIO SOLIMÕES nº 1500*** com uma área real total de 74,2111 m² sendo 44,97 m² de área real privativa coberta, 9,90 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 19,3411 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00723152, cabendo o direito de utilização de uma vaga descoberta para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no térreo, designada nº 9, considerando de quem de dentro do apartamento olha para o hall, confronta pela frente com hall social e apartamento nº 303, pelo lado direito com apartamento nº 302, pelo lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio. **(CONTRIBUINTE nº** 2.12.16.006.15.00 da PM de Franca-SP**).**

PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO DONIZETE DE PAULA SOBREIRA, RG nº 13.201.181 SSP-SP, CPF nº 041.101.398-05, brasileiro, separado judicialmente, técnico em mecânica, residente e domiciliado na Rua Padre Antônio Vieira, 541, Nova Franca, cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 20 de 03.09.2009 e R. 102 de 10.08.2010, ambos da M/56.035 deste Oficial de Registro de Imóveis e Registro nº 10.151 de 10.08.2010, Livro 3-Registro Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCREVENTE: (MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1 - *(transporte de alienação fiduciária)*
em 10/08/2010. Protocolo nº 107.079 de 07/07/2010.

Conforme R. 21 de 03.09.2009 da matrícula nº 56.035, registro anterior da presente, consta que pelo Instrumento Particular nº 103040912021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº 4380/64, datado nesta cidade aos 09 de fevereiro de 2009, **ANTÔNIO DONIZETE DE PAULA SOBREIRA,** já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, ***alienou fiduciariamente*** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$ 76.000,00, para efeito de leilão, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, cidade de Brasília-DF., inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida de R$ 15.000,00, que será paga através de 120 prestações mensais e sucessivas, a taxa de

Modelo 01

Continua no verso

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=60E4459A-B8A1-4EE6-BC4C-F4FB97FEB3C8 60E4459A-B8A1-4E

CNM: 123828.2.0061367-07

Matrícula **61.367** Ficha **01** Verso

juros nominal de 9,0178% a.a. e efetiva de 9,4000% a.a., origem dos recursos: SBPE, sistema de amortização: SAC, vencido o primeiro encargo mensal no dia 09.03.2009, no valor de R$ 282,91 com prazo de carência para expedição da intimação de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Foram utilizados R$ 61.000,00 referentes à conta vinculada do FGTS, sendo a presente feita com a interveniência da Caixa Econômica Federal por tratar-se de recursos oriundos do FGTS.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 2 - *(alteração de cadastro)*
em 10/08/2010. Protocolo nº 107.079 de 07/07/2010.

Pelo instrumento particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 05 de julho de 2010 e Certidão nº 13643, expedida em 17.03.2010, pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na referida Prefeitura sob nº de **CONTRIBUINTE *2.12.16.006.15.09***.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 3/61.367 - *(cancelamento de alienação fiduciária)*
em 18 de maio de 2012. Protocolo nº 127.582 de 09/05/2012.

Fica cancelada a alienação fiduciária mencionada na Av. 01 da presente, em virtude de quitação dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nos termos do Instrumento Particular datado de 24 de abril de 2012, em Franca-SP.

A ESCREVENTE:
(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 4/61.367 - *(reserva de usufruto)*
em 18 de maio de 2012. Protocolo nº 127.583 de 09/05/2012.

continua na ficha 02

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=60E4459A-B8A1-4EE6-BC4C-F4FB97FEB3C8 60E4459A-B8A1-4E

CNM: 123828.2.0061367-0

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula	Ficha
61.367	02

FRANCA, **18 de maio de 2012**

Pela Escritura Pública de 04 de maio de 2012, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Franca-SP, Livro nº 1228 Folhas nº 087/092, o proprietário **ANTÔNIO DONIZETE DE PAULA SOBREIRA**, já qualificado, ***reservou para si o direito de usufruto vitalício*** sobre o imóvel objeto desta matrícula, ***enquanto for vivo, de forma que a propriedade plena somente se consolidará na pessoa do donatário, após o seu falecimento***. Sendo de R$ 8.550,51 o valor do usufruto. Não foi recolhido ITCMD, em virtude de isenção nos termos da Lei nº 10.705 de 28.12.2000, conforme consignado no título.

A ESCREVENTE:
(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 5/61.367 - *(doação)*
em 18 de maio de 2012. Protocolo nº 127.583 de 09/05/2012.

Pela Escritura Pública mencionada no R. 04, **ANTÔNIO DONIZETE DE PAULA SOBREIRA**, já qualificado, ***doou*** o imóvel objeto desta matrícula, a seu filho **FERNANDO CARRIJO SOBREIRA**, RG nº 48.666.919-1-SSP-SP, CPF nº 428.005.498-31, brasileiro, estudante, solteiro, maior, residente e domiciliado na Avenida Padre Antônio Vieira, 541, Residencial Nova Franca, na cidade de Franca-SP, *gravado, entretanto, com usufruto vitalício, **conforme R. 04 da presente***. Ao imóvel desta foi atribuído o valor de R$ 17.101,03.

A ESCREVENTE:
(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

Av. 6/61.367 - *(cancelamento de usufruto por óbito)*
em 02 de dezembro de 2016. Protocolo nº 171.111 de 22/11/2016.

Pelo Requerimento de 22 de novembro de 2016 e Certidão de Óbito matrícula nº 123281.01.55.2016.4.00171.005.0050056-71, extraída do Termo nº 50056 lavrado às Folhas nº 5 do Livro C nº 171, fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito de Franca-SP, aos 02.05.2016, foi autorizado o ***cancelamento do usufruto vitalício,*** objeto do R. 04 da presente, em virtude do ***falecimento do usufrutuário*** **ANTÔNIO DONIZETE DE PAULA SOBREIRA**, ocorrido em 30 de abril de 2016.

Modelo 01

continua no verso

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=60E4459A-B8A1-4EE6-BC4C-F4FB97FEB3C8 60E4459A-B8A1-4E

CNM: 123828.2.0061367-0

Matrícula **61.367** | Ficha **02** Verso

A ESCREVENTE:
(FERNANDA CRISTINA FREITAS DA SILVA)

Av. 7/61.367 - *(CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)*
em 22/06/2023. Prenotação nº 234.903 de 15/06/2023. Selo Digital: 1238283E11BA5800234903238

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, e de conformidade com o artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que, nesta data, **a presente matrícula recebeu o número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 123828.2.0061367-07)**. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 8/61.367 - *(compra e venda)*
em 22/06/2023. Prenotação nº 234.903 de 15/06/2023. Selo Digital: 1238283211BA590023490323U

Pelo Instrumento Particular nº 0010377235, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado em São Paulo-SP, aos 09 de junho de 2023, o proprietário **FERNANDO CARRIJO SOBREIRA**, filho de Antonio Donizete de Paula Sobreira e Marisa Carrijo Sobreira, autônomo, endereço eletrônico fernandofernandim201@gmail.com, já qualificado, ***vendeu*** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 150.000,00, a **PATRICIA TANCHELA**, RG nº 60.746.739-3-SSP-SP, CPF nº 034.741.969-01, filha de Vonderlei Tanchela e Denize Martins Tanchela, brasileira, autônoma, solteira, maior, residente e domiciliada na Avenida Rio Negro, 500, apto. 305, Condomínio Festeggiare, São Miguel, Franca-SP, endereço eletrônico pattysofiath@gmail.com. Consta do instrumento declaração do outorgante, nos termos da Lei nº 9.278/1996 e artigo 1.723 do Código Civil Brasileiro, de que *não se enquadra nas restrições quanto ao reconhecimento de união estável.* **Valores e Forma de Pagamento**: Valor econômico da transação: R$ 150.000,00. Valor tributário do imóvel - venal: R$ 49.023,80. Valor do bem para imposto de transmissão: R$ 150.000,00. Satisfeita a venda, foi dado plena e irrevogável quitação. Registro efetuado em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada

continua na ficha 03

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=60E4459A-B8A1-4EE6-BC4C-F4FB97FEB3C8 60E4459A-B8A1-4E

pela Lei Estadual nº 11.331/2002, em virtude de declaração expressa da parte de que não se trata da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 9/61.367 - *(alienação fiduciária)*
em 22/06/2023. Prenotação nº 234.903 de 15/06/2023. Selo Digital: 1238283211BA5A0023490323S

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 08, **PATRICIA TANCHELA**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, ***alienou fiduciariamente***, transferindo a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (nome fantasia: não consta), CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, NIRE JUCESP n° 35300332067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo-SP, CEP: 04543-011, endereço eletrônico cadastro.santander@targetlaw.com.br, representantes legais: Ana Luiza de Souza Brandão, CPF nº 066.221.146-41, brasileira, e Vinicius dos Santos, CPF nº 398.235.338-65, brasileiro, beneficiário final: não identificado no título, para garantia da dívida e cumprimento das obrigações do presente título. **Valor total da dívida financiada:** R$ 120.000,00. **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes**: nominal de 11,8273% a.a., efetiva de 12,4900% a.a. e nominal e efetiva de 0,9856% a.m., na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações, natureza/origem dos recursos: SFH, sistema de amortização: SAC. **Forma, Local e Meio de Pagamento**: 240 prestações mensais e sucessivas, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 09.07.2023, no valor de R$ 1.619,50, com débito em conta corrente, pagável na praça de Franca-SP. **Prazo de carência para expedição de intimação**: 30 dias, contados da data do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Valor de avaliação do imóvel para efeito de leilão** R$ 150.000,00. **Outorga de Procurações**: na hipótese de haver mais de um devedor, os mesmos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante o credor fiduciário e constituem-se procuradores recíprocos. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Registro efetuado em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002, em virtude de declaração expressa da parte de que não se trata da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

continua no verso

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=60E4459A-B8A1-4EE6-BC4C-F4FB97FEB3C8 60E4459A-B8A1-4E

Matrícula **61.367** | Ficha **03** Verso | **CNM: 123828.2.0061367-07**

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 10/61.367 - *(cadastro urbano)*
em 03/06/2025. Prenotação nº 253.438 de 12/02/2025. Selo Digital: 1238283311EAFC0025343825Z

Pelo Instrumento Particular datado de 12 de fevereiro de 2025, em São Paulo-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 62587 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob ***CONTRIBUINTE nº 2.12.16.006.15.09 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-012 - Residencial Amazonas e Código IBGE: 3516200 - Município de Franca-SP***. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCREVENTE:
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 11/61.367 - *(consolidação da propriedade fiduciária)*
em 03/06/2025. Prenotação nº 253.438 de 12/02/2025. Selo Digital: 1238283311EAFD0025343825X

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 10 e Requerimento datado de 15 de maio de 2025, instruídos com a documentação pertinente, inclusive com o comprovante de recolhimento do ITBI, extraídos sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24.08.2001, veiculados através do Ofício Eletrônico - Intimação Protocolo nº IN01332611C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que a devedora fiduciante **PATRICIA TANCHELA**, já qualificada, regularmente intimada, tivesse purgado a mora reclamada, e em conformidade com as disposições constantes do no art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, procedo à ***consolidação da propriedade*** do imóvel desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, representante legal: Maria Lucila Melaragno Monteiro, CPF nº 037.805.138-54, brasileira. **Forma de Pagamento**: Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R$ 150.000,00. Valor econômico da transação: R$ 250.000,00. Valor tributário do imóvel - venal: R$ 53.401,52. Valor do bem para imposto de transmissão: R$

continua na ficha 04

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=60E4459A-B8A1-4EE6-BC4C-F4FB97FEB3C8 60E4459A-B8A1-4E

150.000,00. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 0010377235. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCREVENTE:
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO**

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

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

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=60E4459A-B8A1-4EE6-BC4C-F4FB97FEB3C8 60E4459A-B8A1-4E

61.367

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca

CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº

253438

Bel. José Carlos Capra, Oficial Delegado do 2º Registro de Imóveis de Franca-SP, CERTIFICA e dá fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº **61367** (CNM - **123828.2.0061367-07**), foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, retrata a situação jurídica desta matrícula desde 22 de julho de 1986, data de instalação desta 2ª Circunscrição Imobiliária, até o último dia útil anterior à data de expedição da presente certidão, reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados. **CERTIFICA** mais que para a lavratura de atos notariais, o prazo de validade desta certidão será de 30 (trinta) dias da data de sua expedição (art.1º, IV, Decreto 93240/86). O conteúdo dessa certidão é verdadeiro e autentico. **Certidão emitida e assinada sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2/2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º da Lei nº 6.015/1973.** . O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico.

Franca, 03 de junho de 2025.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA – Substituta do Oficial.**

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R$	44,20
Estado	R$	12,56
Secretaria da Fazenda	R$	8,60
Registro Civil	R$	2,33
Tribunal de Justiça	R$	3,03
Ministério Público	R$	2,12
Município	R$	2,21
Total	**R$**	**75,05**

**Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022*
**Certidão margeada no título.*

Selo Digital: 1238283C318C970025343825X

A presente certidão atende aos termos do artigo 7º, V, do Provimento CG nº 30/2018 da Corregedoria Geral de Justiça, publicado no DJE de 31/08/2018 e às Especificações dos Requisitos do Software do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Pode ter sua autenticidade e procedência, assim como a aferição dos atos e valores praticados, consultado no portal: https://selodigital.tjsp.jus.br .

R**ua Diogo Feijó, 2141, Estação - Franca/SP - CEP 14405-212 - (16) 3712-0500 - 2ri.franca@registral.com.br - www.registral.com.br**

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

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=60E4459A-B8A1-4EE6-BC4C-F4FB97FEB3C8 60E4459A-B8A1-4E