

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE FRANCA SP

Matrícula

18.256

Ficha

01

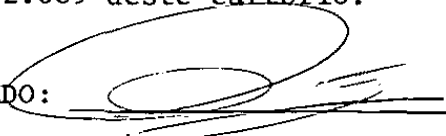
fac

FRANCA, 24 de maio de 1993.

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Franca-SP., no loteamento denominado VILA FORMOSA, composto - do lote 03 da quadra 12, medindo 10,00ms. (dez metros) de frente para a - RUA CORONEL TAMARINDO; mesma medida nos fundos, confrontando com parte -- dos lotes 13 e 14; 27,00ms. (vinte e sete metros) de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 02, e do outro lado confrontando com o lote 04, encerrando a área de 270,00ms². (duzentos e setenta metros quadradados).

(CONTRIBUINTE nº 1.11.07.015.03.00).

PROPRIETÁRIA: JOSEPHA GARCIA LOPES, RG nº 13.438.507-SSP/SP., CPF/MF nº - 125.911.068-00, brasileira, solteira, maior, proprietária, residente e do miciliada nesta cidade, à Rua Alvaro Abranches nº 558.

REGISTRO ANTERIOR: M/2.089 deste cartório.O ESCRIVENTE AUTORIZADO: PAULO ROBERTO DE ASSIS ERAS
OFICIAL MAIOR

R. 1/18.256, em 24 de maio de 1.993.

Por escritura de venda e compra lavrada em 06 de maio de 1.993, nas notas do 1º Tabelionato Local (Lº 794 fls. 158), JOSEPHA GARCIA LOPES, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula à ANA MARIA DE LIMA, RG nº -- 6.889.962-SSP/SP., CPF nº 198.312.936-49, brasileira, solteira, maior, -- advogada, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Marechal Caxias nº- 2.728, pelo preço de Cr\$ 17.133.527,54. Valor Venal Cr\$ 18.471.662,20.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: PAULO ROBERTO DE ASSIS ERAS
OFICIAL MAIOR

(continua no verso) ... eoc



CNM: 123828.2.0018256-39

Matrícula

18.256

Ficha

01

verso

R.2 - (venda e compra)
em 04 de janeiro de 1995.

Pela escritura de 02 de Março de 1994, lavrada no 1º Cartório de Notas de Franca, Livro nº 813, Folhas nº 112, a proprietária **ANA MARIA DE LIMA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$ 3.650.000,00 na data da escritura, à **DENISE DA SILVA GUALBERTO PEREIRA**, RG. nº 9.629.344-SSP-SP, CPF/MF. nº 042.416.978-75, do lar, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com **IVANIR GUALBERTO PEREIRA**, RG. nº 8.204.557-SSP-SP, CPF/MF. nº 594.402.608-15, contador, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade à Rua José Engrácia de Faria nº 625, Bairro Higienópolis. Valor Venal R\$ 3.099,79.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA:

(FERNANDA CRISTINA FREITAS DA SILVA)

Av. 3/18.256 - (retificação)
em 27 de abril de 2016. Protocolo nº 165.172 de 15/04/2016.

Pelo Requerimento de 15 de abril de 2016, Cédula de Identidade, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, Comprovante de Situação Cadastral no CPF código de controle E46F.6FDD.39AB.2460, emitido às 10:46:00 do dia 26.04.2016, pela Internet e nos termos do artigo 213, I "g", da Lei nº 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que o número correto do CPF de **DENISE DA SILVA GUALBERTO PEREIRA** é **042.416.978-95** e que a mesma é atualmente portadora do **RG nº 9.629.344-5-SSP-SP**, residente e domiciliada na Rua Coronel Tamarindo, 3276, Vila Formosa, na cidade de Franca-SP.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FÁRIA ORTENZI)

Av. 4/18.256 - (construção)
em 27 de abril de 2016. Protocolo nº 165.172 de 15/04/2016.

Pelo Requerimento mencionada na Av. 03, Certidão nº 100521, expedida em 17.12.2015, pela Prefeitura Municipal local e Certidão de Valor Venal nº 24301, emitida
continua na ficha 02



CNM: 123828.2.0018256-39

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8

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

Matricula

18.256

Ficha

02

FRANCA, **27 de abril de 2016**

em 25.04.2016, pela Internet, procedo à presente averbação para constar que no terreno matriculado foi edificada uma casa residencial que **recebeu o nº 3276 da Rua Coronel Tamarindo**, com 223,52 m² de área construída, concluídos em 31.05.1994 e em 31.08.2015 e cadastrados nas mesmas datas. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000892016-88888395, emitida em 15.04.2016, pela Internet, válida até 12.10.2016. Valor base de cálculo da construção R\$ 275.568,87.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

Av. 5/18.256 - (*óbito*)

em 13 de janeiro de 2017. Protocolo nº 172.025 de 23/12/2016.

Pela Escritura Pública de 21 de dezembro de 2016, Livro nº 1361 Folhas nº 171/182, Ata Retificativa de Escritura Pública de 22 de dezembro de 2016, Livro nº 1361 Folhas nº 204, Ata Retificativa de Escritura Pública de 06 de janeiro de 2017, Livro nº 1361 Folhas nº 264, lavradas pelo 1º Tabelião de Notas de Franca-SP, procedo à presente averbação para constar o **óbito** de **IVANIR GUALBERTO PEREIRA**, ocorrido em 02 de outubro de 2016, registrado sob nº 2551, Folhas nº 56 do Livro C-14, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Guapé-MG.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 6/18.256 - (*partilha*)

em 13 de janeiro de 2017. Protocolo nº 172.025 de 23/12/2016.

Pela Escritura Pública e Atas Retificativas de Escritura Pública mencionadas na Av. 05, e nos termos da Lei nº 11.441/07 e artigo 2015 do Código Civil Brasileiro, em virtude do falecimento de Ivanir Gualberto Pereira, que era portador do RG nº 8.204.557-4-SSP-SP, empresário, já qualificado, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 127.232,00, **foi partilhado** à viúva meeira **DENISE DA SILVA GUALBERTO PEREIRA**, empresária, já qualificada.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=210056EB-64C9-48C9-86BC-BBC1FDF0F4FD_210056EB-64C9-48

CNM: 123828.2.0018256-39

Matricula

18.256

Ficha

02

Verso

R. 7/18.256 - (*compra e venda*)

em 09/12/2019. Prenotação nº 201.799 de 22/11/2019. Selo Digital: 1238283211B27B0020179919L

Pelo Instrumento Particular nº 0010056492, com caráter de escritura pública, celebrado na forma das leis nºs 4380/64, 5049/66, 9514/97 e 13.465/2017, datado em São Paulo-SP, aos 12 de novembro de 2019, a proprietária **DENISE DA SILVA GUALBERTO PEREIRA**, filha de Benedito Luís da Silva e Edir Antônia Vitoriano da Silva, empresária, endereço eletrônico denise_sabrinassupermercado@hotmail.com, residente e domiciliada na Rua Hipólito Antônio Pinheiro, 3161, apto 03, Jardim Integração, na cidade de Franca-SP, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, a **GRÉGORI GUALBERTO PEREIRA**, RG nº 30.493.506-SSP-SP, CPF nº 372.266.468-38, filho de Ivanir Gualberto Pereira e Denise da Silva Gualberto Pereira, brasileiro, administrador geral, solteiro, maior, endereço eletrônico gregualberto@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Hipólito Antônio Pinheiro, 3161, apto 03, Jardim Integração, na cidade de Franca-SP. Consta do instrumento declaração da 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*. Valor econômico da transação: R\$ 610.000,00. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 84.153,99. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 610.000,00. 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. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 8/18.256 - (*alienação fiduciária*)

em 09/12/2019. Prenotação nº 201.799 de 22/11/2019. Selo Digital: 1238283211B27C0020179919J

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 07, **GRÉGORI GUALBERTO PEREIRA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 657.500,00, para efeito de leilão, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, na cidade de São Paulo-SP, CEP: 04543-011, para garantia da dívida de R\$ 483.600,00, que será paga através de 420 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros efetiva de 10,0000% a.a.,

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=210056EB-64C9-48C9-86BC-BBC1FDF0F4FD_210056EB-64C9-48

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

18.256

Ficha

03

FRANCA, 09 de dezembro de 2019

nominal de 9,5690% a.a. e mensal efetiva e nominal de 0,7974%, sistema de amortização: SAC, enquadramento do financiamento: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 12.12.2019, no valor de R\$ 4.399,07, com prazo de carência para expedição da intimação de 30 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. 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.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 9/18.256 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 02/06/2025. Prenotação nº 253.576 de 17/02/2025. Selo Digital: 1238283J41EAF900253576253

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 - 123828.2.0018256-39)**. 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 ESCRIVENTE:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 10/18.256 - (cadastro urbano)

em 02/06/2025. Prenotação nº 253.576 de 17/02/2025. Selo Digital: 1238283311EAFA00253576251

Pelo Instrumento Particular datado de 17 de fevereiro de 2025, em São Paulo-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 62662 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.11.07.015.03.00 da Prefeitura Municipal; CEP: 14405-140 e Código IBGE: 3516200 - Município de Franca-SP**. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=210056EB-64C9-48C9-86BC-BBC1FDF0F4FD_210056EB-64C9-48

Matrícula

18.256

Ficha

03

Verso

123828.2.0018256-39

item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:

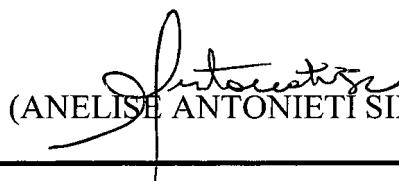

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 11/18.256 - (*consolidação da propriedade fiduciária*)

em 02/06/2025. Prenotação nº 253.576 de 17/02/2025. Selo Digital: 1238283311EAFB0025357625Z

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 10 e Requerimento datado de 15 de maio de 2025, em São Paulo-SP, 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 IN01335202C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **GRÉGORI GUALBERTO PEREIRA**, já qualificado, regularmente intimado, 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** (nome fantasia: não consta), NIRE JUCESP nº 35300332067, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo-SP, CEP: 04543-011, endereço eletrônico cadastro.santander@targetlaw.com.br, já qualificado, representante legal: Eduardo Augusto Mendonça de Almeida, CPF nº 066.656.958-40, brasileiro, beneficiário final: não identificado no título. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 657.500,00. Valor econômico da transação: R\$ 1.076.284,83. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 116.470,59. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 1.076.284,83. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 0010056492. 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 ESCRIVENTE:


(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****

**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=210056EB-64C9-48C9-86BC-BBC1FDF0F4FD_210056EB-64C9-48

18.256

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca
CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº
253576

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 **18256 (CNM - 123828.2.0018256-39)**, 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 autêntico. **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, 02 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: 1238283C318C960025357625X

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>.

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



EM BRANCO



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=210056EB-64C9-48C9-86BC-BBC1FDF0F4FD_210056EB-64C9-48



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

