



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0158550-77

**MATRÍCULA**  
**158.550**

**FICHA**  
**01**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**LIVRO N. 1.153 - REGISTRO GERAL**

Ribeirão Preto, 23 de julho de 2014.

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** apartamento nº 34, do bloco 11-A, rua Cardeal Leme nº 300, Conjunto Habitacional Condomínio Dom Manoel da Silveira D'Elboux.

O apartamento nº 34, localizado no 3º andar, do Bloco 11-A, no Conjunto Habitacional Condomínio Dom Manoel da Silveira D'Elboux, nesta cidade, na rua Cardeal Leme nº 300, com a área útil de 55,08 metros quadrados, área comum de 4,2075 metros quadrados, área ideal de 73,227398 metros quadrados, correspondendo à fração ideal de 0,297619%, e área total de 59,2875 metros quadrados, confrontando pela frente com o hall de acesso à escada e poço de iluminação, pelos fundos com o estacionamento, pelos lados de quem olha de frente para o imóvel, à direita com estacionamento, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 33.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 147.712.

**PROPRIETÁRIA:** COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB-RP, inscrita no CNPJ/MF nº 56.015.167/0001-80, com sede neste município, na avenida Treze de Maio nº 157.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/25.830 de 09 de maio de 1980 e instituição de condomínio registrada sob nº R.4/51.545 de 16 de janeiro de 1.985. Matrícula aberta por escritura pública de 02 de julho de 2014 (livro nº 1.153, fls. 299/303) lavrada pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP.

Ribeirão Preto, 23 de julho de 2014 - (prenotação nº 378.075 de 08/07/2014).

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

**R.01/158.550 - VENDA E COMPRA.**

Em 23 de julho de 2014- (prenotação nº 378.075 de 08/07/2014).

Por escritura pública de 02 de julho de 2014 (livro nº 1.153, fls. 299/303) lavrada pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB-RP, já qualificada, **VENDEU** a 1) **LILIAN APARECIDA LOURENÇO GOBBO**, brasileira, caixa, RG nº 29.604.565-2-SSP/SP, CPF/MF nº 281.874.088-63, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com **JOSÉ ODAIR GOBBO**, brasileiro, funcionário público, RG nº 28.909.633-9-SSP/SP, CPF/MF nº 250.113.778-73, residentes e domiciliados neste município, na rua Cardeal Leme nº 300, Apto. 34 Bloco 11, e 2) **MIRIAN APARECIDA LOURENÇO**, brasileira, solteira, maior, administradora, RG nº 19.169.052-SSP/SP, CPF/MF nº 104.857.428-88, residente e domiciliada neste município, na rua Cardeal Leme nº 300, Apto. 34 Bloco 11, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 26.666,66** (vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos). Valor venal: R\$ 30.100,73.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

**R.02/158.550 - INSTITUIÇÃO ONEROSA DE USUFRUTO.**

Em 23 de julho de 2014- (prenotação nº 378.075 de 08/07/2014).

Por escritura pública de 02 de julho de 2014 (livro nº 1.153, fls. 299/303) lavrada pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE (segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R8J7S-4JCLZ-U3LQA-FR6LW>



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0158550-77

MATRÍCULA

158.550

FICHA

01  
Verso

**RIBEIRÃO PRETO - COHAB-RP**, já qualificada, **INSTITUIU** onerosamente o **usufruto vitalício** sobre o imóvel objeto desta matrícula em favor de **JOSÉ LOURENÇO**, brasileiro, aposentado, RG nº 4.513.834-SSP/SP, CPF/MF nº 542.177.258-68 e sua mulher **MARIA BRANDINA DA SILVA LOURENÇO**, brasileira, aposentada, RG nº 16.649.408-02-SSP/SP, CPF/MF nº 366.229.818-09, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Cardeal Leme nº 300, Apto. 34 Bloco 11, atribuído o valor de **R\$ 13.333,33** (treze mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos). Valor venal proporcional: R\$ 15.050,37.

**O Escrevente:** Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

**Av.03/158.550 - CANCELAMENTO PARCIAL DE USUFRUTO.**

**Em 12 de agosto de 2024** - (prenotação nº 568.386 de 30/07/2024).

Por escritura pública de 26 de julho de 2024 (livro nº 1423, fls. 297/298) lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, e cópia autenticada da certidão de óbito emitida em 24 de julho de 2015, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, matrícula: 121467.0155.2015.4.00278.167.0097940-13, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO de uma fração ideal correspondente a 1/2 do USUFRUTO** registrado sob nº 02 desta matrícula, em virtude do óbito do usufrutuário **JOSÉ LOURENÇO**, ocorrido em 11/07/2015. Valor venal proporcional: R\$ 13.423,39.

Selo digital número: 111435331NT000744736QJ241.

**O Oficial Substituto:** Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

**Av.04/158.550 - CANCELAMENTO DE USUFRUTO.**

**Em 12 de agosto de 2024** - (prenotação nº 568.386 de 30/07/2024).

Por escritura pública mencionada na Av.03, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO DO USUFRUTO** registrado sob nº 02 desta matrícula, em virtude da renúncia da usufrutuária **MARIA BRANDINA DA SILVA LOURENÇO**, já qualificada. Atribuído o valor de **R\$ 13.423,39** (treze mil, quatrocentos e vinte e três reais e trinta e nove centavos). Valor venal proporcional: R\$ 13.423,39.

Selo digital número: 111435331BO000744737DA246.

**O Oficial Substituto:** Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

**Av.05/158.550 - RETIFICAÇÃO - QUALIFICAÇÃO PESSOAL.**

**Em 04 de setembro de 2024** - (prenotação nº 569.945 de 22/08/2024).

Por instrumento particular nº 0010453492, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado em São Paulo/SP, em 19 de agosto de 2024, e

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R8J7S-4JCLZ-U3LQA-FR6LLW>



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0158550-77

MATRÍCULA

158.550

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 04 de setembro de 2024.

  
**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 27 de outubro de 2016 pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, matrícula: 115246.01.55.2016.3.00014.197.0003686-39, procede-se a presente averbação para constar que a grafia correta do nome da proprietária é **MÍRIAM APARECIDA LOURENÇO**, e não como constou.

Selo digital número: 111435331SW000753673GM24C.

A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick).

**Av.06/158.550 - CASAMENTO E QUALIFICAÇÃO PESSOAL.**

Em 04 de setembro de 2024 - (prenotação nº 569.945 de 22/08/2024).

Por instrumento particular e certidão de casamento mencionadas na Av.05, e cópia autenticada da carteira nacional de habilitação, procede-se a presente averbação para constar que **MÍRIAM APARECIDA LOURENÇO**, já qualificada, casou-se com **MARCELO MARQUES GRAMANI**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 17.454.879-SSP/SP e do CPF/MF nº 098.755.298-85, em 17/09/2016, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados neste município, na rua Monte Alegre nº 300, bloco 2A, Smile Monte Alegre, apto. nº 106, Vila Monte Alegre. A mulher passou a usar o nome de **MÍRIAM APARECIDA LOURENÇO GRAMANI**.

Selo digital número: 111435331HM000753674TD24D.

A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick).

**R.07/158.550 - VENDA E COMPRA.**

Em 04 de setembro de 2024 - (prenotação nº 569.945 de 22/08/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.05, 1) **MÍRIAM APARECIDA LOURENÇO GRAMANI** autorizada por seu marido, **MARCELO MARQUES GRAMANI** e 2) **LILIAN APARECIDA LOURENÇO GOBBO** e seu marido, **JOSÉ ODAIR GOBBO**, residentes e domiciliados neste município, na rua Waldemar Bittar nº 161, Residencial Flórida, já qualificados, **VENDERAM** a **RAIZA RODRIGUES CAPESTRANO**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 49.947.014-X-SSP/SP, CPF/MF nº 424.217.348-27, residente e domiciliada neste município, na rua João Perone nº 425, apto. 32, Nova Aliança, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 195.000,00** (cento e noventa e cinco mil reais), em uma operação total no valor de R\$ 204.750,00, sendo **R\$ 50.000,00** pagos com recursos próprios e **R\$ 154.750,00** (já inclusas as despesas acessórias no valor de R\$ 9.750,00) pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 80.540,33.

Selo digital número: 111435321OX000753675BV244.

A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick).

**R.08/158.550 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/R8J7S-4JCLZ-U3LQA-FR6LW>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0158550-77

MATRÍCULA

158.550

FICHA

02

Verso

**Em 04 de setembro de 2024** - (prenotação nº 569.945 de 22/08/2024).

Por instrumento particular mencionado na Av.05, **RAIZA RODRIGUES CAPESTRANO**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em São Paulo/SP, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2.041, e 2235, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 154.750,00** (cento e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais) a ser reembolsado em 420 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização SAC, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 11,3776% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 11,9900% ao ano, e juros à taxa nominal de 0,9481% e efetiva de 0,9992% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 1.898,57, com vencimento para 19/09/2024, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais) conforme cláusula 17. De acordo com a cláusula 15 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação para os fins previstos no § 2º, do artigo nº 26, da lei 9.514/1997. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321LE000753676AJ24G.

A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick).

**Av.09/158.550 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA POR DAÇÃO EM PAGAMENTO.**

**Em 04 de setembro de 2025** - (prenotação nº 592.444 de 19/08/2025).

Por escritura pública de 08 de agosto de 2025 (livro nº 3.971, fls. 173/178) lavrada pelo 8º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, procede-se a presente averbação para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, NIRE nº 35300332067, já qualificado, em virtude da dação em pagamento feita por **RAIZA RODRIGUES CAPESTRANO**, residente e domiciliada neste município, na rua Cardeal Leme nº 300, bloco 11, apto. nº 34, Vila Virgínia, já qualificada, dos direitos de devedora fiduciante que possui em relação à alienação fiduciária objeto do **R.08** desta matrícula, pelo valor de **R\$ 165.034,38** (cento e sessenta e cinco mil e trinta e quatro reais e trinta e oito centavos), nos termos do § 8º do artigo nº 26 da Lei 9.514/1997. Valor venal: R\$ 84.245,05.

Selo Digital: 111435331T00000091681725Q.

A Escrevente: , (Jeane Andréia Vick)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R8J7S-4JCLZ-U3LQA-FR6LW>



Valide aqui  
este documento

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

## CERTIDÃO

Prenotação nº 592.444 - AC011349950

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 158.550** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 09, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 04/09/2025 - 08:54

Assinada digitalmente, por:  
**Frederico Jorge Vaz de Figueredo Assad - Oficial**

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.  
Selo Digital nº 111435391T00000091681625G. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R8J7S-4JCLZ-U3LQA-FR6LLW>

v