



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

CNM nº: 111559.2.0051404-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA

51.404

FICHA

01

Rio Claro, 14 de novembro de 2013.

CNS: 11.155-9

**IMÓVEL:** UM TERRENO constituído de parte do lote nº 24 da quadra "02" do loteamento denominado "PARQUE DOS JEQUITIBÁS", situado no Distrito e Município de Santa Gertrudes, nesta Comarca, com frente para a RUA ARNALDO ARAÚJO PINTO, lado ímpar, entre a Rua Jorge Seneme e a Avenida Prefeito Coronel Libertário Palumbo, na quadra completada pela Avenida João Vitte, distante 49,00 metros do alinhamento de prédios da Rua Jorge Seneme, medindo 5,00 metros de frente para a rua de sua situação, por 30,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo, nos fundos, a mesma medida da frente, encerrando a área de 150,00 metros quadrados, e confrontando do lado direito visto da rua, com o lote nº 23 (matrícula nº 46.113); do lado esquerdo, com o remanescente do mesmo lote nº 24 (matrícula nº 51.403); e, nos fundos, com o lote nº 05 (matrícula nº 46.111).

**CONTRIBUINTE:** 23.1200.002.340.01.

**PROPRIETÁRIOS:** JOÃO MARIA FRANÇA, brasileiro, técnico químico, titular da cédula de identidade, RG nº 20.808.629-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 067.573.808-38, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com SÔNIA MOURA DE OLIVEIRA FRANÇA (brasileira, professora, titular da cédula de identidade, RG nº 4.940.587-1-SSP/PR, e inscrita no CPF/MF sob o nº 803.310.689-15), residentes e domiciliados na Praça Toledo de Barros, nº 155, apto. 51, em Limeira-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/49.019, feito em data de 10 de maio de 2012, em maior área.

O Oficial,

*Geraldo Felício*  
- Geraldo Felício -

AV.1/51.404. Em 14 de novembro de 2013.

**SECCIONAMENTO**

O imóvel objeto da presente matrícula é constituído de parte daquele matriculado sob o nº 49.019, cujo seccionamento foi autorizado pela Prefeitura Municipal Santa Gertrudes, através da certidão nº 252/2013, expedida em 25 de setembro de 2013, acompanhada do respectivo "croqui", e da Certidão para fins de Registro de Desmembramento Urbano para usos comercial e residencial nº 289/2013/CJP, datada de 21/10/2013, pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, atendendo requerimento datado de 30 de setembro de 2013, devidamente formalizado. (Título prenotado sob o nº 131.526, em 22 de outubro de 2013).

Averbado por,

*Marici Aparecida Teixeira Höfling*  
Marici Aparecida Teixeira Höfling - escrevente autorizada.

"continua no verso"



1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Rio Claro - SP

111559 AA 0399165 0425

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/EH9TF6-MSPGN-Z95AD-4ZBL7>



CNM nº: 111559.2.0051404-92

MATRÍCULA  
51.404FICHA  
01

VERSO

AV.2/51.404. Em 11 de dezembro de 2013.

**EDIFICAÇÃO**

Atendendo requerimento datado de 14 de outubro de 2013, é feita a presente averbação para ficar constando que, no terreno desta objeto, foi edificado o **PRÉDIO RESIDENCIAL que recebeu o nº 311 da RUA ARNALDO ARAÚJO PINTO, com 109,50m<sup>2</sup> de área construída**, como prova o "habite-se" nº 085/2013, concedido em 03 de outubro de 2013, no processo nº 68/12, aprovado em 25 de abril de 2012, pela Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes, SP. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND nº 001382013-21040932, CEI 51.215.22932/61, emitida em 25 de outubro de 2013, pela Secretaria da Receita Federal, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010, que fica arquivada em pasta própria. Valor base/SINDUSCON: R\$145.609,81. (Título prenotado sob o nº 131.906, em 22 de novembro de 2013).

Averbado por,

*Marici Aparecida Teixeira Höfling*  
Marici Aparecida Teixeira Höfling - escrevente autorizada.

R.3/51.404. Em 11 de fevereiro de 2014.

**COMPRA E VENDA**

Por instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças - contrato nº 070363230000285, com força de escritura pública, emitido em São Paulo-SP, em 28 de janeiro de 2014, os proprietários, **JOÃO MARIA FRANÇA**, metalúrgico, e sua mulher **SÔNIA MOURA DE OLIVEIRA FRANÇA**, do lar, já qualificados, **transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a LUCAS DIAS DE ALMEIDA**, brasileiro, maior, solteiro, mecânico, RG nº 45.446.465-4-SSP-SP, CPF/MF nº 369.574.368-96, residente e domiciliado em Santa Gertrudes/SP, na Avenida Roberta, nº 653, Jardim Bom Sucesso II; e, **VANESSA RIBEIRO DE OLIVEIRA**, brasileira, maior, solteira, auxiliar administrativo, RG nº 45.446.320-0-SSP-SP, CPF/MF nº 376.614.098-10, residente e domiciliada em Santa Gertrudes/SP, na Rua 18, nº 221, Jardim Parque Industrial, pelo preço de **R\$245.000,00** (duzentos e quarenta e cinco mil reais), sendo R\$30.252,10 com recursos próprios; R\$18.747,90 com recursos do FGTS; e, R\$196.000,00, com recursos do financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A, objeto do registro seguinte: (Título prenotado sob o nº 132.819, em 03 de fevereiro de 2014).

Registrado por,

*Robson Viana*  
Robson Viana - escrevente autorizada.

"continua na ficha nº 02"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM nº: 111559.2.0051404-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA

51.404

FICHA

02

Rio Claro, 11 de fevereiro de 2014.

CNS: 11.155-9

R.4/51.404. Em 11 de fevereiro de 2014.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.3, retro, os proprietários (R.3), LUCAS DIAS DE ALMEIDA e VANESSA RIBEIRO DE OLIVEIRA, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2035 e 2041, CEP: 04543-011, para garantia da dívida no valor de **R\$196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais)**, os compradores pagarão o valor do financiamento ao credor em parcelas mensais e consecutivas, compostas pela parcela de amortização, juros, seguros e tarifa previstas no presente contrato, mediante débito na conta corrente dos compradores, no valor total, na data do título, de R\$1.931,83, calculadas pelo número de meses de amortização de 420 (quatrocentos e vinte) meses, pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, à taxa de juros mensal fixada em 0,70% a.m., 8,46% a.a. (nominal), 8,80% a.a. (efetiva), Custo Efetivo Total - CET (anual) 9,56%, vencendo-se a primeira parcela no dia 28 de fevereiro de 2014 e as restantes em igual dia dos meses subsequentes, sendo o tipo de financiamento – parcelas atualizáveis, o valor da parcela de amortização, inclusive o da primeira, será reajustado mensalmente, mediante aplicação do percentual utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, mantidos nas Instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE, com data de aniversário igual ao dia de assinatura do contrato, a parcela de amortização será abatida do saldo devedor na data de cada vencimento, após o reajustamento do saldo devedor, no caso de financiamento tipo parcelas atualizáveis, e cálculo de nova parcela de juros, enquadramento da operação – SFH, constando do título demais cláusulas e condições. *Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores/fiduciários possuidores diretos, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Valor de avaliação para fins de cálculo seguro e de eventual leilão extrajudicial - R\$245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais), sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se ao credor o direito de pedir nova avaliação.* A procuração outorgada ao subscritor do credor foi microfilmada sob o nº 132.564, em 22 de janeiro de 2014. (Título prenotado sob o nº 132.819, em 03 de fevereiro de 2014).

Registrado por,

Robson Viana - escrevente autorizada.

"continua no verso"

1º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de Rio Claro - SP

111559 AA 0399166 0425  
Documento assinado no Assinador QNR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/vale/eh976-MSPGK-Z95AD-4ZBL7>

CNM nº: 111559.2.0051404-92


MATRÍCULA  
51.404FICHA  
02  
VERSO

AV.5/51.404. Em 21 de fevereiro de 2025.

**NOTÍCIA DA DISTRIBUIÇÃO DA EXECUÇÃO**

À vista da certidão expedida aos 22 de janeiro de 2025, nos autos do processo digital nº 1000391-86.2025.8.26.0510, de Execução de título extrajudicial – contratos bancários, **entre as partes COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, inscrito no CNPJ sob o nº 79.342.069/0001-53, exequente, e **VANESSA RIBEIRO DE ALMEIDA**, CPF/MF nº 376.614.098-10, executada, distribuída no dia 21 de janeiro de 2025, e admitida em juízo, **cujo valor da causa é de R\$44.674,95 (quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e cinco centavos)**, em curso perante a 3ª Vara Cível desta Comarca de Rio Claro-SP, assinada digitalmente por Heloísa Cristina Pelicario Leão, capçada por requerimento datado de 11 de fevereiro de 2025, cujos documentos foram disponibilizados eletronicamente pela ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, através do site [www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br), sob protocolo AC005117880, e cuja remessa datada de 12 de fevereiro de 2025, foi assinada e certificada digitalmente conforme Hash Chave, ali mencionado, **é feita a presente averbação (art. 828 do Código de Processo Civil) para ficar constando à notícia da distribuição da sobredita execução.** (Título prenotado sob o nº 204.868, em 12 de fevereiro de 2025).

Averbado por,



Maria Emilia Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

AV.6/51.404. Em 26 de agosto de 2025.

**NOTÍCIA DE DISTRIBUIÇÃO DE EXECUÇÃO**

À vista da certidão de objeto e pé expedida aos 25 de julho de 2025, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS** (Processo digital nº 1013867-31.2024.8.26.0100), disponibilizada eletronicamente pela ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, através do site [www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br), sob protocolo AC011310180, e cuja remessa, datada de 14 de agosto de 2025 - 08:59:17, em que são partes: **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DEXIS – SICREDI DEXIS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 79.342.069/0001-53 (exequente), e **LVL METAIS FABRICAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS EIRELI**, CNPJ nº 42.255.375/0001-42, e **VANESSA RIBEIRO DE ALMEIDA**, CPF nº 376.614.098-10 (executados), cujo valor da causa é R\$99.992,10

"continua na ficha nº 03"



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM nº: 111559.2.0051404-92

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA

51.404

FICHA

03

Rio Claro, 26 de agosto de 2025.

(noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e dez centavos), em curso perante o E. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, distribuída em 17 de dezembro de 2024, e admitida juízo, assinada digitalmente por Juliana Bressani da Silva, Coordenadora do Cartório da 2ª Vara Cível desta cidade, capeada por requerimento datado de 25 de agosto de 2025, é feita a presente averbação (art. 828 do Código de Processo Civil, acrescentado pela Lei nº 11.382/2006) para ficar constando a notícia da distribuição da sobredita execução. (Título prenotado sob o nº 209.094, em 14 de agosto de 2025). -----

Averbado por,

Gislaine Aparecida de Barros Fassis - escrevente autorizada.

AV.7/51.404. Em 27 de novembro de 2025.

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, bloco A, Vila Olímpia, CEP: 04543-011, na cidade de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 209.607, em 01 de setembro de 2025, foi intimado os fiduciantes Lucas Dias de Almeida e Vanessa Ribeiro de Oliveira, já qualificados, para satisfazerem, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, assim como os demais encargos, inclusive as despesas de cobrança e intimação, não o fazendo, e, portanto, não tendo purgado a mora. A presente averbação é feita à vista do requerimento do fiduciário, legalmente representado, datado de 06 de novembro de 2025, acompanhado da prova do recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), conforme autenticação em anexo, e, ainda, instruído com a certidão deste Ofício Predial, datada de 21 de outubro de 2025, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Valor venal: R\$60.246,62. Valor para efeitos de cobrança das custas/emolumentos: R\$537.903,72. (Título prenotado sob o nº 211.347, em 06 de novembro de 2025). -----

Averbado por,

Bráulio Augusto Corgosinho - escrevente autorizado.

1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Rio Claro - SP

111559 AA 0399167 0425 Documento assinado no Assinador QNR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validar/EH9F6-MSP6K-Z95AD-4ZBL7

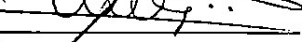


**CERTIDÃO****Matrícula.51404 - PROTOCOLO: 211347**

Geraldo Felício, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro - SP, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei etc.

**CERTIFICA** que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73, sendo que, com referência às alienações, contituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, estão ali, se existentes, integralmente noticiadas. O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 27 de novembro de 2025.

Eu,  André Amador Junior, escrevente, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.

Guia nº. 047.

| Oficial | Estado | Sefaz | Reg. Civil | Tribunal | Enc. Municipal | Min. Público | Total |
|---------|--------|-------|------------|----------|----------------|--------------|-------|
| 44,20   | 12,56  | 8,60  | 2,33       | 3,03     | 2,21           | 2,12         | 75,05 |

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital: 1115593C3MX000313637AS25R

O prazo de VALIDADE da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais (Cap. XIV, item 15, letra "c" das "NSCGJ") é de 30 dias.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EH9T6-M5PGK-Z95AD-4ZBL7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Geraldo Felicio (CPF \*\*\*.560.158-\*\*) )

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/EH9T6-M5PGK-Z95AD-4ZBL7>

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

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