Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula	Ficha	
89.954	01	FRANCA, **01 de dezembro de 2020**

Ficha Complementar - M/80.967 - Casa nº 38D - Quadra D - em 14/01/2020. Prenotação nº 202.805 de 23/12/2019. Selo Digital: 1238283E11C2EE0020280520E

IMÓVEL: CASA nº 38D - QUADRA D, em construção, localizada no empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VIDA NOVA FRANCA II"**, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, com acesso pela ***RUA DEZ (TRECHO A)*** e seu respectivo terreno com a seguinte descrição: Considerando-se como referência quem da Via de Circulação Interna "5" olha para a unidade autônoma, faz frente para Via de Circulação Interna "5", onde mede 7,00m; do lado direito confronta com a Casa nº 37D, onde mede 16,60m; do lado esquerdo confronta com a Casa n° 39D onde mede 16,60m; e nos fundos confronta com a Casa n° 36D, onde mede 7,00m, encerrando uma área de 116,20m². Contém, neste terreno, uma construção térrea com 2 (dois) dormitórios, com área construída privativa de 47,31m² e 68,89m² de área exclusiva ocupada pelo jardim e quintal, dos quais 11,25m² refere-se à uma área para estacionamento de veículo. A área construída privativa de 47,31m² somada à área construída comum de 0,5504m², totaliza uma área total de construção de 47,8604m². Possui, também, em relação às partes comuns do condomínio, a área comum de terreno de 92,3786m², totalizando uma área de terreno de 208,5786m² e a fração ideal de 0,7426% do terreno do condomínio. O imóvel onde será construído o empreendimento tem acesso pela Rua Dez (Trecho A) na divisa com a Rua Quatorze e confrontando com o Prolongamento da Estrada Municipal B, Alargamento 1 - Rua Antônio Carlos Miranda e com a Rua Vinte e Sete (Trecho B) e é constituído pelo lote nº 01 da quadra nº 10, no loteamento denominado **JARDIM NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS**, encerrando a área de 28.085,89 m². **(CONTRIBUINTE nº 1.43.16.004.01.00 da PM de Franca-SP).**

PROPRIETÁRIOS: CARLOS EDUARDO AGEL BENEDETTI, RG nº 8.284.064-SSP-SP, CPF nº 058.690.558-81, engenheiro, endereço eletrônico carlosbenedetti@bol.com.br, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ANA TERESA DINIZ FIGUEIREDO BENEDETTI**, RG nº 8.524.779-0-SSP-SP, CPF nº 261.121.278-30, engenheira, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Pasteur, 1300, apto. 31, Centro, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M/80.967 de 20.04.2017 e R. 02 de 09.08.2018 da M/80.967 (Incorporação), deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCREVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

Modelo 01

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: DAVI - CPF/CNPJ: ***.534.190-** DATA: 16/10/2026 18:54:10

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula **89.954** | Ficha **01** Verso

R. 1 - *(compra e venda)*
em 14/01/2020. Prenotação nº 202.805 de 23/12/2019. Selo Digital: 1238283211C2F000202805 20T

Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.0732446-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº 4380/64, celebrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977/09, datado nesta cidade aos 05 de dezembro de 2019, os proprietários **CARLOS EDUARDO AGEL BENEDETTI** e sua mulher **ANA TERESA DINIZ FIGUEIREDO BENEDETTI**, já qualificados, com a interveniência da entidade organizadora, construtora e incorporadora PACAEMBU CONSTRUTORA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 96.298.013/0001-68, com sede na Avenida Duque de Caxias, 11-70, 2º andar, Vila Altinópolis, na cidade de Bauru-SP, ***venderam a fração ideal do terreno*** a que corresponderá a unidade autônoma desta ficha complementar, a **SAMUEL DAVI DA SILVA FREITAS**, RG nº 47.693.668-8-SSP-SP, CPF nº 397.081.358-10, brasileiro, operador do comércio, divorciado, nascido em 21.09.1990, residente e domiciliado na Rua Carlos Maranha, 1407, Jardim Aeroporto III, na cidade de Franca-SP. Valor econômico da transação (fração ideal do terreno): R$ 12.938,41, constando do instrumento que o valor de aquisição da unidade em construção é de R$ 121.990,00, dos quais R$ 17.196,67 representam recursos próprios, R$ 19.697,00 o desconto concedido pelo FGTS e R$ 85.096,33 o financiamento concedido. Valor tributário do imóvel - venal (fração ideal do terreno): R$ 4.464,99. Valor do bem para imposto de transmissão (unidade em construção): R$ 121.990,00. Registro em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 03 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela c/c o artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCREVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 2 - *(alienação fiduciária)*
em 14/01/2020. Prenotação nº 202.805 de 23/12/2019. Selo Digital: 1238283211C2F10020280520R

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 01, **SAMUEL DAVI DA SILVA FREITAS**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, ***alienou fiduciariamente*** o imóvel objeto desta ficha, avaliado em R$ 122.000,00, para efeito de leilão, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, com

continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: DAVI - CPF/CNPJ: ***.534.190-** DATA: 16/10/2026 18:54:10

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha	
89.954	02	FRANCA, 01 de dezembro de 2020

Ficha Complementar - M/80.967 - Casa nº 38D - Quadra D - em 14/01/2020. Prenotação nº 202.805 de 23/12/2019. Selo Digital: 1238283E11C2EE0020280520E

sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, cidade de Brasília-DF, para garantia da dívida de R$ 85.096,33, correspondente ao financiamento obtido para integralização do preço da fração ideal de terreno e à edificação da unidade autônoma em construção, com prazo total - construção/legalização: 15.10.2020 e amortização: 360 meses, após concluída a obra, a taxa de juros nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a., origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: PRICE, vencido o primeiro encargo mensal no dia 05.01.2020, no valor de R$ 448,57, 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 em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c o artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCREVENTE:
(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

Av. 3/89.954 - *(transformação em matrícula)*
em 01/12/2020. Prenotação nº 208.555 de 22/09/2020. Selo Digital: 12382833117A5800208555205

A presente ficha complementar, a partir desta data, ***foi transformada na matrícula*** 89.954, à vista da conclusão da construção e do registro da Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, mencionados na Av. 183 e R. 184 da matrícula nº 80.967 deste Oficial de Registro de Imóveis, registro anterior da presente. A correspondente Convenção de Condomínio encontra-se registrada sob nº 19.144 no Livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia. 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 c/c o artigo 42, II da Lei nº 11.977/2009.

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

Av. 4/89.954 - *(alteração da denominação do logradouro)*
em 01/12/2020. Prenotação nº 208.555 de 22/09/2020. Selo Digital: 1238283E117AE10020855520O

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 11

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: DAVI - CPF/CNPJ: ***.534.190-** DATA: 16/10/2026 18:54:10

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula 89.954 | Ficha 02 Verso

de setembro de 2020, Convenção de Condomínio datada de 10 de novembro de 2020, Requerimento datado de 10 de novembro de 2020, Lei Municipal nº 8836, de 07.10.2019, e nos termos do artigo 213, I "c", da Lei nº 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que a Rua Dez (Trecho A), de acesso ao empreendimento onde encontra-se edificada a casa objeto desta matrícula, é atualmente denominada **RUA RUBENS RODRIGUES DE BARROS**. 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)

Av. 5/89.954 - *(alteração da numeração predial)*
em 01/12/2020. Prenotação nº 208.555 de 22/09/2020. Selo Digital: 12382833117B6B0020855520W

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, Convenção de Condomínio e Requerimento mencionados na Av. 04 e Certidão nº 78193, expedida em 27.10.2020, pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que o empreendimento onde encontra-se edificada a casa objeto desta matrícula, ***tem acesso pela Rua Rubens Rodrigues de Barros nº 100***. 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 c/c o artigo 42, II da Lei nº 11.977/2009.

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

Av. 6/89.954 - *(alteração de cadastro)*
em 01/12/2020. Prenotação nº 208.555 de 22/09/2020. Selo Digital: 12382833117BF300208555203

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, Convenção de Condomínio e Requerimento mencionados na Av. 04 e Certidão nº 78193, expedida em 27.10.2020, 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** ***1.43.16.004.01.94***. 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 c/c o artigo 42, II da Lei nº 11.977/2009.

continua na ficha 03

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: DAVI - CPF/CNPJ: ***.534.190-** DATA: 16/10/2026 18:54:10

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

R. 7/89.954 - *(registro complementar)*
em 01/12/2020. Prenotação nº 208.555 de 22/09/2020. Selo Digital: 1238283211 7C8B0020855520U

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 01 da presente e à vista da averbação da construção e do registro da Instituição e Especificação do Condomínio levado a efeito na Av. 183 e R. 184 da matrícula nº 80.967 deste Oficial de Registro de Imóveis, os proprietários **CARLOS EDUARDO AGEL BENEDETTI** e sua mulher **ANA TERESA DINIZ FIGUEIREDO BENEDETTI**, já qualificados, com a interveniência da entidade organizadora, construtora e incorporadora **PACAEMBU CONSTRUTORA S/A (Nome Fantasia**: não consta), endereço eletrônico contabilidade@pacaembu.com, com sede na Rua Sete de Setembro, 11-17, Centro, na cidade de Bauru-SP, CEP: 17015-032, já qualificada, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35300516192 em 08.05.2018, **Representantes Legais / Procuradores**: VICTOR BASSAN DE ALMEIDA, RG nº 28.709.909-X-SSP-SP, CPF nº 200.240.998-64, brasileiro, advogado, casado, endereço eletrônico não informado, e FREDERICO DE ALMEIDA ESCOBAR, RG nº 33.213.518-4-SSP-SP, CPF nº 298.205.058-79, brasileiro, empresário, casado, endereço eletrônico não informado, ambos residentes e domiciliados em São Paulo-SP, com endereço comercial na Rua Sabará, 566, 12º andar, Higienópolis, na cidade de São Paulo-SP, CEP: 01239-010, **Beneficiário Final**: EDUARDO ROBSON RAINERI DE ALMEIDA, RG nº 7.513.735-SSP-SP, CPF nº 791.903.328-49, brasileiro, engenheiro civil, casado, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado na Rua Pará, 391, apto. 171, Higienópolis, na cidade de São Paulo-SP, CEP: 01243-020, ***transmitiram*** a **unidade autônoma - CASA nº 38D - Quadra D** e respectiva fração ideal de terreno a que se refere a presente matrícula por compra e venda, ao fiduciante **SAMUEL DAVI DA SILVA FREITAS**, já qualificado, unidade esta que passa à integrar a alienação fiduciária objeto do R. 02 desta matrícula, constituída a favor da fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (Nome Fantasia**: CEF MATRIZ), com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Bloco A, Asa Sul, na cidade de Brasília-DF, CEP: 70092-900, endereço eletrônico não informado, já qualificada, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12.08.1969, registrada na JUCESP sob NIRE nº 53500000381 em 15.05.1970, **Representante Legal / Procurador**: não identificado no título, **Beneficiário Final**: dispensado por tratar-se de empresa pública. Valor econômico da transação (fração ideal do terreno): R$ 12.938,41. Valor econômico da transação (unidade autônoma): R$

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

continua no verso

SOLICITADO POR: DAVI - CPF/CNPJ: ***.534.190-** DATA: 16/10/2026 18:54:10

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

121.990,00. Valor tributário do imóvel - venal (fração ideal do terreno): R$ 4.563,63. Valor tributário do imóvel - venal (unidade autônoma): R$ 18.332,23. Valor do bem para imposto de transmissão (unidade autônoma): R$ 121.990.00. Base de cálculo para fins de registro, referente à unidade autônoma, considerando o valor derivado da fração ideal do terreno e edificação realizada ou do negócio jurídico celebrado: R$ 109.051,59. Registro em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 03 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela c/c o artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida. Emitida a DOI por esta Serventia.

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

Av. 8/89.954 - *(CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)*
em 11/12/2024. Prenotação nº 251.582 de 09/12/2024. Selo Digital: 1238283J41AD840025158224T

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 - 123828.2.0089954-91)**. 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:
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 9/89.954 - *(penhora)*
em 27/01/2026. Prenotação nº 263.962 de 15/01/2026. Selo Digital: 12382833115C8B00263962268

Pela Certidão Judicial extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através do Ofício Eletrônico - Protocolo de Penhora Online nº PH000601435 de 15.01.2026, extraída dos autos (processo nº 1012887-5620248260196) de Execução Civil do 5º Ofício Cível da Comarca de Franca-SP, emitida pela Escrivã Diretora Cecília Harue Aoki, movida pelo

continua na ficha 04

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: DAVI - CPF/CNPJ: ***.534.190-** DATA: 16/10/2026 18:54:10

MATRÍCULA	Ficha	CNM
89.954	04	123828.2.0089954-91

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA FRANCA II (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 42.408.531/0001-68, com sede na Rua Rubens Rodrigues de Barros, 100, Jardim Nossa Senhora das Graças, Franca-SP, CEP: 14407-786, endereço eletrônico admmytikas@hotmail.com, representante legal e beneficiário final: não identificados no título, contra **SAMUEL DAVI DA SILVA FREITAS**, endereço eletrônico não informado, já qualificado, procedo à presente averbação, nos termos do artigo 799 inciso IX c/c artigo 844 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que ***foram penhorados todos os direitos expectativos, sobre o imóvel desta matrícula, que assistem ao fiduciante devedor por força do contrato da alienação fiduciária objeto do R. 02 da presente***, para garantia da dívida de R$ 3.202,75, tendo sido nomeado fiel depositário **SAMUEL DAVI DA SILVA FREITAS**, já qualificado. Averbação em conformidade com o item 10 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: DAVI - CPF/CNPJ: ***.534.190-** DATA: 16/10/2026 18:54:10