

Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111559.2.0057655-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis  
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA  
57.655FICHA  
01

Rio Claro, 05 de março de 2018

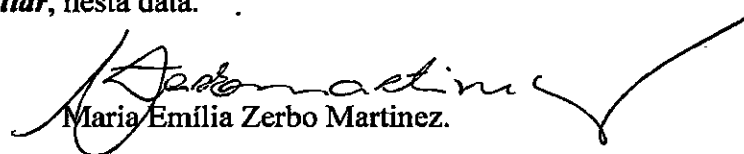
**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 03, localizado no pavimento térreo do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA BELA", situado nesta cidade, com frente para a **ESTRADA MUNICIPAL RIO CLARO 020, Nº 91**, que vai de Rio Claro a Araras, no loteamento denominado Vila Industrial, entre a Avenida 1-VI e a Rua 1-VI, contendo sala de jantar/estar, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro social e dois dormitórios, com as áreas privativa de 50,39m², comum de 18,4898m², perfazendo uma área total de 68,8798m², com direito a uma vaga de garagem descoberta localizada no pavimento térreo sob nº 03, para estacionamento de um veículo de porte médio, com fração ideal do terreno correspondente a 74,1227m² ou 8,30367%. O terreno onde se assenta o sobredito edifício tem a área de 892,65m² e está perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 7.696.

**CONTRIBUINTE:** 02.03.049.0199.003.

**PROPRIETÁRIA:** RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida 1, nº 538, Centro, CEP 13.500-401, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.944.903/0001-10.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/7.696 (aquisição do terreno), feito em data de 29 de novembro de 1979; R.4/7.696 (incorporação), feito em data de 14 de dezembro de 2015; AV.10/7.696 (re ratificação da incorporação); AV.11/7.696 (construção); R.12/7.696 (instituição e especificação) e a *Convenção devidamente registrada sob o nº 5.633, no Livro 3-Registro Auxiliar*, nesta data.

A Oficial Substituta,

  
Maria Emília Zerbo Martinez.

AV.1/57.655. Em 23 de março de 2021.

### TRANSFORMAÇÃO DA FORMA SOCIETÁRIA DA PROPRIETÁRIA

É feita a presente averbação para ficar constando a transformação da forma societária da proprietária **RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, de sociedade limitada para sociedade anônima "**RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**", com sede na Avenida 1, nº 538, Centro, nesta cidade, como provam as cópias reprográficas, devidamente autenticadas, da Ata da Assembléia Geral de transformação, realizada em 23 de fevereiro de 2018, registrada na Junta Comercial do Estado deste Estado, sob os nºs 3530051911-6 e 346.684/18-3, em 25 de julho de 2018, Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 07 de janeiro de 2019, registrada na JUCESP sob o nº 529.214/19-2, em 02 de outubro de 2019, Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de maio de 2019, registrada na JUCESP sob o nº 529.215/19-6, em 02 de outubro de 2019, e Ata da Assembléia Geral Ordinária e

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29FTN-D8XZ3-HNT29-5TF5V>

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

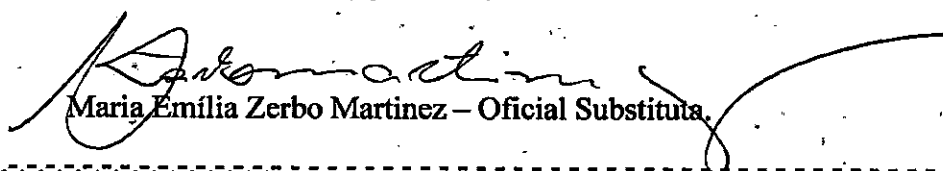
CNM nº: 111559.2.0057655-60

MATRÍCULA  
57.655

FICHA  
02  
VERSO

Extraordinária realizada em 26 de abril de 2019, registrada na JUCESP sob o nº 632.269/19-4, em 11 de dezembro de 2019, acompanhadas da ficha cadastral simplificada (autenticidade 131355881, de 10 de março de 2020), emitida pela JUCESP, devidamente digitalizada sob o nº 168.191, em data de 19 de março de 2020, nesta Serventia. (Título prenotado sob o nº 174.028, em 12 de março de 2021).-----

Averbado por,

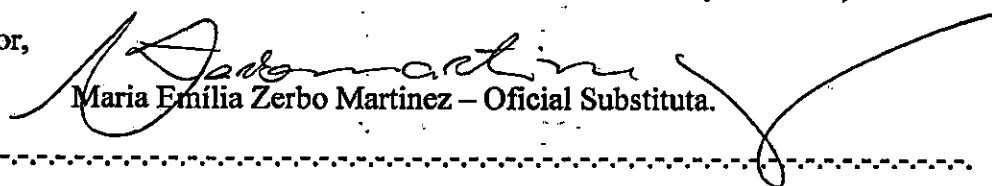
  
Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.2/57.655. Em 23 de março de 2021.

### COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, contrato nº 1.4444.1450824-9, emitido nesta cidade, em data de 11 de março de 2021, com força de escritura pública, a proprietária, **RINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida 1, nº 538, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.944.903/0001-10, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a RENATA FRANZONI, brasileira, solteira, diretora de empresas, nascida em 05 de abril de 1967, RG nº 20.630.515-1-SSP-SP, CPF/MF nº 095.965.568-94, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida 8-A, nº 56, bairro Cidade Nova, pelo preço de R\$169.000,00 (cento e sessenta e nove mil reais), sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: recursos próprios, no valor de R\$33.800,00; e financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, no valor de R\$135.200,00 (cento e trinta e cinco mil e duzentos - com recursos oriundos do SBPE), objeto do registro seguinte. (Título prenotado sob o nº 174.028, em 12 de março de 2021).-----

Registrado por,

  
Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.3/57.655. Em 23 de março de 2021.

### ALIENACÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.2, supra, a proprietária (R.2), **RENATA FRANZONI**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes

Valide aqui  
este documentoLIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

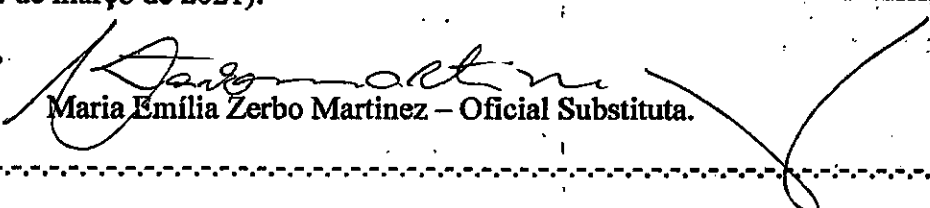
CNM nº: 111559.2.0057655-60

1º Oficial de Registro de Imóveis  
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA  
57.655FICHA  
02

Rio Claro, 23 de março de 2021

3/4, em Brasília-DF, por sua agência 341, Rio Claro-SP, para garantia da dívida no valor de R\$135.200,00 (cento e trinta e cinco mil e duzentos reais - com recursos oriundos do SBPE), a ser amortizada em 317 prestações mensais e sucessivas, reajustadas pelo Sistema de Amortização - SAC, com taxa anual de juros nominal reduzida de 7,5343% e efetiva de 7,8000%, e encargo mensal inicial com taxa reduzida de R\$1.425,88, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 12 de abril de 2021, sendo que a época de reajuste dos encargos, ocorrerá de acordo com o item 4 do título, sendo a forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação, débito em conta corrente. Por força do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora/fiduciante possuidora direta, e a credora/fiduciária possuidora indireta. Valor da garantia fiduciária e valor do imóvel para fins de venda em público leilão - R\$169.000,00, sujeito a atualização monetária na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de pedir nova avaliação. (Título prenotado sob o nº 174.028, em 12 de março de 2021).

Registrado por,

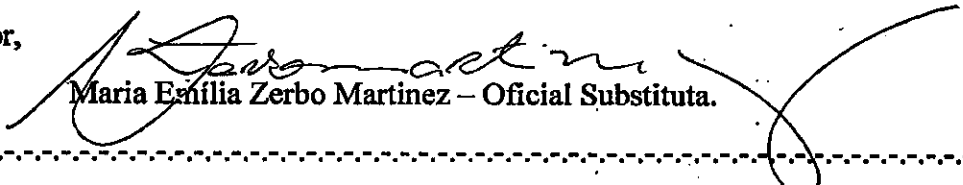
  
Maria Emília Zerbo Martinez - Oficial Substituta.

AV.4/57.655. Em 23 de março de 2021.

**EMIÇÃO CCI**

É feita a presente **averbação** (nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004), para ficar constando à emissão da "**Cédula de Crédito Imobiliário**" número **1.4444.1450824-9, Série 0321**, em data de 11 de março de 2021, **pela credora/custodiante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. (Título prenotado sob o nº 174.028, em 12 de março de 2021).

Averbado por,

  
Maria Emília Zerbo Martinez - Oficial Substituta.

AV.5/57.655. Em 23 de dezembro de 2024.

**NOTÍCIA DA AÇÃO DE EXECUÇÃO**

À vista da certidão expedida aos 09 de dezembro de 2024, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** nº 5010463-46.2024-8.24.0125, figurando como exequente, **SP CAPITAL S/A**, CNPJ sob o nº 41.583.489/0001-59, e como executados, **FRANZLUB COMERCIO ATACADISTA E VAREJISTA DE LUBRIFICANTES LTDA.**, CNPJ sob o nº 09.082.373/0001-23 e **RENATA FRANZONI**, CPF nº 095.965.568-94, cujo valor da causa é de R\$286.236,72 (duzentos e

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29FTN-D8XZ3-HNT29-5TF5V>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: 111559.2.0057655-60

MATRÍCULA

57.655

FICHA

02

VERSO

oitenta e seis mil, duzentos e trinta e seis reais e setenta e dois centavos), visando nota promissória, espécie de títulos de crédito, obrigações, direito civil, distribuída ao 16º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário do Estado de Santa Catarina, Tribunal de Justiça, e admitida pelo Juiz Cyd Carlos da Silveira em 12/11/2024, capeada por requerimento datado de 18 de dezembro de 2024, devidamente formalizado, cuja certidão foi 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 AC004798035, e cuja remessa, datada de 09 de dezembro de 2024 – 16:44:44, 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 a notícia da distribuição da sobredita execução. (Título prenotado sob o nº 203.395, em 10 de dezembro de 2024). ---

Averbado por,

*Patrícia Costa da Silva*

Patrícia Costa da Silva – escrevente autorizada.

AV.6/57.655. Em 23 de dezembro de 2024.

### **CORREÇÃO**

Com observância no item 51, II, Subseção IV, da Seção III, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJSP, procedo a presente averbação retificatória, *ex-officio*, para ficar constando que *no alto da ficha anterior no verso, corresponde, ao certo, a ficha 01, e não “ficha 02”, como por lamentável equívoco figurou.* -----

Averbado por,

*Patrícia Costa da Silva*

Patrícia Costa da Silva – escrevente autorizada.

AV.7/57.655. Em 13 de outubro de 2025.

### **NOTÍCIA DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO**

À vista da certidão expedida aos 25 de junho de 2025, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS** (Processo digital nº 1014194-08.2025.8.26.0100), em que são partes: **BANCO SAFRA S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 - exequente, e **FRANZLUB COMERCIO ATACADISTA E VAREJISTA DE LUBRIFICANTE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.082.373/0001-23, e **RENATA FRANZONI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 095.965.568-94 - executados, cujo valor da causa é R\$1.320.589,59 (um milhão, trezentos e vinte mil, quinhentos e oitenta e nove reais e cinquenta e nove

Valide aqui  
este documento

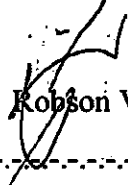
CNM nº: 111559.2.0057655-60

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º Oficial de Registro de Imóveis  
de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9MATRÍCULA  
57.655FICHA  
03

Rio Claro, 13 de outubro de 2025.

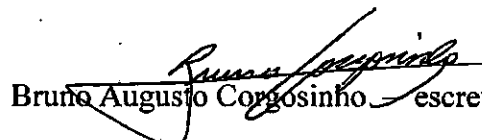
centavos), em curso perante o E. Juízo de Direito da 41ª Vara Cível do Foro Central e Comarca de São Paulo, SP, distribuída em 14 de março de 2025, e admitida em juízo, assinada digitalmente por José Eduardo Aith, Coordenador de Unid. de Proc. Judicial das 41ª a 45ª Varas Cíveis do Foro Central, capeada por requerimento datado de 08 de julho 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**. Os documentos supramencionados 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 AC011614879, e cuja remessa, datada de 19/09/2025 - 14:08:40, assinada e certificada digitalmente conforme Hash Chave ali mencionada. (Título prenotado sob o nº 210.171, em 19 de setembro de 2025). -----

Averbado por,

  
Robson Viana – Escrevente Autorizado.-----  
AV.8/57.655. Em 16 de março de 2026.**CANCELAMENTO DA CCI**

À vista da autorização constante do requerimento mencionado na averbação seguinte, firmada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, procedo à presente averbação para ficar constando **o cancelamento da cédula de crédito imobiliário objeto da AV.4, retro**. (Título prenotado sob o nº 213.437, em 06 de fevereiro de 2025). -----

Averbado por,

  
Bruno Augusto Corgosinho – escrevente autorizado.-----  
AV.9/57.655. Em 16 de março de 2026.**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, pelo preço de R\$179.556,30 (cento e setenta e nove mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta centavos), tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado nesta Serventia sob o nº 209.195, em 19 de agosto de 2025, foi intimada a **fiduciante Renata Franzoni**, retro qualificada, para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem 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.

"continua no verso"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29FTN-D8XZ3-HNT29-5TF5V>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: 111559.2.0057655-60

MATRÍCULA

57.655

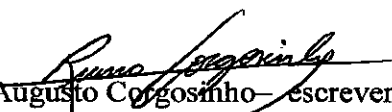
FICHA

03

VERSO

A presente averbação é feita à vista do requerimento da fiduciária, legalmente representada, datado de 06 de fevereiro de 2026, 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 22 de dezembro de 2025, expedida nos termos do Art. 26, § 7º, parte inicial, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. (Título prenotado sob o nº 213.437, em 06 de fevereiro de 2026). -----

Averbado por,

  
Bruno Augusto Corgosinho - escrevente autorizado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29FTN-D8XZ3-HNT29-5TF5V>

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

ri digital



Valide aqui  
este documento

**CERTIDÃO**

**Matrícula.57655 - PROTOCOLO: 213437**

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. **CERTIFICA** mais que a mesma retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à presente data, sendo que, com referência às alienações, constituições 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, 16 de março de 2026.

Eu, Geraldo Felício, Oficial, conferi e assinei digitalmente a presente certidão.

| Oficial | Estado | Sefaz | Reg. Civil | Tribunal | Enc. Municipal | Min. Público | Total |
|---------|--------|-------|------------|----------|----------------|--------------|-------|
| 45,88   | 13,04  | 8,92  | 2,41       | 3,15     | 2,29           | 2,20         | 77,89 |

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



Selo Digital: 1115593C3RV000329825GH26R

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29FTN-D8XZ3-HNT29-5TF5V>