



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis - Comarca de Salto - SP

MATRÍCULA

277

FÓLHA

277

VITÓRIO ISOLANI - Oficial

Salto, 05 de abril de 1976.

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SALTO  
VITÓRIO ISOLANI - OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FÓLHA  
277

MATRÍCULA  
277

IMÓVEL:- Prédio residencial e respectivo terreno, situados na rua Monsenhor Couto, nº 14, esquina com a rua Marechal Deodoro, nesta cidade, medindo o terreno 16,43 metros de frente para a rua Monsenhor Couto; igual medida nos fundos; por 31,40 metros, da frente aos fundos, de ambos os lados; dividindo, do lado direito com a rua Marechal Deodoro; do lado esquerdo com o prédio 26 de Perfeta Nella Begossi-Fratini e nos fundos com o prédio 277 de José Begossi. PROPRIETÁRIO JOSÉ FRATINI, cirurgião dentista, casado com Perfeta Nella Begossi-Fratini, portador da cédula de identidade, RG 4 220 121 e do CIC nº 017 987 158-72, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Monsenhor Couto, nº 14. TÍTULO AQUISITIVO: transcrito sob nº 728 neste Registro. Salto, 05 de abril de 1976. A escrevente habilitada: Odete Ribeiro Cecconello (Odete Ribeiro Cecconello). O Oficial: Vitório Isolani (Vitório Isolani).

AV.1-277 - Salto, 05 de abril de 1976. Existe hipoteca onerando o imóvel, objeto da matrícula supra nº 277, em favor da Caixa Econômica Federal-CEF, do valor de R\$ 60 336,00, conforme inscrição nº 486, livro 2, fls. 170, deste Registro, a qual continua em inteiro e pleno vigor. A escrevente habilitada: Odete Ribeiro Cecconello (Odete Ribeiro Cecconello). O Oficial: Vitório Isolani (Vitório Isolani).

R.1-277 - Salto, 05 de abril de 1976. DEVEDOR:- JOSÉ FRATINI, cirurgião dentista e sua mulher PERFEITA NELLA BEGOSSI FRATINI, do lar, portadores das cédulas de identidade, RG ns. 4 220 121 e 8.939 858, respectivamente, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, portadores do CIC 017 987 158-72, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Monsenhor Couto, 14. CREDOR:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, filial neste Estado e agência nesta cidade, inscrita no CGC sob nº 00 360 305/001. TÍTULO: HIPOTECA. FORMA DO TÍTULO:- Instrumento particular assinado nesta cidade, aos 5 de abril de 1976. VALOR: R\$ 30 668,20, pagáveis em 120 prestações mensais, sendo de R\$ 339,80, o valor da primeira prestação que vencerá a 30 dias, após o recebimento pelos devedores da última parcela do financiamento a que fizer jus, nos termos do contrato; com juros de 01,0% ao ano; plano de reajuste: PES. A escrevente habilitada: Odete Ribeiro Cecconello (Odete Ribeiro Cecconello). O Oficial: Vitório Isolani (Vitório Isolani).

AV.2-277 - Salto, 19 de outubro de 1976. EMITENTE E FAVORECIDA:--- CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, filial de São Paulo, Praça da Sé, 111, CGC nº 00 360 305/235. DEVEDOR PRINCIPAL: -- JOSÉ FRATINI, brasileiro, casado, funcionário público, residente nesta cidade, na rua Monsenhor Couto, 14, CIC 017 987 158-72 e RG nº 4 220 121. TÍTULO:- CÉDULA HIPOTECÁRIA INTEGRAL, emitida nesta cidade, aos 24 de setembro de 1976. VALOR:- R\$ 35 558,14, pagável na forma prevista na hipoteca constante do R.1-277-supra. A escrevente habilitada: Odete Ribeiro Cecconello (Odete Ribeiro Cecconello). O Oficial: Vitório Isolani (Vitório Isolani).

AV.3-277 - Salto, 05 de Dezembro de 1986. - Fica cancelado A Av.1 - R.1 e Av.2 - supra em virtude de quitação dada pela Credora em favor dos devedores José Fratini e s/mr, conforme instrumento particular firmado nesta cidade, aos 28.11.86, que fica arquivado. A Escrevente Autorizada Evelize Assunta Padovani (Evelize Assunta Padovani) Emol.CZ\$ 9,50. Est.CZ\$ 2,56. Apos.CZ\$ 1,90. T.VZ\$ 13,961- - - - -

continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FGBSA-M9D7Q-F6552-BSA5L>

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

onr

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

277

FOLHA

01

VITÓRIO ISOLANI - Oficial

Salto, de de 197

Av.4, em 19 de janeiro de 1.998.

Nos termos da escritura lavrada pelo 2º Serviço Notarial local, aos 07 de novembro de 1.997, livro 155, fls. 385 - re-ratificada por escritura das mesmas notas lavrada aos 23.12.97, livro 156, fls. 073, e certidão expedida pela Prefeitura Municipal aos 10 de setembro de 1.997, procedo esta averbação para ficar constando que o prédio nº 14 da rua Monsenhor Couto teve sua frente atualmente voltada para a rua Marechal Deodoro, onde recebeu o n. 253.

O substituto, *Juvenal Sanches* (Juvenal Sanches).

R.5, em 19 de janeiro de 1.998.

Pela escritura lavrada pelo 2º Serviço Notarial local, aos 07 de novembro de 1.997, livro 155, fls. 385 - re-ratificada por escritura das mesmas notas lavrada aos 23.12.97, livro 156, fls. 073, JOSÉ FRATINI, e sua mulher, PERFETA NELLA BEGOSSI FRATINI, já qualificados, doaram à 1. JOSÉ FRATINI JUNIOR, brasileiro, comerciante, portador do RG. 8.527.257 - SSP-SP, CIC. 003.013.468-44, casado com SUELI COCATE FRATINI, brasileira, comerciante, portadora do RG. 10.137.524 - SSP-SP, CIC. 249.290.938-02, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente nesta cidade, à rua Coelho Neto n. 253; 2. MARIA LUCIA FRATINI, brasileira, solteira, maior, pedagoga, portadora do RG. 4.456.321 - SSP-SP, residente no Canadá, 696 - Prince Rupert Shebrook - Quebec - JIC 5-B-3, o imóvel desta matrícula, estimado em R\$ 101.000,00, incluído o imóvel constante da matrícula nº 5634 - livro 02, desta serventia. (valor venal: R\$ 64.596,03).

O substituto, *Juvenal Sanches* (Juvenal Sanches).

R.6, em 19 de janeiro de 1.998.

Pela escritura referida no registro anterior, 1. JOSÉ FRATINI, e sua mulher, PERFETA NELLA BEGOSSI FRATINI, já qualificados, reservaram para si o usufruto vitalício sobre o imóvel desta matrícula estimado em R\$ 101.000,00, incluído o imóvel constante da matrícula nº 5634 - livro 02, desta serventia. (valor venal: R\$ 64.596,03), sendo que morte de um dos usufrutuários, o direito de fruição passará em sua totalidade ao sobrevivente.

O substituto, *Juvenal Sanches* (Juvenal Sanches).**AV-7/277. Prenotação sob nº 119.464, em 29/06/2017. Qualificação registrária em 17/07/2017.**

Com fundamento no artigo 213, I, "a" da Lei nº 6.015/73 e, revendo o título objeto da AV-1, procedo a este ato, ex officio, para constar que a **correta sequência** dos atos registrários, a partir da AV-1, é **R-2, AV-3 e AV-4, AV-5, R-6 e R-7**, e não como por lapso constara. A Substituta legal, *Cintia Cecília Pellegrini*

Cintia Cecília Pellegrini.

**AV-8/277. Prenotação sob nº 119.464, em 29/06/2017. Qualificação registrária em 17/07/2017.**

Nos termos do requerimento firmado nesta cidade por JOSÉ FRATINI JÚNIOR em 29 de junho de 2017, instruído com certidão de valor venal nº 18718/2017 emitida pela municipalidade, aos 29/06/2017, procedo a este ato para constar que o imóvel objeto, desta matrícula se encontra cadastrado junto ao Departamento de Rendas do Município sob nº **01.01.0014.0010.0001**. A Substituta legal,

Continua na ficha 02...

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SALTO  
VITÓRIO ISOLANI - OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

277

FOLHA

01

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FGBSA-M9D7Q-F6552-BSA5L>



Valide aqui  
este documento

CNM: 123653.2.0000277-83

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**Comarca de Salto -SP**

**CNS-CNJ nº 12.365-3**

Lília Lúcia Pellegrini  
Oficial



MATRÍCULA  
277

FICHA  
02

*[Assinatura]*  
Cíntia Cecília Pellegrini.

**AV-9/277. Prenotação sob nº 119.464, em 29/06/2017. Qualificação registrária em 17/07/2017.**

Nos termos do requerimento mencionado na AV-8, procedo a este ato para constar que **MARIA LÚCIA FRATINI**, já qualificada, é portadora do RG nº 4.456.321-8-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 605.544.958-72, atualmente residente e domiciliada na Rua Marechal Deodoro nº 253, Centro, Salto/SP. A Substituta legal, *[Assinatura]*

Cíntia Cecília Pellegrini.

**AV-10/277. Prenotação sob nº 119.464, em 29/06/2017. Qualificação registrária em 17/07/2017.**

Nos termos do requerimento mencionado nas AV-8/9, procedo a este ato para constar que **JOSÉ FRATINI**, já qualificado, é dentista, portador do RG nº 4.220.121-SSP-SP, inscrito no CPF. MF. sob nº 017.987.158-72, casado desde 12/07/1.947 com **PERFETA NELLA BEGOSSI FRATINI**, já referida, do lar, portadora do RG nº 8.939.858-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 296.138.038-31, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro nº 253, Centro, Salto/SP. A Substituta legal, *[Assinatura]*

Cíntia Cecília Pellegrini.

**AV-11/277. Prenotação sob nº 119.464, em 29/06/2017. Qualificação registrária em 17/07/2017.**

Nos termos do requerimento mencionado nas AV-8/10, procedo ao presente ato para constar que a usufrutuária **PERFETA NELLA BEGOSSI FRATINI**, já qualificada, faleceu aos 13/11/2.014, conforme certidão de óbito matrícula nº 115709.01.55.2014.4.00042.166.0015576-47, do Registro Civil local. A Substituta legal, *[Assinatura]*

Cíntia Cecília Pellegrini.

**AV-12/277. Prenotação sob nº 119.464, em 29/06/2017. Qualificação registrária em 17/07/2017.**

Nos termos do requerimento mencionado nas AV-8/11, procedo a este ato para constar que, em face do falecimento da usufrutuária **PERFETA NELLA BEGOSSI FRATINI**, o direito de acrescer passou a ser exercido exclusivamente e sobre a totalidade do imóvel descrito nesta matrícula pelo usufrutuário **JOSÉ FRATINI**, já qualificado. Valor venal proporcional: R\$ 66.706,78. A Substituta legal, *[Assinatura]*

Cíntia Cecília Pellegrini.

**AV-13/277. Prenotação sob nº 119.464, em 29/06/2017. Qualificação registrária em 17/07/2017.**

Nos termos do requerimento mencionado nas AV-8/12, procedo ao presente ato para constar que o usufrutuário **JOSÉ FRATINI**, já qualificado, faleceu aos 26/04/2.017, conforme certidão de óbito matrícula nº 115709.01.55.2017.4.00045.080.0017197-18, do Registro Civil local. A Substituta legal, *[Assinatura]*

Cíntia Cecília Pellegrini.

**AV-14/277. Prenotação sob nº 119.464, em 29/06/2017. Qualificação registrária em 17/07/2017.**

Nos termos do requerimento mencionado nas AV-8/13, instruído com certidões de óbito referidas nas AV-11 e 13, em face do falecimento dos usufrutuários, extinguíram-se o usufruto objeto do **R-6** e da **AV-12**, os quais ficam em consequência **cancelados** e se

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FGBSA-M9D7Q-F6552-BSA5L>

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

onr



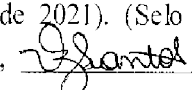
Valide aqui  
este documento

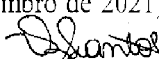
**Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA  
277FICHA  
02

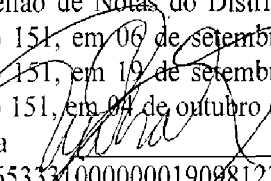
(VERSO)

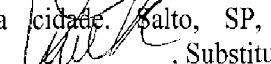
consolida a propriedade plena em nome de **JOSE FRATINI JÚNIOR** casado com **SUELI COCATE FRATINI**, e de **MARIA LÚCIA FRATINI**, já qualificados. A Substituta legal,

  
Cintia Cecilia Pellegrini.

**AV-15/277. Em 17 de janeiro de 2022. ÓBITO.** Verifica-se o óbito de **MARIA LÚCIA FRATINI**, ocorrido em 18 de junho de 2017, conforme prova a certidão de óbito expedida em 23 de junho de 2017, pelo Oficial de Registro Civil de Interdições e Tutelas desta cidade e comarca, no termos do formal de partilha passado em 6 de junho de 2018, referido no R-16. (Título prenotado sob nº 152.907, de 29 de dezembro de 2021). (Selo Digital nº 1236533310152907UHVA4R22M). A Escrevente autorizada, , (Verena Zappala dos Santos).

**R-16/277. Em 17 de janeiro de 2022. PARTILHA.** Pelo formal de partilha passado em 6 de junho de 2018, pela 1ª vara do foro desta comarca, subscrito pelo MMº Juiz de Direito, Dr Claudio Campos da Silva, extraído do processo digital nº 1004060-80.2017.8.26.0526 de Inventário e Partilha dos bens deixados por **MARIA LÚCIA FRATINI**, CPF/MF nº 605.544.958-72 (falecida em 18 de junho de 2017, no estado civil solteira), verifica-se que conforme sentença proferida em 14 de abril de 2018, transitada em julgado, parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$200.120,63, foi adjudicada a NATHÁLIA COLLETE, brasileira, solteira, maior, contadora, RG nº 59.385.149-3-SSP/SP, CPF/MF sob nº 079.429.781-17, domiciliada nesta cidade, na rua Tom Jobim nº 30, condomínio Monte Serrat. Valor venal proporcional atualizado (50%): R\$ 263.435,99. Guia de ITCMD declaração nº 52398167 - recolhida. (Título prenotado sob nº 152.907, de 29 de dezembro de 2021). (Selo Digital nº 12365332101529075MY35822F). A Escrevente autorizada, , (Verena Zappala dos Santos).

**AV.17/277 - Prenotação nº 168.143, de 13/09/2023. (RETIFICAÇÃO).** O número correto do CPF da senhora **SUELI COCATE FRATINI**, já qualificada, é 249.296.938-02, consoante cadastro das pessoas físicas da RFB, contido na escritura lavrada nas notas do Tabelião de Notas do Distrito de Pirapitingui - Comarca de Itu/SP, às páginas 47/52 do livro 151, em 06 de setembro de 2023; Ata Notarial Retificativa, às páginas 141/142 do livro 151, em 19 de setembro de 2023; Ata Notarial Retificativa, às páginas 261/262 do livro 151, em 04 de outubro de 2023. Salto, SP, 23 de outubro de 2023. Luciana Marcia De Lima , Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653331000000019098123C.

**AV.18/277 - Prenotação nº 168.143, de 13/09/2023. (ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO).** Nos termos da escritura referida na AV-17, e com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei 6.015/73, procedo a presente averbação para constar que o proprietário **JOSE FRATINI JÚNIOR**, e sua mulher **SUELI COCATE FRATINI**, já qualificados, atualmente são residentes e domiciliados na Rua Coelho Neto, 16, Jardim Três Marias, nesta cidade. Salto, SP, 23 de outubro de 2023. Luciana Marcia De Lima , Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533310000000190983238.

**Continua na ficha 03**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FGBSA-M9D7Q-F6552-BSA5L>



/RO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Salto - SP - CNS-CNJ nº 12.365-3

Valide aqui  
este documento

matrícula

277

ficha

03

CNM

123653.2.0000277-83

AV.19/277 - Prenotação nº 168.143, de 13/09/2023. (RETIFICAÇÃO). A grafia correta do nome da proprietária é **NATHALIA COLLETTE**, já qualificada, consoante cadastro das pessoas físicas da RFB; certidão de traslado de casamento extraída da matrícula nº 115709 01 55 2022 7 00014 048 0002764 79, subscrita pelo Oficial de Registro Civil desta Comarca, em 04/04/2022, contido na escritura referida na AV-17. Salto, SP, 23 de outubro de 2023. Luciana Marcia De Lima \_\_\_\_\_, Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533310000000190984236.

AV.20/277 - Prenotação nº 168.143, de 13/09/2023. (CASAMENTO/ENDEREÇO). A proprietária, **NATHALIA COLLETTE**, já qualificada, casou-se sob o regime de bens legal nos matrimônios celebrado em Quebec, Canadá, chamado Regime de la Société d'Acquéis, em 27/05/2017, com **YANNICK JOSEPH DENIS MAURICE VICENT**, Passaporte Canadense nº AA.076.419, inscrito no CPF sob nº 000.109.011-91, canadense, paramédico, residente e domiciliada na Cidade Longueil, província de Quebec, Canadá, na rua Monquin, nº 291, e que a contraente continuou a assinar o mesmo nome, consoante certidão de casamento referida na AV-19, comprovante de situação cadastral no CPF da RFB; contido na escritura referida na AV-17. Salto, SP, 23 de outubro de 2023. Luciana Marcia De Lima \_\_\_\_\_, Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533310000000190985234.

R.21/277 - Prenotação nº 168.143, de 13/09/2023. (VENDA E COMPRA). Nos termos da escritura referida na AV-17, o proprietário, 1) **JOSÉ FRATINI JUNIOR**, casado com **SUELI COCATE FRATINI**, já qualificados; 2) **NATHALIA COLLETTE**, com anuência de seu marido **YANNICK JOSEPH DENIS MAURICE VICENT**, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a **CAPRA VITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 17.829.609/0001-70, NIRE nº 35.227.282.492, com sede na Rua Samuel Fragoço Coimbra, 78, Vila Nova Valinhos, na cidade de Valinhos/SP, sala 01, pelo valor de R\$ 482.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois mil reais). Emitida a DOI por esta Serventia. Salto, SP, 23 de outubro de 2023. Luciana Marcia De Lima \_\_\_\_\_, Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653321000000019098023G.

R.22/277 - Prenotação nº 178.899, de 29/10/2024. (DAÇÃO EM PAGAMENTO). Nos termos da escritura lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Campinas/SP, às páginas 187/191 do livro 1937, em 14 de outubro de 2024, a proprietária **CAPRA VITA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula, a título de dação em pagamento da dívida, a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS MÉDICOS, DENTISTAS, PROFISSIONAIS DA ÁREA DE SAÚDE E DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO - UNICRED DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ sob nº 71.884.498/0001-40, NIRE nº 35400023554, com sede na Avenida Barão de Itapura, 950, 7º andar, Guanabara, na cidade de Campinas/SP, pelo valor de R\$ 1.253.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Salto, SP, 25 de novembro de 2024. Luciana Marcia De Lima \_\_\_\_\_, Substituta do Oficial. Selo Digital: 123653321000000026708124S.

\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA \*\*

\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FGBSA-M9D7Q-F6552-BSA5L>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

onr



Valide aqui  
este documento

matrícula

277

ficha

03  
verso

CNM

123653.2.0000277-83

Certifico que a presente certidão (Protocolo nº 178899) é reprodução autêntica da matrícula nº 123653.2.0000277-83, 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 de 24/08/2001, cuja validade depende da sua conservação exclusivamente em meio eletrônico (a via impressa não tem validade legal), bem como comprovada sua autoria e integridade na Central Registradores de Imóveis. Certifico ainda, que ela se refere aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta. . Nada mais. Dou fé. Selo Digital: 1236533C30000000267082244.

Salto, 26 de novembro de 2024.  
Documento eletrônico assinado digitalmente.

Emolumentos R\$42,22  
Sinoreg R\$2,22  
M.P. R\$2,03

Estado R\$12,00  
Trib.Just. R\$2,90

IPESP R\$8,21  
Município R\$0,86  
Total: R\$ 70,44



Protocolo 178899  
26/11/2024



Consulte autenticidade em  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FGBSA-M9D7Q-F6552-BSA5L>