

CNM: 123828.2.0084060-22

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

84.060

Ficha

01

FRANCA, **08 de agosto de 2018**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 22, localizado no 2º pavimento do "RESIDENCIAL ASTARTE", situado nesta cidade de Franca-SP, com frente para a **RUA PAULO ROLANDI nº 1440**, edificado sobre um terreno com a área de 200,00 m², identificado como lote nº 11 da quadra nº 06, do loteamento **JARDIM JOÃO LIPORONI**, encerrando a área privativa coberta de 55,390 m², área comum de divisão não proporcional de 11,960 m², incluindo nesta o direito de uso da vaga 22 de garagem, descoberta, individual e determinada, localizada no 1º pavimento, para estacionamento de veículo do tipo passeio, área comum de divisão proporcional de 6,103 m², totalizando 73,453 m², sendo 58,681 m² de construção e 14,772 m² de área livre, equivalente à fração ideal de 24,8594173% do terreno e demais coisas de uso comum; apartamento esse que se situa no fundo de quem de dentro do condomínio olha para a Rua.
(CONTRIBUINTE nº 1.22.09.008.11.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: ECCRRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, inscrita no CNPJ sob nº 09.427.205/0001-22, com sede na Avenida Rio Branco, 369, Bairro Estação, na cidade de Franca-SP., representada por sua titular e administradora LARA CUNHA CANAVEZ, RG nº 23.152.894-2-SSP-SP, CPF nº 167.158.068-02, brasileira, casada, bacharel em direito e empresária, residente e domiciliada na Rua Rio Trombetas, 1453, apto 73, Residencial Amazonas, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 04 de 17.01.2017 e R. 06 de 08.08.2018, ambos da M/68.073 e Registro nº 17.116 de 08.08.2018, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/84.060 - (alteração de cadastro)
em 08 de agosto de 2018. Protocolo nº 187.655 de 27/07/2018.

Pelo Instrumento Particular de Pedido de Averbação de Construção e de Registro da Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 18 de julho de 2018 e Certidão nº 25148, expedida em 06.04.2018, 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 1.22.09.008.11.04**.

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=C8381EE9-E11A-46FC-A191-7889FF550009 C8381EE9-E11A-46>

CNM: 123828.2.0084060-22

Matrícula

84.060

Ficha

01

Verso

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 2/84.060 - (compra e venda)

em 15/02/2019. Prenotação nº 193.662 de 07/02/2019. Selo Digital: 12382832112CBE00193662190

Pelo Instrumento Particular nº 8.4444.2024006-4, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº 4380/64, celebrado no âmbito dos Programas Carta de Crédito Individual FGTS e Minha Casa Minha Vida, datado nesta cidade aos 04 de fevereiro de 2019, a proprietária **ECORRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 138.000,00, a **RAIANA CRISTINA PEREIRA DE SOUSA**, RG nº 63.811.817-7-SSP-SP, CPF nº 009.436.093-64, brasileira, balconista, solteira, nascida em 03.11.1985, residente e domiciliada na Rua Antônio Constantino, 950, Bloco 10, apto 201, Jardim Guanabara, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição é de R\$ 138.000,00, dos quais R\$ 12.865,74 representam recursos próprios da adquirente; R\$ 8.164,26 a utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; R\$ 10.305,00 o desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 106.665,00 o financiamento concedido à adquirente. Valor base de cálculo para ITBI R\$ 138.000,00. Valor Venal R\$ 12.533,16. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 3/84.060 - (alienação fiduciária)

em 15/02/2019. Prenotação nº 193.662 de 07/02/2019. Selo Digital: 12382832112CBF0019366219Y

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 02, **RAIANA CRISTINA PEREIRA DE SOUSA**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 138.000,00, para efeito de leilão, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, cidade de Brasília-DF, para garantia da dívida de R\$ 106.665,00, que será paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros nominal de 5,0000% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a., origem dos recursos: FGTS/UNIÃO, sistema de amortização: TP - Tabela Price, vencendo o

continua na ficha 02

.onr

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

ridigital



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=C8381EE9-E11A-46FC-A191-7889FF550009> C8381EE9-E11A-46

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

84.060

Ficha

02

FRANCA, 15 de fevereiro de 2019

primeiro encargo mensal no dia 05.03.2019, no valor de R\$ 594,94, 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.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 4/84.060 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 11/02/2026. Prenotação nº 264.733 de 09/02/2026. Selo Digital: 1238283J4168E80026473326J .

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 - 123828.2.0084060-22)**. 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.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

(TACIANA LEITE LOUZADA HENCISO)

Av. 5/84.060 - (cadastrado urbano)

em 04/03/2026. Prenotação nº 257.998 de 16/07/2025. Selo Digital: 123828331173240025799826R

Pelo Instrumento Particular nº 289651/2025 CESA/BU, datado de 15 de julho de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 11889/2026 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.22.09.008.11.04 da Prefeitura Municipal; CEP: 14408-148 - Jardim João Liporoni; Cadastro Imobiliário Brasileiro - CIB sob código nº: não informado e Código IBGE: 3516200 - Município de Franca-SP**. 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.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=C8381EE9-E11A-46FC-A191-7889FF550009 C8381EE9-E11A-46>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Matrícula

84.060

Ficha

02

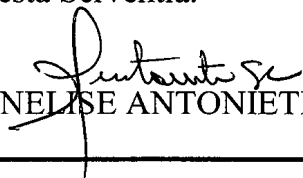
Verso

123828.2.0084060-22Av. 6/84.060 - (*consolidação da propriedade fiduciária*)

em 04/03/2026. Prenotação nº 257.998 de 16/07/2025. Selo Digital: 123828331173250025799826P

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 05 e Requerimento datado de 10 de fevereiro de 2026, em Florianópolis-SC, instruídos com a documentação pertinente, inclusive com o comprovante de recolhimento do ITBI, extraídos 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, veiculados através do Ofício Eletrônico - Intimação Protocolo nº IN01416704C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que a devedora fiduciante **RAIANA CRISTINA PEREIRA DE SOUSA**, endereço eletrônico não informado, já qualificada, regularmente intimada, tivesse purgado a mora reclamada, e em conformidade com as disposições constantes do no art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, procedo à **consolidação da propriedade** do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (nome fantasia: CEF MATRIZ), NIRE JUCESP nº 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Bloco A, Asa Sul, Brasília-DF, CEP: 70092-900, endereço eletrônico: não informado, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12.08.1969, representante legal: Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, beneficiário final: dispensado por tratar-se de empresa pública, já qualificada. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 138.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 145.537,50. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 18.125,55. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 145.537,50. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.4444.2024006-4. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002. Emitida a DOI por esta Serventia.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:


(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **



84.060

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca
CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº
257998

Bel. José Carlos Capra, Oficial Delegado do 2º Registro de Imóveis de Franca-SP, CERTIFICA e dá fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº **84060 (CNM - 123828.2.0084060-22)**, foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, retrata a situação jurídica desta matrícula desde 22 de julho de 1986, data de instalação desta 2ª Circunscrição Imobiliária, até o último dia útil anterior à data de expedição da presente certidão, reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados. **CERTIFICA** mais que para a lavratura de atos notariais, o prazo de validade desta certidão será de 30 (trinta) dias da data de sua expedição (art.1º, IV, Decreto 93240/86). O conteúdo dessa certidão é verdadeiro e autêntico. **Certidão emitida e assinada sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2/2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º da Lei nº 6.015/1973.** O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico.

Franca, 05 de março de 2026.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA – OFICIAL SUBSTITUTA.**

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R\$	44,20
Estado	R\$	12,56
Secretaria da Fazenda	R\$	8,60
Registro Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,03
Ministério Público	R\$	2,12
Município	R\$	2,21
Total	R\$	75,05

*Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022

*Certidão margeada no título.



Selo Digital: 1238283C31E0025799826F

A presente certidão atende aos termos do artigo 7º, V, do Provimento CG nº 30/2018 da Corregedoria Geral de Justiça, publicado no DJE de 31/08/2018 e às Especificações dos Requisitos do Software do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Pode ter sua autenticidade e procedência, assim como a aferição dos atos e valores praticados, consultado no portal: <https://selodigital.tjsp.jus.br>.

Rua Diogo Feijó, 2141, Estação - Franca/SP - CEP 14405-212 - (16) 3712-0500 - 2ri.franca@registrar.com.br - www.registrar.com.br



EM BRANCO



Para verificar a autenticidade, acesse:
<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=C8381EE9-E11A-46FC-A191-7889FF550009> C8381EE9-E11A-46



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

