

CNM: 123828.2.0084606-33

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

84.606

Ficha

01

FRANCA, **11 de setembro de 2018**

IMÓVEL: LOTE 20 da QUADRA 10, no loteamento denominado **RESIDENCIAL SÃO JOÃO BATISTA**, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, medindo 8,00 m de frente para a **RUA CENTO E TRÊS**; 20,00 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 19; 20,00 m do lado direito, confrontando com o lote 21 e ao fundo 8,00 m, confrontando com o lote 29, encerrando a área de 160,00 m².
(CONTRIBUINTE nº 1.14.12.015.01.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: BSMAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 12.294.508/0001-29, com sede na Rua Afonso Pena, 1421, Cidade Nova, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 de 16.01.2017 e R. 07 de 11.09.2018 ambos da M/65.430 deste Oficial de Registro de Imóveis.

Protocolo nº 187.971 de 06.08.2018.

A ESCRIVENTE:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 1/84.606 - (transporte de hipoteca)

em 07/10/2019. Prenotação nº 199.846 de 24/09/2019. Selo Digital: 1238283E1194B30019984619R

Sobre o imóvel objeto desta matrícula **pesa uma hipoteca** a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, constituída para garantia da dívida assumida pela INFRATÉCNICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 51.810.398/0001-62, com sede na Avenida Adhemar Pereira de Barros, 2340, Jardim Centenário, na cidade de Franca-SP, hipoteca essa no valor de R\$ 4.003.500,55, correspondente a 66 lotes que integram o loteamento Residencial São João Batista, dentre eles o da presente, e que se encontra devidamente especializada no R. 13 da M/65.430, Livro 2, de Registro Geral, existente neste cartório, registro anterior da presente. 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 ESCRIVENTE:

(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=341445BE-A2A3-4383-B053-D7847F8160AE> 341445BE-A2A3-43

CNM: 123828.2.0084606-33

Matrícula

84.606

Ficha

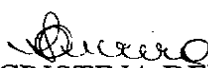
01

Verso

Av. 2/84.606 - (alteração de cadastro)

em 07/10/2019. Prenotação nº 199.846 de 24/09/2019. Selo Digital: 123828331194C900199846190

Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.0638325-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº 4.380/64, celebrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977/2009, datado nesta cidade de Franca-SP., em 15 de julho de 2019 e Certidão de Valor Venal nº 1031624, expedida em 24.09.2019, 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 1.14.12.035.20.00**. 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.

A ESCRIVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)**Av. 3/84.606 - (cancelamento de hipoteca)**

em 21/10/2019. Prenotação nº 200.324 de 09/10/2019. Selo Digital: 12382833119C4400200324198

Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.0641974-3, 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 13 de setembro de 2019, procedo esta averbação para constar que **foi autorizado o cancelamento da hipoteca** no valor de R\$ 4.003.500,55, referida na Av. 01, à vista da quitação parcial fornecida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Para garantia da dívida foram hipotecados 66 lotes, dentre eles, o da presente. Valor base de cálculo para fins de registro R\$ 60.659,10. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c o item 2.2 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)**R. 4/84.606 - (compra e venda)**

em 21/10/2019. Prenotação nº 200.324 de 09/10/2019. Selo Digital: 12382832119C4500200324198

continua na ficha 02





Matrícula

84.606

Ficha

02

FRANCA, 21 de outubro de 2019

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 03, a proprietária **BSMMAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com endereço eletrônico malribeiro@uol.com.br, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, a **FABIANO DOS SANTOS SILVA**, CPF nº 330.178.778-92, brasileiro, trabalhador de fabricação de calçados e artefatos de couro, divorciado, nascido em 04.09.1982, residente e domiciliado na Rua Benedito Fortunato de Oliveira, 657, Residencial São Domingos, na cidade de Franca-SP. Valor econômico da transação: R\$ 122.000,00, dos quais R\$ 7.840,14 representam recursos próprios do adquirente; R\$ 526,73 a utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; R\$ 22.805,00 o desconto concedido pelo FGTS e R\$ 90.828,13 o financiamento concedido ao adquirente, sendo R\$ 26.000,00 o valor do terreno. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 2.087,44. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 122.000,00. 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 o proprietário beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 5/84.606 - (alienação fiduciária)

em 21/10/2019. Prenotação nº 200.324 de 09/10/2019. Selo Digital: 12382832119C4600200324196

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 03, **FABIANO DOS SANTOS SILVA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula e a unidade habitacional que nele será edificada, avaliados 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 sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, cidade de Brasília-DF, para garantia da dívida de R\$ 90.828,13, com prazo total - construção/legalização: 13.08.2021 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, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 22.10.2019, no valor de R\$ 483,64, 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 o proprietário beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida.

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=341445BE-A2A3-4383-B053-D7847F8160AE> 341445BE-A2A3-43

Matrícula

84.606

Ficha

02

Verso

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 6/84.606 - (construção)

em 25/01/2021. Prenotação nº 211.473 de 12/01/2021. Selo Digital: 1238283311AAD400211473219

Pelo Requerimento de 08 de janeiro de 2021, Certidão nº 86720, expedida em 26.11.2020, Habite-se nº 1517/20, expedido em 26.11.2020 e Certidão de Valor Venal nº 3128, expedida em 12.01.2021, todos pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi edificada uma **residência que recebeu o nº 995 da Rua Cento e Três**, com 46,05 m² de área construída, concluídos em 05.11.2020 e cadastrados na mesma data. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002172020-88888331, emitida em 13.12.2020, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 11.06.2021. Valor declarado pelo proprietário R\$ 47.466,96. Valor base de cálculo atualizado divulgado em revistas especializadas de entidades da construção civil R\$ 47.466,96. Valor Venal R\$ 13.879,93. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c o item 2.3 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela c/c o artigo 43, II da Lei 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 7/84.606 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 09/06/2025. Prenotação nº 252.843 de 24/01/2025. Selo Digital: 1238283J41EE4F0025284325Y

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 - 123828.2.0084606-33)**. 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.

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=341445BE-A2A3-4383-B053-D7847F8160AE> 341445BE-A2A3-43



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

Log.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

84.606

Ficha

03

CNM

123828.2.0084606-33

A ESCRIVENTE:

Anelise Antonietti Silva Reis
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 8/84.606 - (cadastro urbano)

em 09/06/2025. Prenotação nº 252.843 de 24/01/2025. Selo Digital: 1238283311EE500025284325R

Pelo Instrumento Particular nº 11237/2025 CESAV/BU, datado de 24 de janeiro de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 67640 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.14.12.035.20.00 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-866 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.

A ESCRIVENTE:

Anelise Antonietti Silva Reis
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 9/84.606 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 09/06/2025. Prenotação nº 252.843 de 24/01/2025. Selo Digital: 1238283311EE510025284325P

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 08 e Requerimento datado de 30 de maio de 2025, 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 IN01321904C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **FABIANO DOS SANTOS SILVA**, endereço eletrônico não informado, já qualificado, regularmente intimado, 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, já qualificada, representante legal: Milton Fontana,

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=341445BE-A2A3-4383-B053-D7847F8160AE> 341445BE-A2A3-43

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

84.606

Ficha

03

Verso

CNM

123828.2.0084606-33

CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, beneficiário final; dispensado por tratar-se de empresa pública. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 122.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 127.817,22. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 20.768,53. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 127.817,22. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.7877.0641974-3. 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.

A ESCRIVENTE:


(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=341445BE-A2A3-4383-B053-D7847F8160AE> 341445BE-A2A3-43

84.606

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

PROTOCOLO Nº
252843

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 **84606 (CNM - 123828.2.0084606-33)**, 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, 09 de junho de 2025.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA – Substituta do Oficial.**

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: 1238283C318F590025284325T

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@regstral.com.br - www.regstral.com.br



EM BRANCO



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=341445BE-A2A3-4383-B053-D7847F8160AE> 341445BE-A2A3-43



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

