

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

59.600

Ficha

01

FRANCA, 22 de setembro de 2009

**IMÓVEL:** UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, constituído pelo lote nº 04 da quadra nº 03, no loteamento denominado **JARDIM SÃO GABRIEL**, medindo 8,00 m de frente para a **RUA MARIA LÚCIA TAVARES**; 20,00 m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 05; 20,00 m do lado direito confrontando com o lote nº 03 e 8,00 m nos fundos, confrontando com o lote nº 27, encerrando a área de 160,00 m².

(CONTRIBUINTE - NÃO CONSTA)

**PROPRIETÁRIA:** JARDIM SÃO GABRIEL AGRO-PECUÁRIA INCORPORADORA ANAWATE LTDA, inscrita no CNPJ nº 58.553.272/0001-07, com sede nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 04 de 29.02.1988 e R. 06 de 01.09.1988, ambos da M/5.313 deste Oficial de Registro de Imóveis.

**A ESCRIVENTE:**

(SÍLVIA DE SOUZA MELO LEMOS REZENDE)

Av. 1 - (razão)  
em 22/09/2009.

A presente matrícula foi aberta de conformidade com o Provimento nº 58/89 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, Capítulo XX, Seção II, nº 45, "b".

**A ESCRIVENTE:**

(SÍLVIA DE SOUZA MELO LEMOS REZENDE)

Av. 2 - (transporte de restrição)  
em 22/09/2009.

Procede-se à presente averbação de conformidade com a cláusula VI, letra "a", do Contrato Padrão, arquivado no processo de parcelamento neste Oficial de Registro de Imóveis, para constar **que é vedado o desmembramento de lotes do Jardim São Gabriel**.

**A ESCRIVENTE:**

(SÍLVIA DE SOUZA MELO LEMOS REZENDE)

Modelo 01



Continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6549F1A5-E738-415B-8174-0D205060FA56> 6549F1A5-E738-41

CNM: 123828.2.0059600-70

Matrícula

**59.600**

Ficha

**01**

Verso

Av. 3 - (*alteração de cadastro*)  
em 26/03/2010. Protocolo nº 103.484 de 11/03/2010.

Pelo instrumento particular nº 823226022068, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº 4380/64, celebrado no programa minha casa minha vida, datado nesta cidade aos 11 de janeiro de 2010 e Certidão de Valor Venal nº 13977, emitida em 18.03.2010, pela Internet, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº de **CONTRIBUINTE 1.13.11.027.04.00**.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 4 - (*compra e venda*)  
em 26/03/2010. Protocolo nº 103.484 de 11/03/2010.

Pelo instrumento particular mencionado na Av. 03, a proprietária **JARDIM SÃO GABRIEL AGRO-PECUÁRIA INCORPORADORA ANAWATE LTDA**, com sede na Rua Campos Sales, 2378, cidade de Franca-SP, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 10.894,23, a **JOSÉ CARDOSO VIEIRA**, RG nº 22.140.904-X SSP-SP, CPF nº 091.698.628-42, brasileiro, solteiro, nascido em 02.08.1966, trabalhador de construção civil, residente e domiciliado na Rua Dr. Amélio Rosa Barbosa, 1680, Vila Aparecida, cidade de Franca-SP.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 5 - (*alienação fiduciária*)  
em 26/03/2010. Protocolo nº 103.484 de 11/03/2010.

Pelo instrumento particular mencionado na Av. 03, **JOSÉ CARDOSO VIEIRA**, 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\$ 58.500,00, 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\$ 41.000,00, que será paga através de 300 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros nominal de 4,5000% a.a. e efetiva

Continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

[https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6549F1A5-E738-415B-8174-0D205060FA56\\_6549F1A5-E738-41](https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6549F1A5-E738-415B-8174-0D205060FA56_6549F1A5-E738-41)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE FRANCA - SPMatrícula  
**59.600**Ficha  
**02**

FRANCA, 26 de março de 2010

de 4,5941% a.a., origem dos recursos: FGTS/UNIÃO, sistema de amortização: SAC/Sistema de Amortização Constante - Novo, devida a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia da assinatura do instrumento, no valor de R\$ 299,38, com prazo de carência para expedição da intimação de 60 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. 6/59.600 - (construção)

em 01 de agosto de 2011. Protocolo nº 118.404 de 22/07/2011.

Pelo Requerimento de 18 de julho de 2011, Certidão nº 35012, datada de 26.05.2011, Habite-se nº 925/11, datado de 24.05.2011, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal local e Certidão de Valor Venal nº 48730, emitida em 19.07.2011, pela Internet, procedo à presente averbação para constar que no terreno matriculado foi edificada uma casa de moradia que **recebeu o nº 434 da Rua Maria Lúcia Tavares**, com 42,67 m² de área construída. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 156432011-21041020, emitida em 16.06.2011, pela Internet, válida até 13.12.2011. Valor base de cálculo da construção R\$ 40.079,93.

A ESCRIVENTE:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 7/59.600 - (cancelamento de alienação fiduciária)

em 18 de abril de 2016. Protocolo nº 164.973 de 08/04/2016.

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R. 05 da presente, em virtude de quitação dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nos termos do Instrumento Particular nº 8.4444.1188785-9, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº 4380/64, celebrado no âmbito do Programa Carta de Crédito - FGTS, datado nesta cidade aos 06 de abril de 2016, ficando, em consequência, consolidada a propriedade do imóvel na pessoa do então fiduciante devedor.

A SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6549F1A5-E738-415B-8174-0D205060FA56> 6549F1A5-E738-41

CNM: 123828.2.0059600-70

Matrícula

**59.600**

Ficha

**02**

Verso

R. 8/59.600 - (compra e venda)

em 18 de abril de 2016 Protocolo nº 164.973 de 08/04/2016.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 07, o proprietário **JOSÉ CARDOSO VIEIRA**, pedreiro, residente e domiciliado na Rua Washington Luiz, 2760, na cidade de Franca-SP, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 140.000,00, a **ROMEU DE FREITAS RAMOS**, RG nº M-7.888.321-SSP-MG, CPF nº 855.324.106-82, serralheiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **SELMA DOS SANTOS RAMOS**, RG nº 60.023.576-2-SSP-SP, CPF nº 330.939.648-73, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Maria Lúcia Tavares, 434, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição é de R\$ 140.000,00, dos quais R\$ 24.465,90 representam recursos próprios dos adquirentes; R\$ 3.534,10 a utilização de saldo da conta vinculada do FGTS e R\$ 112.000,00 o financiamento concedido aos adquirentes.

A SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

R. 9/59.600 - (alienação fiduciária)

em 18 de abril de 2016. Protocolo nº 164.973 de 08/04/2016.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 07, **ROMEU DE FREITAS RAMOS** e sua mulher **SELMA DOS SANTOS RAMOS**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 140.000,00, 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\$ 112.000,00, que será paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros nominal de 5,5000% a.a. e efetiva de 5,6407% a.a., origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: PRICE, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 06.05.2016, no valor de R\$ 689,45, 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 SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6549F1A5-E738-415B-8174-0D205060FA56> 6549F1A5-E738-41

CNM: 123828.2.0059600-70

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL



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

Matrícula  
**59.600**

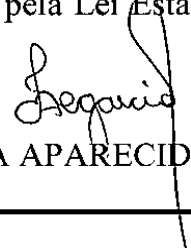
Ficha  
**03**

FRANCA, **25 de novembro de 2021**

Av. 10/59.600 - (*consolidação da propriedade fiduciária*)  
em 25/11/2021. Prenotação nº 218.733 de 28/10/2021. Selo Digital: 123828331108C700218733219

Pelo Instrumento Particular datado de 23 de abril de 2021 e Requerimento datado de 21 de outubro de 2021, ambos em Bauru-SP, 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, via Internet, instruídos com a documentação pertinente, inclusive com o comprovante de recolhimento do ITBI, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que os devedores fiduciários **ROMEU DE FREITAS RAMOS**, endereço eletrônico não informado, e sua mulher **SELMA DOS SANTOS RAMOS**, endereço eletrônico não informado, residentes e domiciliados na Rua Maria Lúcia Tavares, 434, Jardim São Gabriel, na cidade de Franca-SP, CEP: 14406-550, já qualificados, regularmente intimados, tivessem 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)**, 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:** LENI FRANCO DIAS, RG nº 3.512.988-SSP-PR, CPF nº 568.735.819-68, brasileira, economiária, solteira, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria, 723, na cidade de Bauru-SP, CEP: 17013-026, **Beneficiário Final:** dispensado por tratar-se de empresa pública. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 140.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 143.033,15. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 23.850,73. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 143.033,15. 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 SUBSTITUTA DO OFICIAL:**

  
(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

**\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO \*\***

**\*\* VIDE CERTIDÃO NO VERSO \*\***

Modelo 01



Para verificar a autenticidade, acesse:  
[https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6549F1A5-E738-415B-8174-0D205060FA56\\_6549F1A5-E738-41](https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6549F1A5-E738-415B-8174-0D205060FA56_6549F1A5-E738-41)

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

**59.600**

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

PROTOCOLO Nº  
**496732**

**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 **59600** (CNM - **123828.2.0059600-70**), 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). **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, 27 de março de 2026.**

Certidão conferida e assinada digitalmente por **DOUGLAS VICTOR DE OLIVEIRA – ESCRIVENTE AUTORIZADO.**

**CUSTAS E EMOLUMENTOS**

|                             |            |              |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Oficial .....               | R\$        | 45,88        |
| Estado .....                | R\$        | 13,04        |
| Secretaria da Fazenda ..... | R\$        | 8,92         |
| Registro Civil .....        | R\$        | 2,41         |
| Tribunal de Justiça .....   | R\$        | 3,15         |
| Ministério Público .....    | R\$        | 2,20         |
| Município .....             | R\$        | 2,29         |
| <b>Total .....</b>          | <b>R\$</b> | <b>77,89</b> |

\*Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022

\*Certidão margeada no título.



**Selo Digital: 1238283C31AE1C0049673226G**

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](mailto:2ri.franca@regstral.com.br) - [www.regstral.com.br](http://www.regstral.com.br)



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6549F1A5-E738-415B-8174-0D205060FA56> 6549F1A5-E738-41