

CNM: 123828.2.0086973-13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matricula

86.973

Ficha

01

FRANCA, **17 de julho de 2019**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 101 do Bloco "10", situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, térreo ou 1º pavimento, do empreendimento denominado "**PARQUE FILADÉLFIA**", com frente para a **AVENIDA MINISTRO RUI BARBOSA nº 2280** fundos com a **RUA PAULO ARCHETTI**, com a área privativa coberta de 39,300 m², área privativa descoberta de 8,510 m², área comum de divisão não proporcional de 10,350 m², correspondente a área real de estacionamento descoberto, determinado, incluído o direito de 01 vaga de garagem identificada como vaga 78 - comum - livre descoberta, localizado no térreo ou 1º pavimento, para estacionamento de veículo do tipo passeio, área real de uso comum de divisão proporcional de 44,891 m², perfazendo a área total de 103,051 m², sendo 47,749 m² de construção e 55,302 m² de área livre, correspondendo à fração ideal de 0,006365436 do terreno e das coisas de uso comum, apartamento esse localizado de quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com o hall social, caixa de escadas e área privativa do apartamento nº 103, lado direito com apartamento nº 102, lado esquerdo com apartamento nº 103 do Bloco 09 e área técnica do condomínio e fundos com áreas comuns do condomínio. A gleba de terras onde está construído o referido empreendimento encontra-se localizada no lugar chamado **CHÁCARA SÃO PAULO**, constante de parte da Gleba "55", denominada lotes nºs 03 e 06 e parte da Gleba "56", denominada lotes nºs 01 e 06, encerrando a área de 9.600,00 m². (**CONTRIBUINTE** nº 1.13.08.002.58.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: PARQUE FILADÉLFIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 27.384.097/0001-30, com sede na Rua Cerqueira César, 1730, sala 9B, Bairro Jardim Sumaré, na cidade de Ribeirão Preto-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 de 07.07.2017; R. 04 de 25.10.2017 (incorporação); Av. 05 de 25.10.2017 (afetação) e R. 09 de 17.07.2019 (instituição de condomínio) da M/76.572 e R. 17.993 de 17.07.2019, Livro 3-Registro Auxiliar (convenção de condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 1238283111703B0019752419X

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/86.973 - (transporte de hipoteca)

em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 1238283E1170710019752419N

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=23815A9F-1AD5-4BA9-B3EC-880EE559775F> 23815A9F-1AD5-4B

CNM: 123828.2.0086973-13

Matrícula

86.973

Ficha

01

Verso

O imóvel desta matrícula faz parte integrante do empreendimento imobiliário denominado "**PARQUE FILADÉLFIA**", que se acha garantido pela hipoteca constituída pela proprietária **PARQUE FILADÉLFIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, acima qualificada, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, hipoteca essa no valor de R\$ 4.017.158,18, correspondente ao terreno e aos 160 apartamentos que integram o empreendimento, que se encontra devidamente especializada no R. 06 da M/76.572, Livro 2, de Registro Geral, existente neste cartório, registro anterior da presente. Averbação efetuada em conformidade com o item 2.5 das Notas Explicativas que integra a Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)**Av. 2/86.973 - (alteração de cadastro)**

em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 1238283311707E0019752419J

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio e Convenção de Condomínio datados de 16 de maio de 2019 e Certidão nº 1003299, expedida em 04.06.2019, 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 1.13.08.002.68.01**. Averbação efetuada em conformidade o artigo 42, II da Lei nº 11.977/2009.

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)**Av. 3/86.973 - (cancelamento de hipoteca)**

em 07/06/2021. Prenotação nº 213.508 de 09/04/2021. Selo Digital: 1238283311DDB20021350821Z

Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.1093666-8, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado nesta cidade aos 19 de março de 2021 e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação datado nesta cidade aos 20 de abril de 2021, **foi autorizado o cancelamento da hipoteca** no valor de R\$ 4.017.158,18, mencionada na Av. 01, à vista da quitação parcial fornecida pela credora

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=23815A9F-1AD5-4BA9-B3EC-880EE559775F> 23815A9F-1AD5-4B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALCNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

86.973

Ficha

02

FRANCA, 07 de junho de 2021

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:** VANESSA LIMA DOS SANTOS, RG nº 25.835.032-5-SSP-SP, CPF nº 256.815.118-80, nascida em 08.06.1976, brasileira, economiária, casada, endereço eletrônico não informado, **Beneficiário Final:** dispensado por tratar-se de empresa pública. Para garantia da dívida foram hipotecados 160 apartamentos, dentre eles, o da presente. Valor base de cálculo para fins de registro R\$ 25.107,24. 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 FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 4/86.973 - (compra e venda)

em 07/06/2021. Prenotação nº 213.508 de 09/04/2021. Selo Digital: 1238283211DD960021350821V

Pelos Instrumentos Particulares mencionados na Av. 03, a proprietária **PARQUE FILADÉLFIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA (Nome Fantasia: não consta)**, endereço eletrônico nathalia.motta@mrv.com.br, com sede na Rua Cerqueira César, 1730, sala 9B, Bairro Jardim Sumaré, na cidade de Ribeirão Preto-SP, CEP: 14025-120, já qualificada, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35230469379 em 24.03.2017, **Representantes Legais / Procuradores:** NATHÁLIA MONTEFELTRO DE LÚCIA MOTTA, RG nº 35.122.548-1-SSP-SP, CPF nº 223.523.238-86, brasileira, analista de crédito júnior, casada, endereço eletrônico não informado, e JENIFER APARECIDA MARTINS, RG nº 46.845.249-7-SSP-SP, CPF nº 378.658.788-42, brasileira, analista de crédito sênior, solteira, endereço eletrônico não informado, ambas com endereço comercial na Rua Cerqueira César, 1730, Bairro Jardim Sumaré, na cidade de Ribeirão Preto-SP, **Beneficiário Final:** não identificado no título, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, a **LUCAS DA SILVA AZARIAS**, RG nº 48.920.861-7-SSP-SP, CPF nº 426.289.308-11, filho de Adilson Faria Azarias e Jesuina Deise da Silva Faria, nascido em 09.11.1992, brasileiro, trabalhador de fabricação de calçados, solteiro, endereço eletrônico aljpqr@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Sebastião Enio Santos, 2880, Jardim Luiza II, na cidade de Franca-SP. **Valores e Forma de Pagamento:** Valor econômico da transação: R\$ 150.302,00, dos quais R\$ 32.742,88 representam recursos

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=23815A9F-1AD5-4BA9-B3EC-880EE559775F 23815A9F-1AD5-4B>

CNM: 123828.2.0086973-13

Matrícula

86.973

Ficha

02

Verso

próprios; R\$ 11.292,00 o desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 106.267,12 o financiamento concedido. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 16.628,71. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 150.302,00. Satisfeita a venda, foi dado plena e irrevogável quitação. Registro efetuado em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002, em virtude de declaração expressa da parte de que não se trata da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:


 (MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 5/86.973 - (alienação fiduciária)

em 07/06/2021. Prenotação nº 213.508 de 09/04/2021. Selo Digital: 1238283211DD970021350821T

Pelos Instrumentos Particulares mencionados na Av. 03, **LUCAS DA SILVA AZARIAS**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, alienou fiduciariamente, transferindo a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (Nome Fantasia: CEF MATRIZ)**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, 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, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12.08.1969, registrada na JUCESP sob NIRE nº 53500000381 em 15.05.1970, **Representante Legal / Procurador: VANESSA LIMA DOS SANTOS**, RG nº 25.835.032-5-SSP-SP, CPF nº 256.815.118-80, nascida em 08.06.1976, brasileira, economiária, casada, endereço eletrônico não informado, **Beneficiário Final**: dispensado por tratar-se de empresa pública, para garantia da dívida e cumprimento das obrigações do presente título. **Valor total da dívida financiada: R\$ 106.267,12. Destinação do Mútuo: Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. Taxa de Juros e encargos incidentes: nominal de 4,7500% a.a. e efetiva de 4,8547% a.a. na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações, natureza/origem dos recursos: FGTS/UNIÃO, sistema de amortização: PRICE. Forma, Local e Meio de Pagamento: prazo total - carência: 6 e amortização 360 meses, vencido o primeiro encargo mensal no dia 24.04.2021, no valor de R\$ 571,18, com débito em conta corrente, pagável na praça de Franca-SP. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias, contados da data do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Valor de avaliação do imóvel para efeito de leilão: R\$ 145.000,00. Outorga de Procurações: na hipótese de haver mais de um devedor, os mesmos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante o**

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=23815A9F-1AD5-4BA9-B3EC-880EE559775F 23815A9F-1AD5-4B>


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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

86.973

Ficha

03

FRANCA, **07 de junho de 2021**

credor fiduciário e constituem-se procuradores recíprocos. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Registro efetuado em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002, em virtude de declaração expressa da parte de que não se trata da primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 6/86.973 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 03/09/2025. Prenotação nº 259.491 de 29/08/2025. Selo Digital: 1238283J411E910025949125Y

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 - 123828.2.0086973-13)**. 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:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 7/86.973 - (cadastro urbano)

em 04/03/2026. Prenotação nº 258.426 de 29/07/2025. Selo Digital: 1238283311732600258426267

Pelo Instrumento Particular nº 298802/2025 CESA/BU, datado de 28 de julho de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 16702/2026 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.13.08.002.68.01 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-530 - Chácara São Paulo; 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.

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=23815A9F-1AD5-4BA9-B3EC-880EE559775F 23815A9F-1AD5-4B>

Matrícula

86.973

Ficha

03

Verso

123828.2.0086973-13

SUBSTITUTA DO OFICIAL:


(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)Av. 8/86.973 - (*consolidação da propriedade fiduciária*)

em 04/03/2026. Prenotação nº 258.426 de 29/07/2025. Selo Digital: 1238283311732700258426265

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 07 e Requerimento datado de 18 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 IN01426551C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **LUCAS DA SILVA AZARIAS**, 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**, representante legal: Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, já qualificada. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão: R\$ 145.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 152.919,80. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 22.382,38. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 152.919,80. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.7877.1093666-8. 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 **



86.973

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

PROTOCOLO Nº
258426

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 **86973 (CNM - 123828.2.0086973-13)**, 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: 1238283C31EFFF0025842626X

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@regisral.com.br - www.regisral.com.br

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



EM BRANCO



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=23815A9F-1AD5-4BA9-B3EC-880EE559775F> 23815A9F-1AD5-4B



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

