

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

86.842

Ficha

01

FRANCA, **17 de julho de 2019**

FCM/76.572. A. 402 do Bloco "01" - Franca-SP., 04/01/2019.

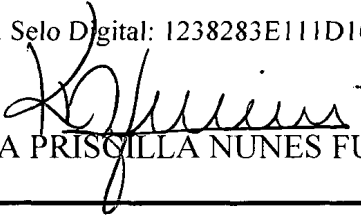
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 402 do Bloco "01", em construção, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, 4º pavimento, do empreendimento denominado "**PARQUE FILADÉLFIA**", com frente para a **AVENIDA MINISTRO RUI BARBOSA nº 2280** fundos com a **RUA PAULO ARCHETTI**, com a área privativa coberta de 39,300 m², área 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 12 - 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 43,966 m², perfazendo a área total de 93,616 m², sendo 47,576 m² de construção e 46,040 m² de área livre, correspondendo à fração ideal de 0,006233912 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 e áreas comuns do condomínio, lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio e lado esquerdo com apartamento de final "1" do andar. A gleba de terras onde será 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) e Av. 05 de 25.10.2017 (afetação), todos da M/76.572 deste Oficial de Registro de Imóveis.

Prenotação nº 191.960 de 13/12/2018. Selo Digital: 1238283E111D1C0019196019P

A ESCRIVENTE:


(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

Av. 1 - (transporte de hipoteca)

em 04/01/2019. Prenotação nº 191.960 de 13/12/2018. Selo Digital: 1238283E111D1D0019196019N

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=BE3B3AB5-C0F8-4159-B214-5E6603585599 BE3B3AB5-C0F8-41>

Matrícula

86.842

Ficha

01

Verso

O imóvel desta ficha complementar 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 que se encontra devidamente especializada no R. 06 da M/76.572, Livro 2, de Registro Geral, existente neste cartório, registro anterior da presente.

A ESCRIVENTE:

(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

Av. 2 - (cancelamento de hipoteca)

em 04/01/2019. Prenotação nº 191.960 de 13/12/2018. Selo Digital: 12382833111DIE00191960197

Conforme requerimento e autorização constantes do Contrato por Instrumento Particular nº 8.7877.0465074-0, 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, datado nesta cidade aos 30 de novembro de 2018, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta ficha complementar foi liberado da hipoteca referida na Av. 01 supra, à vista da quitação parcial fornecida pela credora.

A ESCRIVENTE:

(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

R. 3 - (compra e venda)

em 04/01/2019. Prenotação nº 191.960 de 13/12/2018. Selo Digital: 12382832111DIF00191960197

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02, a proprietária **PARQUE FILADÉLFIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu a fração ideal do terreno** a que corresponderá a unidade autônoma desta ficha complementar, pelo preço de R\$ 11.969,18, à **ANA PAULA RIGONI ALVES DOS SANTOS**, RG nº 47.958.133-2-SSP-SP, CPF nº 397.536.138-73, trabalhadora na fabricação de calçados e artefatos de couro, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FRANSÉRGIO JACINTO DOS SANTOS**, RG nº 42.908.450-X-SSP-SP, CPF nº 414.500.158-32, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua dos Carajás, 1295, Jardim Martins, na cidade de Franca-SP, constando do

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=BE3B3AB5-C0F8-4159-B214-5E6603585599 BE3B3AB5-C0F8-41>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

86.842

Ficha

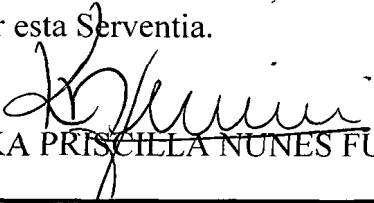
02

FRANCA, **17 de julho de 2019**

FCM/76.572. A. 402 do Bloco "01" - Franca-SP., 04/01/2019.

instrumento que o valor de aquisição da unidade em construção é de R\$ 121.000,00, dos quais R\$ 9.927,92 representam recursos próprios dos adquirentes; R\$ 26.684,00 o desconto concedido pelo FGTS e R\$ 84.388,08 o financiamento concedido aos adquirentes. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

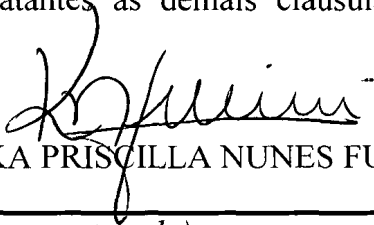

(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

R. 4 - (alienação fiduciária)

em 04/01/2019. Prenotação nº 191.960 de 13/12/2018. Selo Digital: 12382832111D2000191960190

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02, **ANA PAULA RIGONI ALVES DOS SANTOS** e seu marido **FRANSÉRGIO JACINTO DOS SANTOS**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta ficha, avaliado 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\$ 84.388,08, correspondente ao financiamento obtido para integralização do preço da fração ideal de terreno e à edificação da unidade autônoma em construção, com prazo total (meses) - construção/legalização: 36 e amortização: 360, 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 08.01.2019, no valor de R\$ 443,64, 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.

A ESCRIVENTE:


(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

Av. 5/86.842 - (transformação em matrícula)

em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 12382833116FB80019752419Y

A presente ficha complementar, a partir desta data, **foi transformada na matrícula 86.842**, à vista da conclusão da construção e do registro da instituição de condomínio,

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=BE3B3AB5-C0F8-4159-B214-5E6603585599 BE3B3AB5-C0F8-41>

Matrícula

86.842

Ficha

02

Verso

objetos da Av. 08 e R. 09 da matrícula nº 76.572, registro anterior da presente. A correspondente Convenção de Condomínio encontra-se registrada sob nº 17.993 no Livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia. Averbação efetuada em conformidade o artigo 42, II da Lei nº 11.977/2009.

A ESCRIVENTE:

 (MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

 R. 6/86.842 - (registro complementar)

em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 1238283211708D0019752419M

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02 da presente e à vista da averbação da construção e do registro da instituição de condomínio levados a efeito na Av. 08 e no R. 09 da matrícula nº 76.572, a proprietária **PARQUE FILADÉLFIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu o **apartamento nº 402 do bloco "1"** e respectiva **vaga de garagem** a que se refere a presente matrícula por compra e venda, aos fiduciários devedores **ANA PAULA RIGONI ALVES DOS SANTOS** e seu marido **FRANSÉRGIO JACINTO DOS SANTOS**, já qualificados, pelo preço de R\$ 121.000,00, parte do qual, ou seja, R\$ 11.969,18 refere-se à compra da fração ideal de terreno, objeto do R. 03 desta matrícula, unidade esta que passa a integrar a alienação fiduciária objeto do R. 04 desta matrícula, constituída a favor da fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. ITBI recolhido quando da aquisição do imóvel, conforme R. 03 da presente. Base de cálculo para fins de registro R\$ 109.030,82. Valor Venal R\$ 15.414,28. Emitida a DOI por esta Serventia. Registro efetuado em conformidade com o item 03 das Notas Explicativas que integra a 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 os proprietários beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCRIVENTE:

 (MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

 Av. 7/86.842 - (alteração de cadastro)

em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 123828331171200019752419E

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

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=BE3B3AB5-C0F8-4159-B214-5E6603585599 BE3B3AB5-C0F8-41>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

86.842

Ficha

03

FRANCA, **17 de julho de 2019**

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 1.13.08.002.58.14**. Averbação em conformidade com o artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo os proprietários beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 8/86.842 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 11/02/2025. Prenotação nº 253.187 de 04/02/2025. Selo Digital: 1238283J41C2920025318725A

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 - 123828.2.0086842-18)**. 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:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 9/86.842 - (penhora)

em 11/02/2025. Prenotação nº 253.187 de 04/02/2025. Selo Digital: 1238283311C29300253187258

Pela Certidão Judicial extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através do Ofício Eletrônico - Protocolo de Penhora Online nº PH000553551 de 04.02.2025, extraída dos autos (processo nº 1033152-5020228260196) de Execução Civil do 5º Ofício Cível da Comarca de Franca-SP, emitida pelo Escrivão Diretor Carlos Alberto Frare, movida pelo **PARQUE FILADÉLFIA** (nome fantasia: PARQUE FILADÉLFIA), CNPJ nº 33.267.335/0001-20, com sede na Avenida Ministro Rui Barbosa, 2280, Vila Rezende, Franca-SP, CEP: 14406-530, endereço eletrônico não informado, representante legal e beneficiário final: não identificados no título, contra **ANA PAULA RIGONI ALVES DOS SANTOS**, endereço eletrônico não informado, já qualificada, procedo à presente averbação, nos termos do artigo 799 inciso IX c/c artigo

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=BE3B3AB5-C0F8-4159-B214-5E6603585599 BE3B3AB5-C0F8-41>

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

86.842

Ficha

03

Verso

123828.2.0086842-18

844 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foram penhorados todos os direitos expectativos, sobre o imóvel desta matrícula, que assistem à fiduciante devedora por força do contrato da alienação fiduciária objeto do R. 04 da presente, para garantia da dívida de R\$ 13.535,57, tendo sido nomeado fiel depositária ANA PAULA RIGONI ALVES DOS SANTOS, já qualificada. Averbação em conformidade com o item 10 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 10/86.842 - (cadastramento urbano)

em 04/03/2026. Prenotação nº 258.457 de 29/07/2025. Selo Digital: 123828331173220025845726A

Pelo Instrumento Particular nº 299945/2025 CESAV/BU, datado de 29 de julho de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 11907/2026 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.13.08.002.58.14 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.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 11/86.842 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 04/03/2026. Prenotação nº 258.457 de 29/07/2025. Selo Digital: 1238283311732300258457268

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 10 e Requerimento datado de 02 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 IN01427691C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que

continua na ficha 04



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=BE3B3AB5-C0F8-4159-B214-5E6603585599 BE3B3AB5-C0F8-41>



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

Leg.

CNS 12382-8
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

86.842

Ficha

04

CNM

123828.2.0086842-18

os devedores fiduciantes **ANA PAULA RIGONI ALVES DOS SANTOS** e seu cônjuge **FRANSÉRGIO JACINTO DOS SANTOS**, ambos com endereço eletrônico não informado, 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), 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\$ 122.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 129.109,60. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 22.292,06. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 129.109,60. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.7877.0465074-0. 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:

[Assinatura]
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

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

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****



86.842

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

PROTOCOLO Nº
258457

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 **86842 (CNM - 123828.2.0086842-18)**, 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: 1238283C31EFFD0025845726W

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@registraral.com.br - www.registraral.com.br



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=BE3B3AB5-C0F8-4159-B214-5E6603585599 BE3B3AB5-C0F8-41>