

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

Matrícula

92.699

Ficha

01

FRANCA, 23 de fevereiro de 2022

IMÓVEL: CASA nº 19B - QUADRA B, localizada no empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA FRANCA I**, situado nesta cidade, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de Franca-SP, com acesso pela **RUA PASTOR JOSÉ APARECIDO ARANTES nº 100** e seu respectivo terreno com a seguinte descrição: Considerando-se como referência quem da Via de Circulação Interna "1" olha para a unidade autônoma, faz frente para Via de Circulação Interna "1", onde mede 7,00m; do lado direito confronta com a Casa nº 20B, onde mede 16,00m; do lado esquerdo, confronta com a Casa nº 18B, onde mede 16,00m; e nos fundos confronta com o Prolongamento da Estrada Municipal "B" do Loteamento Jardim Nossa Senhora das Graças, onde mede 7,00m, encerrando uma área de 112,00m². Contem, neste terreno, uma construção térrea com 2 (dois) dormitórios, com área construída privativa de 47,31 m² e 64,69 m² de área exclusiva ocupada pelo jardim e quintal, dos quais 11,25 m² refere-se à uma área para estacionamento de veículo. A área construída privativa de 47,31 m² somada à área construída comum de 0,5058 m², totaliza uma área total de construção de 47,8158 m². Possui, também, em relação às partes comuns do condomínio, a área comum de terreno de 92,6013 m², totalizando uma área de terreno de 204,6013 m² e a fração ideal de 0,6693% do terreno do condomínio. O imóvel onde está construído o empreendimento tem acesso pela Rua Pastor José Aparecido Arantes na divisa com a Rua Quatorze e confrontando com o Prolongamento da Estrada Municipal B e com a Rua Dez (Trecho "A") e é constituído pelo lote nº 01 da quadra nº 09, no loteamento denominado **JARDIM NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS**, encerrando a área de 30.571,39 m². (**CONTRIBUINTE** nº 1.43.16.003.01.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: IZABELLA CRISTINA SILVA, RG nº 56.355.882-9-SSP-SP, CPF nº 422.838.528-11, filha de José Nilton da Silva e Sirlei Patrocínio e Silva, nascida em 10.09.1999, brasileira, vendedora interna, solteira, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliada na Avenida Higino Furini, 179, Parque das Esmeraldas, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 148 de 06.11.2020 e R. 454 de 23.02.2022 (Instituição de Condomínio), ambos da M/80.966 e Registro nº 19.823 de 23.02.2022, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

Prenotação nº 221.160 de 02/02/2022. Abertura de Matrícula em conformidade com o item 4 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.
Selo Digital: 123828311128A400221160221

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0BAF8A44-BD0A-4024-BBA8-6D2338F9933A 0BAF8A44-BD0A-40>

CNM: 123828.2.0092699-04

Matrícula

92.699

Ficha

01

Verso

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/92.699 - (transporte de alienação fiduciária)

em 23/02/2022. Prenotação nº 221.160 de 02/02/2022. Selo Digital: 1238283E11293800221160228

Conforme R. 149 de 06.11.2020 da M/80.966 deste Oficial de Registro de Imóveis, registro anterior da presente, consta que: "Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.0913878-8, 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 em 21 de agosto de 2020, **IZABELLA CRISTINA SILVA**, já qualificada, na qualidade de devedora 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: THIAGO DERRUCI**, CPF nº 295.077.858-50, brasileiro, **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\$ 97.592,00. Destinação do Mútuo: Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. Taxa de Juros e encargos incidentes: nominal de 5,5000% a.a. e efetiva de 5,6407% 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 - construção/legalização: 29.12.2021 e amortização de 360 meses após concluída a obra, vencido o primeiro encargo mensal no dia 21.09.2020, no valor de R\$ 572,78, 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\$ 122.000,00. Outorga de Procurações: na hipótese de haver mais de um devedor, os mesmos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante o credor fiduciário e constituem-se procuradores recíprocos. 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**

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0BAF8A44-BD0A-4024-BBA8-6D2338F9933A 0BAF8A44-BD0A-40>

.onr

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

ridigital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

92.699

Ficha

02

FRANCA, **23 de fevereiro de 2022**

11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.” 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:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 2/92.699 - (atribuição)

em 23/02/2022. Prenotação nº 221.160 de 02/02/2022. Selo Digital: 123828321129CC0022116022F

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 26 de janeiro de 2022, Convenção de Condomínio datada de 23 de dezembro de 2021, Requerimento datado de 10 de janeiro de 2022, instruídos com a documentação pertinente, tendo em vista a conclusão do empreendimento conforme noticiado na averbação nº 453 e no registro nº 454 ambos da M/80.966 deste Oficial de Registro de Imóveis, infere-se que a unidade autônoma especificada nesta matrícula **foi atribuída** à proprietária da respectiva fração ideal de terreno **IZABELLA CRISTINA SILVA**, já qualificada, pelo preço e em cumprimento aos termos do contrato por instrumento particular mencionado na Av. 01 da presente, complementando assim, a aquisição constante daquele contrato, onde consta que o preço total da venda foi de R\$ 121.990,00, dos quais R\$ 12.938,41 refere-se a fração ideal do terreno. Valor base de cálculo para fins de registro: R\$ 109.051,59. Registro em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 03 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela c/c o artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 3/92.699 - (alteração de cadastro)

em 23/02/2022. Prenotação nº 221.160 de 02/02/2022. Selo Digital: 12382833112A6000221160225

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, Convenção de Condomínio e Requerimento mencionados no R. 02, e Certidão nº 80092, expedida pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que o imóvel

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0BAF8A44-BD0A-4024-BBA8-6D2338F9933A 0BAF8A44-BD0A-40>

Matrícula

92.699

Ficha

02

Verso

objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na referida Prefeitura sob nº de **CONTRIBUINTE 1.43.16.003.01.35**. 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 c/c o artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 4/92.699 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 12/04/2024. Prenotação nº 243.587 de 11/04/2024. Selo Digital: 1238283J41376500243587242

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 - 123828.2.0092699-04)**. 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. 5/92.699 - (cadastro urbano)

em 11/11/2025. Prenotação nº 257.700 de 04/07/2025. Selo Digital: 123828331142300025770025Y

Pelo Instrumento Particular nº 283534/2025 CESAV/BU, datado de 17 de julho de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 152657 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.43.16.003.01.35 da Prefeitura Municipal; CEP: 14407-808 - Jardim Nossa Senhora das Graças; 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.

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0BAF8A44-BD0A-4024-BBA8-6D2338F9933A 0BAF8A44-BD0A-40>



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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Segn.

REGISTRO

92.699

Ficha

03

CNM

123828.2.0092699-04

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

Anelise Antonietti Silva Reis
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 6/92.699 - (*consolidação da propriedade fiduciária*)
em 11/11/2025. Prenotação nº 257.700 de 04/07/2025. Selo Digital: 123828331142310025770025W

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 05 e Requerimento datado de 27 de outubro 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 IN01410628C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que a devedora fiduciante **IZABELLA CRISTINA SILVA**, 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**, 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\$ 122.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 128.663,50. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 24.619,22. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 128.663,50. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.7877.0913878-8. 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 Antonietti Silva Reis
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

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

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

Modelo 01



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0BAF8A44-BD0A-4024-BBA8-6D2338F9933A 0BAF8A44-BD0A-40>

92.699

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

PROTOCOLO Nº
257700

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 **92699 (CNM - 123828.2.0092699-04)**, 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, 12 de novembro de 2025.

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: 1238283C31CA160025770025G

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



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=0BAF8A44-BD0A-4024-BBA8-6D2338F9933A_0BAF8A44-BD0A-40