LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula	Ficha
60.383	01

FRANCA, **09 de fevereiro de 2010**

IMÓVEL: UM APARTAMENTO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, designado apartamento nº 14, localizado no 1º pavimento ou térreo, no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARIA LUIZA I**, com frente para a ***RUA MARCOS LUIZ BADOCO nº 3.274***, no loteamento denominado **JARDIM LUIZA II**, com área privativa coberta de 79,330 m², área comum de divisão não proporcional de 12,000 m², incluindo nesta o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva descoberta para estacionamento de um veículo de passeio, localizada no térreo, designada nº 04 e área comum de divisão proporcional de 19,986 m², totalizando a área de 111,316 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 8,9531698%, confrontando pela frente com hall social e caixa de escadas, lado esquerdo com o apartamento 12, lado direito com o muro de divisa do condomínio que confronta com os lotes nºs 37, 38 e 39 e fundos com áreas comuns do condomínio.
(CONTRIBUINTES nºs 1.32.03.013.19.00, 1.32.03.013.20.00 e 1.32.03.013.21.00 da PM de Franca-SP**).**

PROPRIETÁRIA: ADP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 10.756.439/0001-00, com sede na Rua José Bonifácio, 1219, Centro, cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M/59.312 de 10.08.2009, R. 03 de 09.02.2010 da M/59.312 e R. 9.878 - Livro 3-Auxiliar (Convenção de Condomínio) de 09.02.2010, todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1 - *(alteração de cadastro)*
em 09/02/2010. Protocolo nº 102.376 de 27/01/2010.

Pelo Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado nesta cidade, aos 22 de janeiro de 2010 e Certidão nº 1087, expedida em 11.01.2010, 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 *1.32.03.013.19.04***.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Modelo 01

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9B50723F-E011-474D-BC68-F581D872F523 9B50723F-E011-47

CNM: 123828.2.0060383-49

Matrícula	Ficha
60.383	01 Verso

R. 2 - *(compra e venda)*
em 26 de agosto de 2010. Protocolo nº 108.172 de 12/08/2010.

Pelo instrumento particular nº 855550441556, 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 agosto de 2010, a proprietária **ADP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, ***vendeu*** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 75.000,00, a **CRISTIANO REIS DOS SANTOS OLIVEIRA**, RG nº 29.403.766-4-SSP-SP, CPF nº 281.988.988-32, supervisor de vendas, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ANA CAROLINA RODRIGUES FERREIRA OLIVEIRA**, RG nº 45.444.434-5-SSP-SP, CPF nº 348.821.518-04, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Professor Luiz Martins Rodrigues, 3055, nesta cidade, sendo a presente venda feita com a interveniência da Caixa Econômica Federal, por tratar-se de recursos oriundos da conta vinculada do FGTS, no valor de R$ 9.825,32.

A ESCREVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 3 - *(alienação fiduciária)*
em 26 de agosto de 2010. Protocolo nº 108.172 de 12/08/2010.

Pelo instrumento particular mencionado no R. 02, **CRISTIANO REIS DOS SANTOS OLIVEIRA** e sua mulher **ANA CAROLINA RODRIGUES FERREIRA OLIVEIRA**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$ 79.700,00, 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$ 57.932,68, que será paga através de 300 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5941% a.a., origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: SAC/Sistema de Amortização Constante Novo, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 11.09.2010, no valor de R$ 419,12, 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.

continua na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9B50723F-E011-474D-BC68-F581D872F523 9B50723F-E011-47

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula	Ficha
60.383	02

FRANCA, **26 de agosto de 2010**

A ESCREVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 4/60.383 - *(CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 265.915 de 17/03/2026.
Selo Digital: 1238283J41D1B50026591526S

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 - 123828.2.0060383-49)**.Título eletrônico certificado pela ICP-Brasil via Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI (Protocolo IN01560841C).

OFICIAL SUBSTITUTA:
(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 5/60.383 - *(cadastro urbano)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 265.915 de 17/03/2026.
Selo Digital: 1238283311D1B60026591526Q

Conforme Instrumento Particular nº 61999/2026 CESAV/BU, datado de 17 de março de 2026, na cidade de Bauru-SP e Certidões Municipais, com a instrução da documentação pertinente, procedo à presente averbação para constar que o ***imóvel urbano*** objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado, junto à Prefeitura Municipal, como ***CONTRIBUINTE sob código nº 1.32.03.013.19.04***; CEP: 14407-655; Bairro: Jardim Luiza II; Cadastro Imobiliário Brasileiro - CIB sob código nº: não informado e Código IBGE: 3516200 - Município de Franca-SP.Título eletrônico certificado pela ICP-Brasil via Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI (Protocolo IN01560841C).

OFICIAL SUBSTITUTA:
(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 6/60.383 - *(consolidação da propriedade fiduciária)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 265.915 de 17/03/2026.
Selo Digital: 1238283311D1B70026591526O

continua no verso

Modelo 01

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9B50723F-E011-474D-BC68-F581D872F523 9B50723F-E011-47

Matrícula	Ficha	
60.383	02 Verso	123828.2.0060383-49

Conforme Instrumento Particular mencionado na Av. 05, com a instrução da documentação pertinente, dentre ela, Requerimento datado de 03 de agosto de 2026, firmado pelo credor em Florianópolis-SC, Comprovante de Recolhimento do ITBI e Certidões Municipais, procedo à presente averbação para constar que ***fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula***, em nome do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, 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, representada por Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, beneficiário final: dispensado por tratar-se de empresa pública, em razão do decurso do prazo legal previsto no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sem que as partes fiduciantes **CRISTIANO REIS DOS SANTOS OLIVEIRA**, e seu cônjuge **ANA CAROLINA RODRIGUES FERREIRA OLIVEIRA**, já qualificados, regularmente intimada, tenha purgado a mora, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, sendo o valor de avaliação do imóvel para fins de leilão de R$ 79.700,00, e, uma vez comprovados os respectivos créditos, será conferida à parte fiduciante plena, geral, absoluta e irrevogável quitação relativamente ao contrato objeto dos Rs. 02 e 03. **Valor do negócio**: R$ 91.919,80. **Valor venal**: R$ 25.593,27. **Valor para cálculo do imposto de transmissão**: R$ 91.919,80. O ITBI foi recolhido pelo valor de R$ 1.838,40. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Título eletrônico certificado pela ICP-Brasil via Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI (Protocolo IN01560841C). Emitida a DOI por esta Serventia. **Base de cálculo para fins de registro**: R$ 91.919,80.

OFICIAL SUBSTITUTA:

(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

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

**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9B50723F-E011-474D-BC68-F581D872F523 9B50723F-E011-47

60.383

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca

CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº

265915

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 **60383** (CNM - **123828.2.0060383-49**), 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 autentico. **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, 17 de setembro de 2026.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **ANELISE ANTONIETI SILVA REIS – SUBSTITUTA DO OFICIAL.**

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
Total	**R$**	**77,89**

**Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022*
**Certidão margeada no título.*

Selo Digital: 1238283C3132680026591526F

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@registral.com.br - www.registral.com.br

GTP - Mod. 1

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9B50723F-E011-474D-BC68-F581D872F523 9B50723F-E011-47

EM BRANCO

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=9B50723F-E011-474D-BC68-F581D872F523 9B50723F-E011-47