Valide aqui
este documento

CNM: 123828.2.0070865-31

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula	Ficha	
70.865	01	FRANCA, 30 de setembro de 2013

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 44, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do **BLOCO D**, no ***"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PÉROLA"*** com frente para a ***AVENIDA MINISTRO RUI BARBOSA nº 2.080,*** com uma área real total de 97,3802 m²; sendo 43,1700 m² de área real privativa coberta; 22,0800 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional, sendo 02 vagas individuais e indeterminadas; 32,1302 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00439372, confrontando em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e apartamento de final "3" do andar, lado esquerdo com apartamento de final "1", e lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio. O terreno onde está construído o referido empreendimento é composto de duas glebas de terras, constituídas pelos lotes nºs 69 e 70, designadas área "B", na CHÁCARA SÃO PAULO, com frente para a Avenida Ministro Rui Barbosa, confrontando com a Rua Paulo Archetti, encerrando a área de 12.000,00 m².
(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.001.08.00 da PM de Franca-SP**).**

PROPRIETÁRIA: KÊNIA GABRIELA LEMOS, RG nº 30.635.429-9-SSP-SP, CPF nº 286.539.138-82, brasileira, auxiliar administrativa, solteira, nascida em 04.01.1981, residente e domiciliada na Rua Augusto S. Morato, 575, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 209 de 14.07.2011 e R. 561 de 30.09.2013 (instituição de condomínio) ambos da M/60.355 e Registro nº 12.566 de 30.09.2013 Livro 3 - Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

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

Av. 1/70.865 - *(transporte de alienação fiduciária)*
em 30 de setembro de 2013. Protocolo nº 140.787 de 19/09/2013.

Conforme R. 210 de 14.07.2011 da matrícula nº 60.355 deste Oficial de Registro de Imóveis, registro anterior da presente, consta que pelo instrumento particular nº 855551246174, 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 20 de junho de 2011, **KÊNIA GABRIELA LEMOS**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, ***alienou fiduciariamente*** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado

Modelo 01

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQBQC-NBWS7-A7UHT-SLH4Q

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

fatima 267403 14/10/2026 11:01:50 2 CNM 123828.2.0070865-31

Valide aqui
este documento

em R$ 76.000,00, 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$ 49.498,69, 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, devida a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia da assinatura do instrumento, no valor de R$ 357,75, 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. Foram utilizados R$ 4.501,31 referentes à conta vinculada do FGTS.

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

R. 2/70.865 - *(atribuição)*
em 30 de setembro de 2013. Protocolo nº 140.787 de 19/09/2013.

Pelo instrumento particular de pedido de averbação de construção e de registro da instituição, especificação e convenção de condomínio datado nesta cidade aos 18 de setembro de 2013, instruído com a documentação elencada no artigo 32 da Lei nº 4.591/64 e demais disposições legais aplicáveis à espécie, tendo em vista a conclusão do empreendimento conforme noticiado na averbação nº 560 e no registro nº 561 da matrícula nº 60.355 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 **KÊNIA GABRIELA LEMOS**, 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$ 71.000,00, dos quais R$ 3.427,10 refere-se a fração ideal do terreno. (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).

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

---

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQBQC-NBWS7-A7UHT-SLH4Q

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

Valide aqui
este documento

Av. 3/70.865 - *(alteração de cadastro)*
em 30 de setembro de 2013. Protocolo nº 140.787 de 19/09/2013.

Pelo instrumento particular mencionado no R. 02 e Certidão nº 68910, expedida em 12.09.2013, 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 *1.13.08.001.38.16***.

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

Av. 4/70.865 - *(CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)*
Averbado em 13/10/2026. Prenotação nº 267.403 de 06/05/2026.
Selo Digital: 1238283J41E3F50026740326W

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 - 123828.2.0070865-31)**. Título eletrônico certificado pela ICP-Brasil via Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI (Protocolo IN01590630C).

OFICIAL SUBSTITUTA:
(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 5/70.865 - *(cadastro urbano)*
Averbado em 13/10/2026. Prenotação nº 267.403 de 06/05/2026.
Selo Digital: 1238283311E3F60026740326U

Conforme Instrumento Particular nº 101862/2026 CESAV/BU, datado de 05 de maio de 2026, em Bauru-SP, com a instrução da documentação pertinente, entre ela Certidões Municipais, 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 1.13.08.001.38.16***; CEP: 14406-530; Bairro: Chácara São Paulo; 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 IN01590630C).

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQBQC-NBWS7-A7UHT-SLH4Q

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

Valide aqui
este documento

Matrícula **70.865** | Ficha **02** Verso | **123828.2.0070865-31**

OFICIAL SUBSTITUTA:

(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 6/70.865 - *(consolidação da propriedade fiduciária)*
Averbado em 13/10/2026. Prenotação nº 267.403 de 06/05/2026.
Selo Digital: 1238283311E3F70026740326S

Conforme Instrumento Particular mencionado na Av. 05, com a instrução da documentação pertinente, dentre ela, Requerimento datado de 31/08/2026, 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, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12.08.1969, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Bloco A, Asa Sul, Brasília-DF, CEP: 70092-900, endereço eletrônico não informado, 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 a parte fiduciante **KÊNIA GABRIELA LEMOS**, já qualificada, 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$ 76.000,00, e, uma vez comprovados os respectivos créditos, será conferida à parte fiduciante plena, geral, absoluta e irrevogável quitação relativamente ao contrato objeto da abertura da presente e Av. 01. **Valor do negócio**: R$ 87.084,37. **Valor venal**: R$ 24.200,95. **Valor para cálculo do imposto de transmissão**: R$ 87.084,37 O ITBI/ITCMD foi recolhido pelo valor de R$ 1.741,69. 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 IN01590630C). Emitida a DOI por esta Serventia. **Base de cálculo para fins de registro**: R$ 87.084,37.

OFICIAL SUBSTITUTA:

(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQBQC-NBWS7-A7UHT-SLH4Q

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

Valide aqui
este documento

70.865

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca

CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº
267403

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 **70865** (CNM - **123828.2.0070865-31**), 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, 14 de outubro de 2026.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA – OFICIAL SUBSTITUTA.**

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: 1238283C313E930026740326B

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQBQC-NBWS7-A7UHT-SLH4Q

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

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQBQC-NBWS7-A7UHT-SLH4Q

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

EM BRANCO