CNM: 123828.2.0086913-96

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula	Ficha
86.913	01

FRANCA, **17 de julho de 2019**

FCM/76.572. A. 201 do Bloco "06" - Franca-SP., 11 de junho de 2018.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 201 do Bloco "06", em construção, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, 2º 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 122 - 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, caixa de escadas e área privativa do apartamento nº 101, lado direito com apartamento de final "2" do andar, lado esquerdo com apartamento de final "3" do andar do Bloco 05 e fundos com áreas comuns do condomínio. 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.

A ESCREVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 1 - *(transporte de hipoteca)*
em 11 de junho de 2018. Protocolo nº 186.110 de 05/06/2018.

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=24A2ECB9-A693-41F6-8CD3-461CC82C9804 24A2ECB9-A693-41

CNM: 123828.2.0086913-96

Matrícula **86.913** | 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 ESCREVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 2 - *(cancelamento de hipoteca)*
em 11 de junho de 2018. Protocolo nº 186.110 de 05/06/2018.

Conforme requerimento e autorização constantes do Contrato por Instrumento Particular nº 8.7877.0337629-6, 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 14 de maio 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 ESCREVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 3 - *(compra e venda)*
em 11 de junho de 2018. Protocolo nº 186.110 de 05/06/2018.

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, a **VINÍCIUS HENRIQUE ALVES**, RG nº 46.367.752-3-SSP-SP, CPF nº 384.469.088-32, brasileiro, operador de injetora, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Francisco Antônio Lima, 1471, Jardim Panorama, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição da unidade em construção é de R$ 122.000,00, dos quais R$ 13.000,45 representam recursos próprios do adquirente; R$ 29.485,00 o desconto concedido pelo FGTS e R$ 79.514,55 o

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=24A2ECB9-A693-41F6-8CD3-461CC82C9804 24A2ECB9-A693-41

FCM/76.572. A. 201 do Bloco "06" - Franca-SP., 11 de junho de 2018.

financiamento concedido ao adquirente.

A ESCREVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 4 - *(alienação fiduciária)*
em 11 de junho de 2018. Protocolo nº 186.110 de 05/06/2018.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02, **VINÍCIUS HENRIQUE ALVES**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, ***alienou 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$ 79.514,55, 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 14.06.2018, no valor de R$ 418,52, 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 ESCREVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 5/86.913 - *(transformação em matrícula)*
em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 12382833116FFF0019752419G

A presente ficha complementar, a partir desta data, ***foi transformada na matrícula*** 86.913, à vista da conclusão da construção e do registro da instituição de condomínio, 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.

Modelo 01

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=24A2ECB9-A693-41F6-8CD3-461CC82C9804 24A2ECB9-A693-41

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

CNM: 123828.2.0086913-96

Matrícula	Ficha
86.913	**02** Verso

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

R. 6/86.913 - *(registro complementar)*
em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 123828321170CF0019752419E

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 201 do bloco "6"** e respectiva **vaga de garagem** a que se refere a presente matrícula por compra e venda, ao fiduciante devedor **VINÍCIUS HENRIQUE ALVES**, já qualificado, pelo preço de R$ 122.000,00, 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$ 110.030,82. 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 o proprietário beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida.

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

Av. 7/86.913 - *(alteração de cadastro)*
em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 1238283311716200197524196

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 *1.13.08.002.64.05***. Averbação em conformidade com o artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo o proprietário beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida.

continua na ficha 03

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=24A2ECB9-A693-41F6-8CD3-461CC82C9804 24A2ECB9-A693-41

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

Av. 8/86.913 - *(CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)*
em 03/09/2025. Prenotação nº 259.541 de 01/09/2025. Selo Digital: 1238283J411F460025954125U

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 - 123828.2.0086913-96)**. 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 ESCREVENTE:
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 9/86.913 - *(cadastro urbano)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 263.598 de 05/01/2026.
Selo Digital: 1238283311D1AC0026359826B

Conforme Instrumento Particular nº 756/2026 CESAV/BU, datado de 05 de janeiro 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 1.13.08.002.64.05***; 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 IN01515256C).

OFICIAL SUBSTITUTA:
(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 10/86.913 - *(consolidação da propriedade fiduciária)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 263.598 de 05/01/2026.
Selo Digital: 1238283311D1AE00263598267

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=24A2ECB9-A693-41F6-8CD3-461CC82C9804 24A2ECB9-A693-41

Matrícula **86.913** | Ficha **03** Verso | **123828.2.0086913-96**

Conforme Instrumento Particular mencionado na Av. 09, com a instrução da documentação pertinente, dentre ela, Requerimento datado de 15 de abril 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 Daniele Fydryszewski Vilasfam, CPF nº 986.180.590-72, brasileira, 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 **VINÍCIUS HENRIQUE ALVES**, já qualificado, 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$ 122.000,00, e, uma vez comprovados os respectivos créditos, será conferida à parte fiduciante plena, geral, absoluta e irrevogável quitação relativamente ao contrato objeto dos Rs. 03 e 04. **Valor do negócio**: R$ 129.996,54. **Valor venal**: R$ 22.292,06. **Valor para cálculo do imposto de transmissão**: R$ 129.996,54. O ITBI foi recolhido pelo valor de R$ 2.599,93. 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 IN01515256C). Emitida a DOI por esta Serventia. **Base de cálculo para fins de registro**: R$ 129.996,54.

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=24A2ECB9-A693-41F6-8CD3-461CC82C9804 24A2ECB9-A693-41

86.913

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca

CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº

263598

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 **86913** (CNM - **123828.2.0086913-96**), 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$	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: 1238283C3132530026359826M

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

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

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=24A2ECB9-A693-41F6-8CD3-461CC82C9804 24A2ECB9-A693-41

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=24A2ECB9-A693-41F6-8CD3-461CC82C9804 24A2ECB9-A693-41