REGISTRO	Ficha	CNM
100.890	01	123828.2.0100890-69

IMÓVEL: CASA nº 87, localizada no empreendimento **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOÃO DE BARRO"**, situado nesta cidade, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de Franca-SP, com acesso pela ***AVENIDA CORRADO CICILIAN nº 200***, e seu respectivo terreno, medindo 6,20 m de frente para a Rua Quatro; 5,25 m ao fundo confrontando com a Área de Lazer 01; 17,84 m à esquerda confrontando a Área de Lazer 01; 21,15 m à direita confrontando com o lote onde está construída a casa 88, encerrando uma área de 102,34m². Contém neste terreno uma construção térrea com cozinha, sala, área de serviço, banheiro, 2 dormitórios, área de circulação, uma vaga de garagem em área de uso privativo descoberta, quintal, jardim. Possui ainda, área privativa coberta padrão de 44,800m², área privativa coberta diferente ou descoberta real de 57,540m², área privativa coberta diferente ou descoberta equivalente de 8,631m², área privativa total real de 102,340m², área de uso comum divisão proporcional coberta padrão de 0,243m², área de uso comum divisão proporcional coberta de padrão diferente ou descoberta real de 65,811m², área de uso comum total real de 66,054m², área total real de 168,394m² e fração ideal de 0,010178663, sendo 45,043 m² de área construída e 123,351m² de área livre. O imóvel onde está construído o empreendimento tem acesso pela Avenida Corrado Cicilian no ponto de confrontação com o Sistema de Lazer 10 e confrontando com o Sistema de Lazer 09 e é constituído pelo lote nº 01 da quadra nº 05, no loteamento denominado **RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS**, encerrando a área de 16.634,63 m².
(CONTRIBUINTE nº 1.41.14.009.01.00 da Prefeitura Municipal, **CEP**: 14409-720 e **Código IBGE**: 3516200 - Município de Franca-SP.**)**.

PROPRIETÁRIA: MARLENE DOS SANTOS RAMOS, RG nº 27.134.745-4-SSP-SP, CPF nº 267.534.418-40, filha de Luis Molina Ramos e Maria Helena dos Santos Ramos, nascida em 06.06.1976, brasileira, porteira de edifício, ascensorista, garagista e faxineira, viúva, residente e domiciliada na Rua Matheus Garcia Robles, 1971, ca 2, Vila Tótoli, Franca-SP, endereço eletrônico marlenemarcela2021@gmail.com.

REGISTRO ANTERIOR: R. 220 de 18/11/2022 e R. 282 de 05/08/2025 (instituição de condomínio), ambos da M/75.235 e Registro nº 21.281 de 05/08/2025, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

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=44EF623F-4CC9-4D5C-8786-97CD0E2F477D 44EF623F-4CC9-4D

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO	Ficha	CNM
100.890	**01** Verso	**123828.2.0100890-69**

FRANCA, 05 de agosto de 2025.
Prenotação nº 257.660 de 03/07/2025. Abertura de Matrícula em conformidade com o item 4 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c o artigo 10 da Lei nº 14.118/2021 e artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Casa Verde e Amarela.
Selo Digital: 12382831110B120025766025I

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

Av. 1/100.890 - *(transporte de alienação fiduciária)*
em 05/08/2025. Prenotação nº 257.660 de 03/07/2025. Selo Digital: 1238283E110B6C00257660253

Conforme R. 221 de 18/11/2022 da M/75.235 deste Oficial de Registro de Imóveis, registro anterior da presente, consta que: "Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.1520588-2, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado nesta cidade aos 26 de outubro de 2022, **MARLENE DOS SANTOS RAMOS**, 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), 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, representante legal: Vanessa Lima dos Santos, CPF nº 256.815.118-80, brasileira, 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$ 116.000,00. **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes**: nominal de 5,00% a.a. e efetiva de 5,1161% 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: 32 meses e amortização de 360 meses após concluída a obra, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 25.11.2022, no valor de R$ 677,08, 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$ 145.000,00. **Outorga de Procurações**: na hipótese de haver mais de um devedor, os mesmos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante o credor

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=44EF623F-4CC9-4D5C-8786-97CD0E2F477D 44EF623F-4CC9-4D

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 10 da Lei nº 14.118/2021 e artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Casa Verde e Amarela." 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:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 2/100.890 - *(atribuição)*
em 05/08/2025. Prenotação nº 257.660 de 03/07/2025. Selo Digital: 12382832110BC60025766025X

Pelo Instrumento Particular de Convenção de Condomínio datado de 12 de junho de 2025, instruído com a documentação pertinente, tendo em vista a conclusão do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOÃO DE BARRO", de propriedade de **TUMBÉRGIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 24.556.053/0001-51, NIRE JUCESP nº 35229791939, com sede na Rua João Pereira Lima, 46, Jardim Santa Cecília, Mococa-SP, CEP: 13733-030, endereço eletrônico leticia.gaino@crinale.com.br, representante legal: Luciano Augusto Espósito, CPF nº 326.378.098-09, brasileiro, beneficiárias finais: Crinale Construtora e Projetos Ltda (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 17.088.361/0001-34, NIRE JUCESP nº 35227013971, com sede na Rua Paschoal Ranieri Mazili, 606, Centro, Mococa-SP, endereço eletrônico claudemir@crinale.com.br, representante legal: Claudemir Roberto Quilici, CPF nº 147.639.118-13, brasileiro, beneficiário final: não identificado no título, e Arpi Assessoria e Realizações em Projetos Imobiliários Ltda (nome fantasia: ARPI), CNPJ nº 54.157.763/0001-70, NIRE JUCESP nº 35224775919, com sede na Rua Ézio Pucci, 2381, Franca-SP, endereço eletrônico não informado, representante legal e beneficiário final: não identificados no título, conforme noticiado na averbação nº 281 e no registro nº 282 ambos da M/75.235 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 **MARLENE DOS SANTOS RAMOS**, 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

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=44EF623F-4CC9-4D5C-8786-97CD0E2F477D 44EF623F-4CC9-4D

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO	Ficha	CNM
100.890	02 Verso	123828.2.0100890-69

que o preço total da venda foi de R$ 145.000,00, dos quais R$ 16.053,20 refere-se a fração ideal do terreno. Valor base de cálculo para fins de registro: R$ 128.946,80. 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 10 da Lei nº 14.118/2021 e artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Casa Verde e Amarela. Emitida a DOI por esta Serventia.

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

Av. 3/100.890 - *(cadastro urbano)*
em 05/08/2025. Prenotação nº 257.660 de 03/07/2025. Selo Digital: 12382833110C200025766025F

Pelo Instrumento Particular de Convenção de Condomínio mencionado no R. 02, demais documentos que instruem o presente título e Certidão nº 70382, expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob ***CONTRIBUINTE nº 1.41.14.009.01.87 da Prefeitura Municipal; CEP: 14409-720 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 c/c o artigo 10 da Lei nº 14.118/2021 e artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Casa Verde e Amarela.

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

Av. 4/100.890 - *(consolidação da propriedade fiduciária)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 264.727 de 09/02/2026.
Selo Digital: 1238283311D1AF00264727269

Conforme Instrumento Particular nº 30496/2026 CESAV/BU, datado de 03 de março de 2026, na cidade de Bauru-SP, com a instrução da documentação pertinente, dentre ela, Requerimento datado de 27 de julho de 2026 firmado pelo credor em Bauru-SP, 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

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=44EF623F-4CC9-4D5C-8786-97CD0E2F477D 44EF623F-4CC9-4D

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 a parte fiduciante **MARLENE DOS SANTOS RAMOS**, 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$ 145.000,00, e, uma vez comprovados os respectivos créditos, será conferida à parte fiduciante plena, geral, absoluta e irrevogável quitação relativamente ao contrato mencionada na Av. 01. **Valor do negócio**: R$ 153.676,14. **Valor venal**: R$ 22.163,38. **Valor para cálculo do imposto de transmissão**: R$ 153.676,14. O ITBI foi recolhido pelo valor de R$ 3.073,52. 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 IN01538298C). Emitida a DOI por esta Serventia. **Base de cálculo para fins de registro**: R$ 153.676,14.

OFICIAL SUBSTITUTA:

(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO**

** VIDE CERTIDÃO 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=44EF623F-4CC9-4D5C-8786-97CD0E2F477D 44EF623F-4CC9-4D

100.890

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca

CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº
264727

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 **100890** (CNM - **123828.2.0100890-69**), 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: 1238283C3132590026472726E

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 .

R**ua 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

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=44EF623F-4CC9-4D5C-8786-97CD0E2F477D 44EF623F-4CC9-4D