

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL



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

Matrícula

**96.407**

Ficha

**01**

FRANCA, CNM: 123828.2.0096407-35

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 01, localizado no térreo ou 1º pavimento, do CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL IZADORA”, situado nesta cidade, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de Franca-SP, com frente para a **RUA DIVA NUNES HORÁCIO nº 1060 esquina com a RUA APARECIDO PENHA WENCESLAU**, edificado sobre um terreno com a área de 287,59 m², identificado como lote nº 05 da quadra nº 19, no loteamento **JARDIM ADELINHA**, encerrando a área útil de 54,4000 m², área comum coberta de 6,3500 m², área total edificada de 60,7500 m², área privativa descoberta de 6,0100 m², área comum descoberta de 23,1800 m² (sendo 12,1500 m² de área de acesso e 11,0300 de área de garagem), totalizando 89,9400 m², com a participação na área comum do terreno de 15,5900% e o direito de uso da 2ª vaga de garagem, no estacionamento descoberto, de uso comum, localizada no térreo ou 1º pavimento, com capacidade para 01 veículo de passeio, com via de acesso pela Rua Diva Nunes Horácio; apartamento esse que se situa no lado direito para quem olha de dentro para fora, com frente para a Rua Diva Nunes Horácio.  
(CONTRIBUINTE nº 1.14.12.022.05.00 da PM de Franca-SP).

**PROPRIETÁRIOS:** RONALDO BASON PRAXEDES, RG nº 17.883.671-0-SSP-SP, CPF nº 122.162.078-96, filho de José Bason Praxedes e Aurea Nogueira Praxedes, nascido em 30.05.1968, brasileiro, prestador de serviços, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA DE FÁTIMA CAMPOS PRAXEDES**, RG nº 19.541.978-9-SSP-SP, CPF nº 088.920.238-96, filha de Sebastião Onair Campos e Maria Célia Campos, nascida em 08.08.1966, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua João Moritz Rugendas, 480, Residencial Nova Franca, Franca-SP, CEP: 14409-216, ambos com endereço eletrônico [veraferranteconsultoria@gmail.com](mailto:veraferranteconsultoria@gmail.com).

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 03 de 07.06.2021 e R. 07 de 20.09.2023, ambos da M/77.980 e Registro nº 20.456 de 20.09.2023, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

**FRANCA, 20 de setembro de 2023.**

Prenotação nº 237.379 de 04/09/2023. 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: 1238283111E1D300237379235

**A ESCRIVENTE:**

  
(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:  
<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FCDC0CCA-7331-4FE9-9EE5-7F0B60945959 FCDC0CCA-7331-4F>

Matrícula

**96.407**

Ficha

**01**

Verso

**CNM: 123828.2.0096407-35****Av. 1/96.407 - (alteração de cadastro)**

em 20/09/2023. Prenotação nº 237.379 de 04/09/2023. Selo Digital: 1238283311E1D90023737923P

Pelo Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de 31 de agosto de 2023 e Certidão de Valor Venal nº 64213, expedida 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 1.14.12.022.05.01**. 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.

**A ESCRIVENTE:**  
(MAIRA DA CUNHA FÉLÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)**R. 2/96.407 - (compra e venda)**

em 25/03/2024. Prenotação nº 242.586 de 07/03/2024. Selo Digital: 12382832112EA80024258624K

Pelo Instrumento Particular nº 8.4444.3281011-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado nesta cidade aos 09 de fevereiro de 2024, os proprietários **RONALDO BASON PRAXEDES**, administrador, endereço eletrônico ronalpraxedes@hotmail.com, e seu cônjuge **MARIA DE FÁTIMA CAMPOS PRAXEDES**, vendedora de comércio varejista e atacadista, endereço eletrônico naotenhoemail@gmail.com, já qualificados, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 318.000,00, a **AMANDA LOPES ELISEU**, RG nº 48.574.492-2-SSP-SP, CPF nº 485.741.518-66, filha de José Antonio Eliseu e Nilva Vieira Lopes Eliseu, nascida em 30.12.1998, brasileira, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, solteira, residente e domiciliada na Rua Diogo Garcia Oller, 1022, Parque do Castelo, Franca-SP, endereço eletrônico amandalopeseliseu@gmail.com. **Valores e Forma de Pagamento:** Valor econômico da transação: R\$ 318.000,00, dos quais R\$ 63.600,00 representam recursos próprios e R\$ 254.400,00 o financiamento concedido. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 23.538,35. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 318.000,00. Satisfeita a venda, foi dado plena e irrevogável quitação. 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 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida. Emitida a DOI por esta Serventia.

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FCDC0CCA-7331-4FE9-9EE5-7F0B60945959 FCDC0CCA-7331-4F>



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

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

REGISTRO

96.407

Ficha

02

CNM

123828.2.0096407-35

A SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

R. 3/96.407 - (alienação fiduciária)

em 25/03/2024. Prenotação nº 242.586 de 07/03/2024. Selo Digital: 12382832112EA90024258624I

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 02, **AMANDA LOPES ELISEU**, 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: Danilo de Paula Barbosa, CPF nº 216.220.398-74, 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\$ 254.400,00.** **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes:** nominal de 8,1600% a.a., efetiva de 8,4722% a.a. e nominal e efetiva de 0,6800% a.m., na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações, natureza/origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: PRICE. **Forma, Local e Meio de Pagamento:** 420 prestações mensais e sucessivas, vencido o primeiro encargo mensal no dia 10.03.2024, no valor de R\$ 1.925,33, com débito em conta corrente, pagável na praça de Franca-SP. **Prazo de carência para expedição de intimação:** 15 dias, contados da data do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Valor de avaliação do imóvel para efeito de leilão R\$ 318.000,00.** **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 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.

A SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:  
<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FCDC0CCA-7331-4FE9-9EE5-7F0B60945959 FCDC0CCA-7331-4F>

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

REGISTRO

96.407

Ficha

02

Verso

CNM

123828.2.0096407-35

Av. 4/96.407 - (cadastro urbano)

em 03/06/2025. Prenotação nº 252.840 de 24/01/2025. Selo Digital: 1238283311EAF70025284025H

Pelo Instrumento Particular nº 11238/2025 CESAV/BU, datado de 24 de janeiro de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 63413 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.14.12.022.05.01 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-843 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.

A ESCRIVENTE:

  
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 5/96.407 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 03/06/2025. Prenotação nº 252.840 de 24/01/2025. Selo Digital: 1238283311EAF80025284025F

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 04 e Requerimento datado de 19 de maio 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 IN01321862C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que a devedora fiduciante **AMANDA LOPES ELISEU**, 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**, já qualificada, representante legal: Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 318.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 321.706,88. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 24.620,85. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 321.706,88. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.4444.3281011-1. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 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=FCDC0CCA-7331-4FE9-9EE5-7F0B60945959 FCDC0CCA-7331-4F>



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

*Seg.*

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

REGISTRO

**96.407**

Ficha

**03**

CNM

**123828.2.0096407-35**

Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

*Anelise Antonietti Silva Reis*  
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)



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

PROTOCOLO Nº  
**252840**

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 **96407** (CNM - **123828.2.0096407-35**), 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, 03 de junho de 2025.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA – 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
<b>Total .....</b>	<b>R\$</b>	<b>75,05</b>

\*Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022

\*Certidão margeada no título.



Selo Digital: 1238283C318C9500252840259

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@regstral.com.br - www.regstral.com.br



# EM BRANCO



Para verificar a autenticidade, acesse:  
<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FCDC0CCA-7331-4FE9-9EE5-7F0B60945959> FCDC0CCA-7331-4F



Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

