

CNM: 123828.2.0084470-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8

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

Matrícula

84.470

Ficha

01

FRANCA, **11 de setembro de 2018**

IMÓVEL: LOTE 02 da QUADRA 05, no loteamento denominado **RESIDENCIAL SÃO JOÃO BATISTA**, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, medindo 8,00 m de frente para a **RUA CENTO E TRÊS**; 20,00 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 01; 20,00 m do lado direito, confrontando com o lote 03 e ao fundo 8,00 m, confrontando com o lote 49, encerrando a área de 160,00 m².
(CONTRIBUINTE nº 1.14.12.015.01.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: BSMAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 12.294.508/0001-29, com sede na Rua Afonso Pena, 1421, Cidade Nova, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 de 16.01.2017 e R. 07 de 11.09.2018 ambos da M/65.430 deste Oficial de Registro de Imóveis.

Protocolo nº 187.971 de 06.08.2018.

A ESCRIVENTE:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 1/84.470 - (transporte de hipoteca)

em 11/10/2019. Prenotação nº 200.016 de 30/09/2019. Selo Digital: 1238283E11993800200016190

Sobre o imóvel objeto desta matrícula **pesa uma hipoteca** a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, constituída para garantia da dívida assumida pela INFRATÉCNICA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 51.810.398/0001-62, com sede na Avenida Adhemar Pereira de Barros, 2340, Jardim Centenário, na cidade de Franca-SP, hipoteca essa no valor de R\$ 1.917.950,28, correspondente a 33 lotes que integram o loteamento Residencial São João Batista, dentre eles o da presente, e que se encontra devidamente especializada no R. 16 da M/65.430, Livro 2, de Registro Geral, existente neste cartório, registro anterior da presente. 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 ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Modelo 01

continua no verso

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1827100B-0257-43CC-AB97-DABDE9410F53> 1827100B-0257-43

CNM: 123828.2.0084470-53

Matricula

84.470

Ficha

01

Verso

Av. 2/84.470 - (alteração de cadastro)

em 11/10/2019. Prenotação nº 200.016 de 30/09/2019. Selo Digital: 1238283311993A00200016196

Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.0648619-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº 4.380/64, celebrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977/2009, datado nesta cidade de Franca-SP, em 25 de julho de 2019 e Certidão de Valor Venal nº 1033195 expedida em 30.09.2019, 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 1.14.12.030.02.00**. 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 FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 3/84.470 - (cancelamento de hipoteca)

em 28/10/2019. Prenotação nº 200.631 de 16/10/2019. Selo Digital: 1238283311A0040020063119Y

Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.0660250-5, 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, na forma da Lei nº 11.977/09, datado nesta cidade aos 30 de setembro de 2019, procedo esta averbação para constar que **foi autorizado o cancelamento da hipoteca** no valor de R\$ 1.917.950,28, referida na Av. 01, à vista da quitação parcial fornecida pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Para garantia da dívida foram hipotecados 33 lotes, dentre eles, o da presente. Valor base de cálculo para fins de registro R\$ 58.119,70. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c o item 2.2 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 4/84.470 - (compra e venda)

em 28/10/2019. Prenotação nº 200.631 de 16/10/2019. Selo Digital: 1238283211A0060020063119W

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1827100B-0257-43CC-AB97-DABDE9410F53> 1827100B-0257-43

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

Matrícula
84.470

Ficha
02

FRANCA, **28 de outubro de 2019**

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 03, a proprietária **BSMMAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com endereço eletrônico malribeiro@uol.com.br, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, a **FELIPE MORAIS BARBOSA**, CPF nº 449.836.508-90, brasileiro, fiscal, solteiro, nascido em 17.09.1997, residente e domiciliado na Rua Francisco Cândido Alves, 1402, Vila Santos Dumont, na cidade de Franca-SP. Valor econômico da transação: R\$ 122.000,00, dos quais R\$ 6.224,89 representam recursos próprios do(a)s adquirente(s); R\$ 11.414,11 a utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; R\$ 6.761,00 o desconto concedido pelo FGTS e R\$ 97.600,00 o financiamento concedido ao(a)s adquirente(s), sendo R\$ 25.092,63 correspondente ao valor do terreno. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 2.087,44. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 122.000,00. 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 o(a)s proprietário(a)s beneficiário(a)s do Programa Minha Casa Minha Vida. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 5/84.470 - (alienação fiduciária)

em 28/10/2019. Prenotação nº 200.631 de 16/10/2019. Selo Digital: 1238283211A0070020063119U

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 03, **FELIPE MORAIS BARBOSA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula e a unidade habitacional que nele será edificada, avaliados 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\$ 97.600,00, com prazo total - construção/legalização: 30.09.2021 e amortização: 360 meses após concluída a obra, a taxa de juros nominal de 5,00% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a., origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: PRICE, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 08.11.2019, no valor de R\$ 542,60, 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. 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 o(a)s proprietário(a)s beneficiário(a)s do Programa Minha Casa

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1827100B-0257-43CC-AB97-DABDE9410F53> 1827100B-0257-43

Matrícula

84.470

Ficha

02

Verso

Minha Vida.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 6/84.470 - (construção)

em 25/01/2021. Prenotação nº 211.473 de 12/01/2021. Selo Digital: 1238283311AB7A00211473211

Pelo Requerimento de 08 de janeiro de 2021, Certidão nº 87739, expedida em 01.12.2020, Habite-se nº 1517/20, expedido em 26.11.2020 e Certidão de Valor Venal nº 2610, expedida em 11.01.2021, todos pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi edificada uma **residência que recebeu o nº 555 da Rua Cento e Três**, com 46,05 m² de área construída, concluídos em 05.11.2020 e cadastrados na mesma data. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000032021-88888714, emitida em 05.01.2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 04.07.2021. Valor declarado pelo proprietário R\$ 47.466,96. Valor base de cálculo atualizado divulgado em revistas especializadas de entidades da construção civil R\$ 47.466,96. Valor Venal R\$ 13.879,93. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c o item 2.3 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela c/c o artigo 43, II da Lei 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 7/84.470 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 18/08/2025. Prenotação nº 255.530 de 25/04/2025. Selo Digital: 1238283J4113740025553025Q

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 - 123828.2.0084470-53)**. 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

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1827100B-0257-43CC-AB97-DABDE9410F53> 1827100B-0257-43



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

Leg.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

84.470

Ficha

03

CNM

123828.2.0084470-53

Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

Anelise Antonietti Silva Reis
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 8/84.470 - (cadastro urbano)

em 18/08/2025. Prenotação nº 255.530 de 25/04/2025. Selo Digital: 1238283311137500255530250

Pelo Instrumento Particular nº 65201/2025 CESAV/BU, datado de 25 de abril de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 104632 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.14.12.030.02.00 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-866 - Residencial São João Batista 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 Antonietti Silva Reis
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 9/84.470 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 18/08/2025. Prenotação nº 255.530 de 25/04/2025. Selo Digital: 123828331113760025553025M

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 08 e Requerimento datado de 30 de julho 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 IN01372706C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **FELIPE MORAIS BARBOSA**, endereço eletrônico não informado, já qualificado, regularmente intimado, 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** (nome fantasia: CEF MATRIZ), 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

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1827100B-0257-43CC-AB97-DABDE9410F53> 1827100B-0257-43

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

84.470

Ficha

03

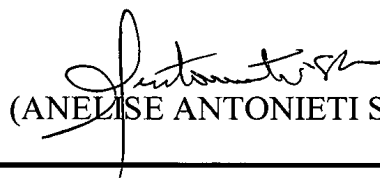
Verso

CNM

123828.2.0084470-53

12.08.1969, já qualificada, representante legal: Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, beneficiário final: dispensado por tratar-se de empresa pública. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 122.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 128.209,38. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 20.768,53. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 128.209,38. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.7877.0660250-5. Averbação com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:


(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=1827100B-0257-43CC-AB97-DABDE9410F53> 1827100B-0257-43

84.470

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

PROTOCOLO Nº
255530

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 **84470 (CNM - 123828.2.0084470-53)**, 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, 18 de agosto 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
Total	R\$	75,05

*Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022

*Certidão margeada no título.



Selo Digital: 1238283C31AA330025553025P

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=1827100B-0257-43CC-AB97-DABDE9410F53> 1827100B-0257-43



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

