

CNM: 123828.2.0088824-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

88.824

Ficha

01

FRANCA, **15 de setembro de 2020**

FCM/72.841. A. 14 do Bloco "N" - Franca-SP., 25/02/2019.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 14 do Bloco "N", em construção, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, térreo ou 1º pavimento, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JESUÍTA FERREIRA", com frente para a **RUA CLÁUDIO POPPI nº 3400**, com a área privativa de 48,88000 m², área comum de 61,19692 m², incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem, individual e indeterminada, totalizando a área de 110,07692 m² (sendo 55,30335 m² de construção e 54,77357 m² de área livre), equivalente à fração ideal de 0,44643% do terreno e das coisas de uso comum, apartamento esse localizado de quem se posicionar na porta de entrada do edifício e olhar para a frente, à direita e na frente. A gleba de terras onde será construído o referido empreendimento encontra-se localizada no lugar chamado **CHÁCARA SÃO PAULO**, constante de parte das Chácaras nºs 01, 02 e 03 designado área "A", encerrando a área de 15.580,19 m².

(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.005.01.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: GFL ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 00.629.952/0001-79, com sede na Rua Olivio Fenath, 140, Distrito Industrial, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M/72.841 de 02.09.2014 e R. 02 de 13.02.2017 da M/72.841 (incorporação imobiliária), deste Oficial de Registro de Imóveis.

Prenotação nº 193.827 de 14/02/2019. Selo Digital: 1238283E112F7E00193827190

A ESCRIVENTE:


(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 1 - (transporte de hipoteca)

em 25/02/2019. Prenotação nº 193.827 de 14/02/2019. Selo Digital: 1238283E112F7F0019382719Y

O imóvel desta ficha complementar faz parte integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JESUÍTA FERREIRA", que se acha garantido pela hipoteca constituída pela proprietária **GFL ENGENHARIA 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. 07 da

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=31759447-F312-48F0-B985-FEF0B94E2ABF_31759447-F312-48



CNM: 123828.2.0088824-86

Matricula

88.824

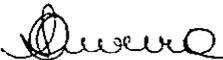
Ficha

01

Verso

M/72.841, Livro 2, de Registro Geral, existente neste cartório, registro anterior da presente.

A ESCRIVENTE:

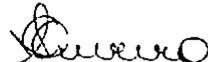

(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 2 - (cancelamento de hipoteca)

em 25/02/2019. Prenotação nº 193.827 de 14/02/2019. Selo Digital: 12382833112F800019382719D

Conforme requerimento e autorização constantes do Contrato por Instrumento Particular nº 8.7877.0515758-3, 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 em 06 de fevereiro de 2019, 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 ESCRIVENTE:

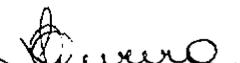

(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 3 - (compra e venda)

em 25/02/2019. Prenotação nº 193.827 de 14/02/2019. Selo Digital: 12382832112F810019382719D

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02, a proprietária **GFL ENGENHARIA LTDA**, já qualificada, **vendeu a fração ideal do terreno** a que corresponderá a unidade autônoma desta ficha complementar, pelo preço de R\$ 8.928,57, a **MAYKE FERNANDO ALVES INÁCIO**, CPF nº 407.950.758-55, brasileiro, auxiliar de padeiro, solteiro, nascido em 15.10.1993, residente e domiciliado na Rua José Olavo da Costa, 1080, City Petrópolis, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição da unidade em construção é de R\$ 115.000,00, dos quais R\$ 24.562,00 representam o desconto concedido pelo FGTS e R\$ 90.438,00 o financiamento concedido ao adquirente. Valor para ITBI R\$ 115.000,00. Valor Venal R\$ 1.369,94. (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). Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:


(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=31759447-F312-48F0-B985-FEF0B94E2ABF_31759447-F312-48

CNM: 123828.2.0088824-86

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

88.824

Ficha

02

FRANCA, 15 de setembro de 2020

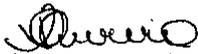
FCM/72.841. A. 14 do Bloco "N" - Franca-SP., 25/02/2019.

R. 4 - (alienação fiduciária)

em 25/02/2019. Prenotação nº 193.827 de 14/02/2019. Selo Digital: 12382832112F820019382719B

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02, **MAYKE FERNANDO ALVES INÁCIO**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta ficha, avaliado em R\$ 115.000,00, 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\$ 90.438,00, correspondente ao financiamento obtido para integralização do preço da fração ideal de terreno e à edificação da unidade autônoma em construção, com prazo total em meses - construção/legalização: 20 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 25.02.2019, no valor de R\$ 475,66, 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 ESCRIVENTE:


(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 5/88.824 - (transformação em matrícula)

em 15/09/2020. Prenotação nº 207.535 de 11/08/2020. Selo Digital: 123828331103660020753520W

A presente ficha complementar, a partir desta data, *foi transformada na matrícula* 88.824, à vista da conclusão da construção e do registro da Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, mencionados na Av. 122 e R. 123 da matrícula nº 72.841 deste Oficial de Registro de Imóveis, registro anterior da presente. A correspondente Convenção de Condomínio encontra-se registrada sob nº 18.961 no Livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia. 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 42, II da Lei nº 11.977/2009.

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=31759447-F312-48F0-B985-FEF0B94E2ABF_31759447-F312-48

CNM: 123828.2.0088824-86

Matricula

88.824

Ficha

02

Verso

R. 6/88.824 - (registro complementar)

em 15/09/2020. Prenotação nº 207.535 de 11/08/2020. Selo Digital: 1238283211045200207535205

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02 da presente e à vista da averbação da construção e do registro da Instituição e Especificação do Condomínio levado a efeito na Av. 122 e R. 123 da matrícula nº 72.841 deste Oficial de Registro de Imóveis, a proprietária **GFL ENGENHARIA LTDA (Nome Fantasia: não consta)**, inscrita no CNPJ sob nº 00.629.952/0001-79, endereço eletrônico gflengenharia@gflengenharia.com.br, com sede na Rua Olívio Fenath, 140, Distrito Industrial, na cidade de Franca-SP, CEP: 14406-073, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35212937099 em 23.03.1995, **Representante Legal / Procurador e Beneficiário Final: JULIANA OLIVEIRA GOUVÊA DE FIGUEIREDO**, RG nº 43.962.748-5-SSP-SP, CPF nº 350.954.458-75, nascida em 24.01.1986, brasileira, engenheira civil, casada, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliada na Rua Grupo Escoteiro, 161, Bairro Vila Toscana, na cidade de Franca-SP, CEP: 14404-663, **transmitiu o apartamento nº 14 do bloco "N" e respectiva vaga de garagem** a que se refere a presente matrícula por compra e venda, ao fiduciante **MAYKE FERNANDO ALVES INÁCIO**, já qualificado, apartamento este que passa a integrar a alienação fiduciária objeto do R. 04 desta matrícula, constituída a favor da fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (Nome Fantasia: CEF MATRIZ)**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Bloco A, Asa Sul, na cidade de Brasília-DF, CEP: 70092-900, endereço eletrônico não informado, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12.08.1969, registrada na JUCESP sob NIRE nº 53500000381 em 15.05.1970, **Representante Legal / Procurador: não identificado no título, Beneficiário Final: dispensado por tratar-se de empresa pública.** Valor econômico da transação (fração ideal do terreno): R\$ 8.928,57. Valor econômico da transação (unidade autônoma): R\$ 115.000,00. Valor tributário do imóvel - venal (fração ideal do terreno): R\$ 1.416,08. Valor tributário do imóvel - venal (unidade autônoma): R\$ 17.325,06. Valor do bem para imposto de transmissão (unidade autônoma): R\$ 115.000,00. Base de cálculo para fins de registro, referente à unidade autônoma, considerando o valor derivado da fração ideal do terreno e edificação realizada ou do negócio jurídico celebrado: R\$ 106.071,43. 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 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 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=31759447-F312-48F0-B985-FEF0B94E2ABF_31759447-F312-48

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

88.824

Ficha

03

FRANCA, 15 de setembro de 2020

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 7/88.824 - (alteração de cadastro)

em 15/09/2020. Prenotação nº 207.535 de 11/08/2020. Selo Digital: 1238283311053200207535203

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, Convenção de Condomínio e Requerimento datados de 20 de julho de 2020 e Certidão nº 51534, expedida em 21.07.2020, 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 1.13.08.005.40.20**. 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 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 8/88.824 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 29/05/2025. Prenotação nº 256.376 de 26/05/2025. Selo Digital: 1238283J41EB4A0025637625B

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 - 123828.2.0088824-86)**. 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:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 9/88.824 - (cadastro urbano)

em 23/06/2025. Prenotação nº 254.683 de 26/03/2025. Selo Digital: 1238283311F43500254683250

Pelo Instrumento Particular nº 49559/2025 CESAV/BU, datado de 26 de março de 2025,

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=31759447-F312-48F0-B985-FEF0B94E2ABF_31759447-F312-48

Matrícula

88.824

Ficha

03

Verso

123828.2.0088824-86

em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 71564 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.13.08.005.40.20 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-603 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. 10/88.824 - (*consolidação da propriedade fiduciária*)

em 23/06/2025. Prenotação nº 254.683 de 26/03/2025. Selo Digital: 1238283311F4360025468325Y

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 09 e Requerimento datado de 04 de junho 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 IN01355842C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **MAYKE FERNANDO ALVES INÁCIO**, 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**, 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\$ 115.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 120.453,02. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 23.382,30. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 120.453,02. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.7877.0515758-3. 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=31759447-F312-48F0-B985-FEF0B94E2ABF_31759447-F312-48

88.824

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

PROTOCOLO Nº
254683

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 **88824 (CNM - 123828.2.0088824-86)**, 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, 23 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
Total	R\$	75,05

*Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022

*Certidão margeada no título.



Selo Digital: 1238283C31938E00254683251

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

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



Para verificar a autenticidade, acesse:
<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=31759447-F312-48F0-B985-FEF0B94E2ABF> 31759447-F312-48



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

