

CNM: 123828.2.0084158-19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

84.158

Ficha

01

FRANCA, **13 de agosto de 2018**

FCM/2.179. A. 13 do Bloco 06 - Franca-SP., 23 de fevereiro de 2018.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 13 do Bloco 06, em construção, situado nesta cidade de Franca-SP, no térreo, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARIA LAURA**", com frente para a **RUA PAULO ARCHETTI nº 2950** e fundos para o alinhamento projetado da **RUA CLÁUDIO POPPI**, com a área privativa de 41,410 m², área comum de divisão não proporcional de 25,880 m², incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e determinada, descoberta, para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no térreo do edifício, identificada como vaga 95 e área de circulação, área comum de divisão proporcional de 18,994 m², totalizando a área de 86,284 m² (sendo 45,471 m² de construção e 40,813 m² de área livre), equivalente à fração ideal de 1,00582307% do terreno e das coisas de uso comum, confrontando em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com o hall social, entrada e áreas comuns do condomínio, lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio e lado esquerdo com apartamento nº 14. A gleba de terras onde será construído o referido empreendimento encontra-se localizada no lugar chamado **CHÁCARA SÃO PAULO**, designada sob nº 19, encerrando a área de 5.131,99 m².

(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.003.06.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: **ECORRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELI**, inscrita no CNPJ sob nº 09.427.205/0001-22, com sede na Avenida Orlando Dompieri, 2420, sala 03, Jardim Barão, na cidade de Franca-SP, representada por sua titular-administradora **LARA CUNHA CANAVEZ**, RG nº 23.152.894-2-SSP-SP, CPF nº 167.158.068-02, brasileira, casada, bacharel em direito e empresária, residente e domiciliada na Rua Rio Trombetas, 1453, apto 73, Residencial Amazonas, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 11 de 24.02.2015; R. 12 de 05.11.2015 (incorporação) e Av. 13 de 10.08.2016 (revalidação e retificação da incorporação), todos da M/2.179 deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1 - (transporte de hipoteca)

em 23 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 182.084 de 25/01/2018.

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=56AE617D-E113-4D2F-A511-CDC3E23424A3_56AE617D-E113-4D

CNM: 123828.2.0084158-19

Matricula

84.158

Ficha

01

Verso

O imóvel desta ficha complementar faz parte integrante do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARIA LAURA**", que se acha garantido pela hipoteca constituída pela proprietária **ECORRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELI**, 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. 15 da M/2.179, Livro 2, de Registro Geral, existente neste cartório, registro anterior da presente.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 2 - (cancelamento de hipoteca)

em 23 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 182.084 de 25/01/2018.

Conforme requerimento e autorização constantes do Contrato por Instrumento Particular nº 855553923555, 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 22 de janeiro 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 ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 3 - (alteração de cadastro)

em 23 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 182.084 de 25/01/2018.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02 e Certidão de Valor Venal nº 13138, emitida em 22.02.2018, pela Internet, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº de **CONTRIBUINTE 1.13.08.003.06.83**.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=56AE617D-E113-4D2F-A511-CDC3E23424A3 56AE617D-E113-4D>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALCNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

84.158

Ficha

02FRANCA, **13 de agosto de 2018****FCM/2.179, A. 13 do Bloco 06 - Franca-SP., 23 de fevereiro de 2018.****R. 4 - (compra e venda)**

em 23 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 182.084 de 25/01/2018.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02, a proprietária **ECORRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELI**, com sede na Avenida Rio Branco, 369, Estação, na cidade de Franca-SP, já qualificada, **vendeu a fração ideal do terreno** a que corresponderá a unidade autônoma desta ficha complementar, pelo preço de R\$ 15.288,93, a **RAFAELA CARRIJO PEIXOTO**, RG nº 45.709.380-8-SSP-SP, CPF nº 403.284.298-13, brasileira, vendedora, solteira, nascida em 06.06.1995, residente e domiciliada na Avenida Euclides Vieira Coelho, 2588, apto. 23, bloco 4C, Parque Mundo Novo, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição da unidade em construção é de R\$ 120.000,00, dos quais R\$ 10.041,89 representam recursos próprios da adquirente; R\$ 5.698,11 a utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; R\$ 8.260,00 o desconto concedido pelo FGTS e R\$ 96.000,00 o financiamento concedido à adquirente.

A ESCRIVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)**R. 5 - (alienação fiduciária)**

em 23 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 182.084 de 25/01/2018.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02, **RAFAELA CARRIJO PEIXOTO**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta ficha, avaliado em R\$ 120.000,00, 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\$ 96.000,00, correspondente ao financiamento obtido para integralização do preço da fração ideal de terreno e à edificação da unidade autônoma em construção, que será paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros nominal de 5,0000% a.a. e efetiva de 5,1163% a.a., origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: TP - Tabela Price, vencido o primeiro encargo mensal no dia 22.02.2018, no valor de R\$ 533,70, 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

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=56AE617D-E113-4D2F-A511-CDC3E23424A3 56AE617D-E113-4D>

CNM: 123828.2.0084158-19

Matricula

84.158

Ficha

02

Verso

instrumento.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 6/84.158 - (transformação FCM em matrícula)
em 13 de agosto de 2018. Protocolo nº 187.241 de 13/07/2018.

Tendo em vista a averbação da construção do empreendimento "**CONDOMINIO RESIDENCIAL MARIA LAURA**" e o consequente registro da Instituição e Especificação do Condomínio, levado a efeito na Av. 16 e no R. 17 da matrícula nº 2.179, e do registro da correspondente Convenção de Condomínio registrada sob nº 17.120 no Livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia, procedo a esta averbação para constar que a presente ficha complementar foi transformada na matrícula nº 84.158, a que se refere à **unidade autônoma nº 13 do Bloco 06** e respectiva **vaga de garagem**, já concluída, no início descrita e especializada.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 7/84.158 - (registro complementar)
em 13 de agosto de 2018. Protocolo nº 187.241 de 13/07/2018.

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. 16 e no R. 17 da matrícula nº 2.179, a proprietária **ECORRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELI**, já qualificada, transmitiu a **unidade autônoma nº 13 do Bloco 06** e respectiva **vaga de garagem** a que se refere a presente matrícula por compra e venda, à fiduciante devedora **RAFAELA CARRIJO PEIXOTO**, já qualificada, pelo preço de R\$ 120.000,00, parte do qual, ou seja, R\$ 15.288,93, refere-se à compra da fração ideal de terreno, objeto do R. 04 desta matrícula, unidade esta que passa a integrar a alienação fiduciária objeto do R. 05 desta matrícula, constituída a favor da fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. (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).

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=56AE617D-E113-4D2F-A511-CDC3E23424A3_56AE617D-E113-4D

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

84.158

Ficha

03

FRANCA, **13 de agosto de 2018**

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 8/84.158 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 24/09/2025. Prenotação nº 256.585 de 30/05/2025. Selo Digital: 1238283J41282400256585254

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 - 123828.2.0084158-19)**. 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. 9/84.158 - (cadastro urbano)

em 24/09/2025. Prenotação nº 256.585 de 30/05/2025. Selo Digital: 1238283311282500256585252

Pelo Instrumento Particular nº 82165/2025 CESAV/BU, datado de 30 de maio de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 124516, expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.13.08.003.06.83 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-600 - Chácara São Paulo; Cadastro Imobiliário Brasileiro - CIB sob código nº: não informado 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. 10/84.158 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 24/09/2025. Prenotação nº 256.585 de 30/05/2025. Selo Digital: 1238283311282600256585250

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=56AE617D-E113-4D2F-A511-CDC3E23424A3_56AE617D-E113-4D

ri digital

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Matrícula

84.158

Ficha

03

Verso

123828.2.0084158-19

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 09 e Requerimento datado de 28 de agosto 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 IN01390749C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que a devedora fiduciante **RAFAELA CARRIJO PEIXOTO**, endereço eletrônico não informado, já qualificada, 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 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\$ 120.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 126.332,23. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 20.788,91. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 126.332,23. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 855553923555. 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=56AE617D-E113-4D2F-A511-CDC3E23424A3 56AE617D-E113-4D>

84.158

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

PROTOCOLO Nº
256585

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 **84158 (CNM - 123828.2.0084158-19)**, 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, 24 de setembro de 2025.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA – OFICIAL SUBSTITUTA.**

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: 1238283C31B87D00256585250

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=56AE617D-E113-4D2F-A511-CDC3E23424A3_56AE617D-E113-4D



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

