

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE FRANCA - SPMatricula
32.992Ficha
01

FRANCA,

11 de dezembro de 2001

Protocolo nº 51.781 de 30.10.2001.

IMÓVEL: UM TERRENO, situado neste município e comarca de Franca-SP, constituído pelo lote nº 27 da quadra nº 20, no loteamento denominado **JARDIM LUÍZA II**, medindo 10,00m de frente para a **RUA CENTO E QUARENTA E SETE**; 10,00m nos fundos, confrontando com o lote 46; 20,00m do lado direito, confrontando com o lote 26 e 20,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 28, encerrando a área de 200,00m². (**CONTRIBUINTES** nºs 1.31.01.005.14.00 e 1.41.09.005.02.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede nesta cidade de Franca-SP, na Rua do Comércio nº 1924, 2º andar, inscrita no CNPJ nº 66.990.268/0001-26.

REGISTRO ANTERIOR: M/19.103 de 19.10.1993 deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE SUBSTITUTA:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 1/32.992 - (alteração da denominação social)
em 14 de maio de 2018. Protocolo nº 184.991 de 03/05/2018.

Pela Escritura Pública de 18 de abril de 2018, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Franca-SP, Livro nº 1399 Folhas nº 72/74, e 18ª Alteração do Contrato Social, datada de 11 de novembro de 2003, em Franca-SP., devidamente registrada sob nº 35218791703, na JUCESP, aos 08.01.2004, arquivada em microfilme, procedo à presente averbação para constar que a proprietária CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA teve sua denominação social alterada para **CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

A SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 2/32.992 - (alteração da denominação do logradouro)
em 14 de maio de 2018. Protocolo nº 184.991 de 03/05/2018.

Pela Escritura Pública mencionada na Av. 01, Lei Municipal nº 6.104, de 09.02.2004,

continua no verso



CNM: 123828.2.0032992-63

Matricula

32.992

Ficha

01

Verso

arquivada nesta Serventia, e nos termos do artigo 213, I "c", da Lei nº 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que a Rua Cento e Quarenta e Sete, do imóvel objeto desta matrícula, é atualmente denominada **RUA FÁBIO BATISTA CARNEIRO**.

A SUBSTITUTA DO OFICIAL:

Fátima Aparecida de Castro Garcia
(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 3/32.992 - (alteração de cadastro)

em 14 de maio de 2018. Protocolo nº 184.991 de 03/05/2018.

Pela Escritura Pública mencionada na Av. 01 e Certidão de Valor Venal nº 27405, emitida em 13.04.2018, 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 1.32.02.002.27.00**.

A SUBSTITUTA DO OFICIAL:

Fátima Aparecida de Castro Garcia
(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

R. 4/32.992 - (compra e venda)

em 14 de maio de 2018. Protocolo nº 184.991 de 03/05/2018.

Pela Escritura Pública mencionada na Av. 01, a proprietária **CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 21.461,28, a **RONALDO BASON PRAXEDES**, RG nº 17.883.671-0-SSP-SP, CPF nº 122.162.078-96, 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-SSP-SP, CPF nº 088.920.238-96, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Mortiz Rugendas, 480, Residencial Nova Franca, na cidade de Franca-SP. Conforme consignado na escritura, a outorgante vendedora deixou de apresentar certidão de débitos relativos a créditos tributários federais e dívida ativa da União.

A SUBSTITUTA DO OFICIAL:

Fátima Aparecida de Castro Garcia
(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FE920D97-A3CC-416B-AF26-49E9432A6B4F FE920D97-A3CC-41>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

Matrícula

32.992

Ficha

02

FRANCA, **24 de janeiro de 2019**

Av. 5/32.992 - (construção)

em 24/01/2019. Prenotação nº 192.984 de 14/01/2019. Selo Digital: 123828331126D00019298419P

Pelo Requerimento de 14 de janeiro de 2019, Certidão nº 222797, expedida em 27.12.2018, pela Prefeitura Municipal local e Certidão de Valor Venal nº 3840, emitida em 14.01.2019, pela Internet, procedo à presente averbação para constar que no terreno matriculado foi edificada uma casa de moradia que **recebeu o nº 3352 da Rua Fábio Batista Carneiro**, com 63,70 m² de área construída, concluídos em 26.12.2018 e cadastrados na mesma data. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000032019-88888956, emitida em 08.01.2019, pela Internet, válida até 07.07.2019. Valor base de cálculo da construção R\$ 86.078,44. Valor declarado pelo proprietário R\$ 86.012,19.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 6/32.992 - (compra e venda)

em 30/05/2019. Prenotação nº 196.079 de 15/05/2019. Selo Digital: 1238283211554100196079192

Pelo Instrumento Particular nº 8.4444.2077906-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº 4380/64, celebrado no âmbito dos Programas Carta de Crédito Individual FGTS e Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977/2009, datado nesta cidade aos 14 de maio de 2019, os proprietários **RONALDO BASON PRAXEDES**, vendedor de comércio varejista e atacadista, e sua mulher **MARIA DE FÁTIMA CAMPOS PRAXEDES**, RG nº 19.541.978-9-SSP-SP, vendedora de comércio varejista e atacadista, já qualificados, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 174.000,00, a **VALDEIR AVELINO DE MEIRA**, CPF nº 081.744.816-05, brasileiro, trabalhador de instalações de processamento químico, solteiro, nascido em 04.04.1988, residente e domiciliado na Rua Heitor Villa Lobos, 401, C401 B103 A22, Recreio Campo Belo, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição é de R\$ 174.000,00, dos quais R\$ 48.184,66 representam recursos próprios do adquirente; R\$ 3.615,34 a utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; R\$ 6.029,00 o desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 116.171,00 o financiamento concedido ao adquirente. Valor para ITBI R\$ 174.000,00. Valor Venal R\$ 22.464,82. Emitida a DOI por esta Serventia. Registro em conformidade com o artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo o proprietário beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida.

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FE920D97-A3CC-416B-AF26-49E9432A6B4F FE920D97-A3CC-41>

Matrícula

32.992

Ficha

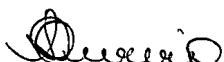
02

Verso

A ESCRIVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)**R. 7/32.992 - (alienação fiduciária)**

em 30/05/2019. Prenotação nº 196.079 de 15/05/2019. Selo Digital: 1238283211554200196079190

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 06, **VALDEIR AVELINO DE MEIRA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 174.000,00, 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\$ 116.171,00, que será paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros nominal de 5,0000% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a., origem dos recursos: FGTS/UNIÃO, sistema de amortização: TP - Tabela Price, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 17.06.2019, no valor de R\$ 649,69, 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 artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo o proprietário beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCRIVENTE:
(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)**Av. 8/32.992 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)**

em 24/09/2025. Prenotação nº 256.356 de 23/05/2025. Selo Digital: 1238283J41282700256356253

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 - 123828.2.0032992-63)**. 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.

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FE920D97-A3CC-416B-AF26-49E9432A6B4F FE920D97-A3CC-41>



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

Legi.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

32.992

Ficha

03

CNM

123828.2.0032992-63

A ESCRIVENTE:


(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 9/32.992 - (cadastro urbano)

em 24/09/2025. Prenotação nº 256.356 de 23/05/2025. Selo Digital: 1238283311282800256356251

Pelo Instrumento Particular nº 75956/2025 CESAV/BU, datado de 23 de maio de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 124495, expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.32.02.002.27.00 da Prefeitura Municipal; CEP: 14407-653 - Jardim Luíza II; 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. 10/32.992 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 24/09/2025. Prenotação nº 256.356 de 23/05/2025. Selo Digital: 123828331128290025635625Z

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 IN01386422C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **VALDEIR AVELINO DE MEIRA**, 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

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FE920D97-A3CC-416B-AF26-49E9432A6B4F_FE920D97-A3CC-41

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

32.992

Ficha

03

Verso

CNM

123828.2.0032992-63

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\$ 174.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 183.223,63. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 31.051,00. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 183.223,63. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.4444.2077906-0. 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 **

.onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FE920D97-A3CC-416B-AF26-49E9432A6B4F> FE920D97-A3CC-41

32.992

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

PROTOCOLO Nº
256356

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 **32992 (CNM - 123828.2.0032992-63)**, 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: 1238283C31B87E0025635625R

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



EM BRANCO



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FE920D97-A3CC-416B-AF26-49E9432A6B4F> FE920D97-A3CC-41



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

