

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

94.668

Ficha

01

FRANCA, **06 de abril de 2022**

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de Franca-SP, constituído de parte dos lotes nºs 38 e 39 da quadra nº 07, designado área "B", no loteamento denominado **PROLONGAMENTO DO PARQUE DAS ESMERALDAS**, com a seguinte descrição: medindo 6,665 m de frente para a **RUA ANTÔNIO VIRGÍLIO DA SILVA** e 6,665 m ao fundo confrontando com parte dos lotes nºs 01 e 02; 20,00 m do lado direito confrontando com parte do lote nº 38, designado área "A" e 20,00 m do lado esquerdo confrontando com parte do lote nº 39, designado área "C", encerrando a área de 133,30 m².

(CONTRIBUINTES nºs 2.13.05.023.38.00, 2.13.05.023.39.00 e 2.13.05.023.41.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIOS: JOÃO RAIMUNDO RAMOS, RG nº 39.261.056-SSP-SP, CPF nº 574.979.906-91, brasileiro, empresário, endereço eletrônico não informado, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **DENISE GARCIA CINTRA RAMOS**, RG nº 18.292.824-X-SSP-SP, CPF nº 122.155.278-38, brasileira, do lar, endereço eletrônico não informado, residentes e domiciliados na Rua Fernando da Silva Costa, 251, Jardim Esmeralda, na cidade de Franca-SP, CEP: 14406-145.

REGISTRO ANTERIOR: M/94.666 de 06.04.2022 deste Oficial de Registro de Imóveis.

Prenotação nº 222.510 de 25/03/2022. 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: 12382831113E0A0022251022I

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 1/94.668 - (razão)

em 06/04/2022. Prenotação nº 222.510 de 25/03/2022. Selo Digital: 12382831113E0B0022251022C

A presente matrícula foi aberta a requerimento da parte, datado de 04 de fevereiro de 2022, em virtude de desmembramento. 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.

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=F3319F50-AEF2-497E-8D27-E4E7AC439440_F3319F50-AEF2-49

Matrícula

94.668

Ficha

01

Verso

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 2/94.668 - (*alteração de cadastro*)

em 06/04/2022. Prenotação nº 222.510 de 25/03/2022. Selo Digital: 12382833113E0C0022251022A

Pelo Requerimento mencionado na Av. 01 e Certidão de Valor Venal nº 14526, 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 2.13.05.023.39.00**. 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:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 3/94.668 - (*construção*)

em 09/09/2022. Prenotação nº 226.944 de 25/08/2022. Selo Digital: 123828331166B80022694422X

Pelo Requerimento de 24 de agosto de 2022, Certidão nº 73073, Habite-se nº 2022HB0826 e Certidão de Valor Venal nº 88121, todos expedidos pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi edificado um **prédio residencial que recebeu o nº 670 da Rua Antônio Virgílio da Silva**, com 74,06 m² de área construída, concluídos em 02.06.2022 e cadastrados em 14.07.2022. Apresentou a Certidão de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - Aferição nº 90.011.48945/62-001 emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Valor declarado pelo proprietário R\$ 137.972,29. Valor base de cálculo atualizado divulgado em revistas especializadas de entidades da construção civil R\$ 137.972,29. Valor Venal R\$ 24.795,95. 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.

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=F3319F50-AEF2-497E-8D27-E4E7AC439440_F3319F50-AEF2-49



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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

94.668

Ficha

02

CNM

123828.2.0094668-14

Av. 4/94.668 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 26/01/2024. Prenotação nº 241.332 de 25/01/2024. Selo Digital: 1238283J41166000241332241

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 - 123828.2.0094668-14)**. 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. 5/94.668 - (cadastrado urbano)

em 15/05/2025. Prenotação nº 255.537 de 28/04/2025. Selo Digital: 1238283311E57C0025553725F

Pelo Instrumento Particular nº 1.4444.2482274-4, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado nesta cidade aos 17 de abril de 2025, extraído sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculado através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC005527373), demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 51775 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 2.13.05.023.39.00 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-148 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 c/c o artigo 290 da Lei nº 6.015/1973 c/c Lei nº 4.380/1964, sendo a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

A ESCRIVENTE:


(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 6/94.668 - (compra e venda)

em 15/05/2025. Prenotação nº 255.537 de 28/04/2025. Selo Digital: 1238283211E57D0025553725F

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=F3319F50-AEF2-497E-8D27-E4E7AC439440_F3319F50-AEF2-49

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

94.668

Ficha

02

Verso

CNM

123828.2.0094668-14

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 05, os proprietários **JOÃO RAIMUNDO RAMOS**, RG nº 39.261.056-5-SSP-SP, filho de Antônio Francisco Ramos e Maria Luzia de Jesus, nascido em 05.01.1967, proprietário de microempresa, endereço eletrônico joaoramos@gmail.com, e seu cônjuge **DENISE GARCIA CINTRA RAMOS**, filha de Onefre Antunes Cintra e Maria Aparecida Garcia Cintra, nascida em 13.03.1968, vendedora de comércio varejista e atacadista, endereço eletrônico denwhallbang@gmail.com, residentes e domiciliados na Rua Fernando da Silva Costa, 251, Parque das Esmeraldas, Franca-SP, CEP: 14406-145, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 450.000,00, a **ADRIANO DE JESUS**, RG nº 1.932.419-SSP-ES, CPF nº 097.401.747-79, filho de Maria de Fátima de Jesus Claudino, nascido em 19.02.1983, brasileiro, proprietário de estabelecimento comercial, endereço eletrônico adrianodejesus@gmail.com, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA APARECIDA MONTEIRO PALMARES DE JESUS**, RG nº MG-18.007.817-PC-MG, CPF nº 126.722.647-16, filha de Sebastião Caetano Palmares e Valdeia Monteiro Palmares, nascida em 17.03.1980, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, endereço eletrônico cidapalmaresdejesus@gmail.com, residentes e domiciliados na Rua Manoel Saturnino de Araújo, 127, São Sebastião, Delfinópolis-MG, CEP: 37910-000. **Valores:** Valor econômico da transação: R\$ 450.000,00, dos quais R\$ 135.000,00 representam recursos próprios e R\$ 315.000,00 o financiamento concedido. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 34.693,24. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 450.000,00. **Forma de Pagamento:** A prazo. 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 290 da Lei nº 6.015/1973 c/c Lei nº 4.380/1964, sendo a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:


(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 7/94.668 - (alienação fiduciária)

em 15/05/2025. Prenotação nº 255.537 de 28/04/2025. Selo Digital: 1238283211E57E0025553725D

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 05, **ADRIANO DE JESUS** e seu cônjuge **MARIA APARECIDA MONTEIRO PALMARES DE JESUS**, já

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=F3319F50-AEF2-497E-8D27-E4E7AC439440_F3319F50-AEF2-49



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

Legn.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

94.668

Ficha

03

CNM

123828.2.0094668-14

qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, **alienaram fiduciariamente**, transferindo a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **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: Plínio Richel Ferreira, CPF nº 309.783.248-38, 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\$ 315.000,00. **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes:** nominal de 10,2632% a.a., efetiva de 10,7600% a.a. e nominal e efetiva de 0,8553% a.m., na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações, natureza/origem dos recursos: CCSBPE, sistema de amortização: SAC. **Forma, Local e Meio de Pagamento:** 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 19.05.2025 no valor de R\$ 3.606,94 o último encargo mensal no dia 19.04.2060, 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\$ 450.000,00. **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 290 da Lei nº 6.015/1973 c/c Lei nº 4.380/1964, sendo a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

A ESCRIVENTE:

Silvia Cristina de Moura Oliveira
(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 8/94.668 - (emissão de cédula de crédito imobiliário)

em 15/05/2025. Prenotação nº 255.537 de 28/04/2025. Selo Digital: 1238283E11E57F0025553725N

Nos termos do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, procedo à presente averbação para constar que **foi emitida** Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº 1.4444.2482274-4 série 0425, emitida em Franca-SP, aos 17.04.2025, tendo como

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=F3319F50-AEF2-497E-8D27-E4E7AC439440_F3319F50-AEF2-49

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

94.668

Ficha

03

Verso

CNM

123828.2.0094668-14

credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, representante legal: Plinio Richel Ferreira, já qualificado, no valor do crédito representativo ao da alienação fiduciária a que se refere. 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 Provimento CG nº 11/2013 e com o § 6º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004 alterada pela Lei nº 14.430/2022, em virtude da emissão, apresentação da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, terem sido efetivados simultaneamente, considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

A ESCRIVENTE:


(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)Av. 9/94.668 - (*consolidação da propriedade fiduciária*)

em 30/07/2026. Prenotação nº 260.641 de 02/10/2025. Selo Digital: 1238283311C4340026064126D

Pelo Instrumento Particular nº 334898/2025 CESAV/BU, datado de 29 de setembro de 2025, em Bauru-SP e Requerimento datado de 19 de junho de 2026, 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 IN01465843C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que os devedores fiduciários **ADRIANO DE JESUS** e seu cônjuge **MARIA APARECIDA MONTEIRO PALMARES DE JESUS**, já qualificados, regularmente intimados, tivessem 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 totalidade da propriedade** do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, representante legal: Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, já qualificada. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 450.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 455.251,80. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 36.251,31. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 455.251,80. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 1.4444.2482274-4. 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

continua na ficha 04



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=F3319F50-AEF2-497E-8D27-E4E7AC439440_F3319F50-AEF2-49



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

CNS 12382-8
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
94.668

Ficha
04

CNM
123828.2.0094668-14

Serventia.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)



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

PROTOCOLO Nº
260641

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 **94668** (CNM - **123828.2.0094668-14**), 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, 31 de julho de 2026.

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: 1238283C31272C00260641261

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



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=F3319F50-AEF2-497E-8D27-E4E7AC439440_F3319F50-AEF2-49

EM BRANCO



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=F3319F50-AEF2-497E-8D27-E4E7AC439440_F3319F50-AEF2-49



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

