

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Matricula
32.913

Ficha
01

FRANCA,

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE FRANCA - SP

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 56 da quadra nº 18, no loteamento denominado **JARDIM LUÍZA II**, medindo 10,00m de frente para a **RUA CENTO E QUARENTA E CINCO**; 10,00m nos fundos, confrontando com o lote 08; 20,00m do lado direito, confrontando com o lote 55 e 20,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 57, 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 FÁRIA)

Av. 1/32.913 - (alteração da denominação social)

em 03/06/2020. Prenotação nº 205.699 de 22/05/2020. Selo Digital: 1238283311028D00205699204

Pela Escritura Pública de 06 de março de 2020, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Franca-SP, Livro nº 1449 Folhas nº 254/256 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 nesta Serventia, 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**, em virtude de modificação da natureza jurídica de sociedade civil para sociedade empresária, em obediência ao disposto no artigo 2.031 do Código Civil Brasileiro. 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:

(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7009E8CF-BB66-45A5-AAD9-350F64C0AD0F7009E8CF-BB66-45>

Matricula

32.913

Ficha

01
Verso**Av. 2/32.913 - (alteração da denominação do logradouro)**

em 03/06/2020. Prenotação nº 205.699 de 22/05/2020. Selo Digital: 1238283E110C670020569920C

Pela Escritura Pública mencionada na Av. 01, Lei Municipal nº 5630, de 22.02.2002, 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 Cinco, do imóvel objeto desta matrícula, é atualmente denominada **RUA MARIANA RUFINO DOS SANTOS**. 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:

 (SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)
Av. 3/32.913 - (alteração de cadastro)

em 03/06/2020. Prenotação nº 205.699 de 22/05/2020. Selo Digital: 1238283311028F00205699200

Pela Escritura Pública mencionada na Av. 01 e Certidão de Valor Venal nº 19493, expedida em 05.03.2020, 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 1.32.02.005.56.00**. 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:

 (SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)
R. 4/32.913 - (compra e venda)

em 03/06/2020. Prenotação nº 205.699 de 22/05/2020. Selo Digital: 123828321102900020569920V

Pela Escritura Pública mencionada na Av. 01, a proprietária **CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, endereço eletrônico não informado, já qualificada, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35218791703 em 08.01.2004, representada por **ONOFRE DE PAULA TRAJANO**, RG nº 4.218.565-SSP-SP, CPF nº 026.538.268-87, brasileiro, empresário, casado, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado na Rua Prudente de Moraes, 164, Cidade Nova, na cidade de Franca-SP, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, a

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7009E8CF-BB66-45A5-AAD9-350F64C0AD0F7009E8CF-BB66-45>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

32.913

Ficha

02



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

FRANCA, 03 de junho de 2020

MARCOS CÉSAR DA SILVA, RG nº 19.789.803-8-SSP-SP, CPF nº 090.896.138-38, filho de Expedito Duarte da Silva e Sirlei Gonçalves Alves Silva, nascido em 28.01.1969, brasileiro, autônomo, endereço eletrônico não informado, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **BEATRIZ NOGUEIRA PRAXEDES SILVA**, RG nº 23.341.226-8-SSP-SP, CPF nº 138.822.178-04, filha de José Bason Praxedes e Aurea Nogueira Praxedes, nascida em 10.01.1974, brasileira, autônoma, endereço eletrônico não informado, residentes e domiciliados na Rua Mário Tedesco, 1355, Parque Vicente Leporace I, na cidade de Franca-SP, CEP: 14407-380. Conforme consignado na escritura, a outorgante vendedora deixou de apresentar certidão de débitos relativos a créditos tributários federais e dívida ativa da União. **Valores e Forma de Pagamento:** Valor econômico da transação: R\$ 36.921,81. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 5.315,66. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 36.921,81. Sendo, o valor econômico da transação, pago em moeda corrente nacional, do qual 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. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 5/32.913 - (construção)

em 21/09/2020. Prenotação nº 208.136 de 03/09/2020. Selo Digital: 12382833112E570020813620C

Pelo Requerimento de 02 de setembro de 2020, Certidão nº 51941, expedida em 29.07.2020 e Certidão de Valor Venal nº 63629, expedida em 02.09.2020, ambas pela Prefeitura Municipal local, procedo à presente averbação para constar que no imóvel matriculado foi edificada uma **casa de moradia que recebeu o nº 3169 da Rua Mariana Rufino dos Santos**, com 64,75 m² de área construída, concluídos em 24.07.2020 e cadastrados na mesma data. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001572020-88888083, emitida em 31.08.2020, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 27.02.2021. Valor declarado pelo proprietário R\$ 93.975,56. Valor base de cálculo atualizado divulgado em revistas especializadas de entidades da construção civil R\$ 93.975,56. Valor Venal R\$ 18.627,60. 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.

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7009E8CF-BB66-45A5-AAD9-350F64C0AD0F7009E8CF-BB66-45>

Matrícula

32.913

Ficha

02

Verso

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 6/32.913 - (compra e venda)

em 25/06/2021. Prenotação nº 214.857 de 16/06/2021. Selo Digital: 1238283211E08700214857219

Pelo Instrumento Particular nº 001039334-5, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado em São Paulo-SP, aos 22 de março de 2021, 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, de 24.08.2001, via Internet, os proprietários **MARCOS CÉSAR DA SILVA**, endereço eletrônico **marcos.c.silva@hotmail.com**, e sua mulher **BEATRIZ NOGUEIRA PRAXEDES SILVA**, endereço eletrônico **beatriz_procedes@hotmail.com**, residentes e domiciliados na Rua Mariana Rufino dos Santos, 3169, Jardim Luiza II, na cidade de Franca-SP, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, a **FILIPPE DE SOUZA ASSIS**, RG nº 52.571.777-SSP-SP, CPF nº 406.809.628-75, filho de Nilton de Souza Assis e Eliana de Souza Assis, brasileiro, mecânico, solteiro, maior, endereço eletrônico **filipe.souza.assis@hotmail.com**, residente e domiciliado na Rua Antônio Constantino, 950, Bloco 14, Jardim Guanabara, na cidade de Franca-SP. **Valores e Forma de Pagamento:** Valor econômico da transação: R\$ 238.000,00. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 25.085,53. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 238.000,00. 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:

(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

R. 7/32.913 - (alienação fiduciária)

em 25/06/2021. Prenotação nº 214.857 de 16/06/2021. Selo Digital: 1238283211E08800214857217

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 06, **FILIPPE DE SOUZA ASSIS**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, alienou fiduciariamente, transferindo a

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7009E8CF-BB66-45A5-AAD9-350F64C0AD0F7009E8CF-BB66-45>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

32.913

Ficha

03

FRANCA, 25 de junho de 2021

propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A (Nome Fantasia: BRADESCO EST UNIF)**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/nº, Vila Iara, na cidade de Osasco-SP, CEP: 06029-900, endereço eletrônico produtosimob@bradesco.com.br, registrado na JUCESP sob NIRE nº 35300027795 em 02.03.1943, **Representantes Legais / Procuradores:** RICARDO RIBEIRO ABDALLA, RG nº 22559260-5, CPF nº 149.494.808-71, endereço eletrônico não informado, HELDER TASSO TEIXEIRA, RG nº 432195051, CPF nº 298.938.908-37, endereço eletrônico não informado, e SAMANTA BARBOSA CARVALHO GRANZOTTI, RG nº 342383048, CPF nº 311.856.708-23, endereço eletrônico não informado, **Beneficiário Final:** não identificado no título, para garantia da dívida e cumprimento das obrigações do presente título. **Valor total da dívida financiada:** R\$ 190.400,00. **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes:** nominal de 6,60% a.a. e efetiva de 6,80% a.a. na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações, natureza/origem dos recursos: SFH, sistema de amortização: Tabela Price. **Forma, Local e Meio de Pagamento:** 360 prestações mensais e sucessivas, vencido o primeiro encargo mensal no dia 28.04.2021, no valor de R\$ 1.251,00, com débito em conta corrente, pagável na praça de Franca-SP. **Prazo de carência para expedição de intimação:** 30 dias, contados da data do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Valor de avaliação do imóvel para efeito de leilão** R\$ 245.000,00. **Outorga de Procurações:** não declarado no título. 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:

(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

Av. 8/32.913 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 02/07/2026. Prenotação nº 264.272 de 26/01/2026. Selo Digital: 1238283J41B43900264272263

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

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7009E8CF-BB66-45A5-AAD9-350F64C0AD0F7009E8CF-BB66-45>

Matrícula

32.913

Ficha

03

Verso

123828.2.0032913-09

número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 123828.2.0032913-09). 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.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 9/32.913 - (cadastro urbano)

em 02/07/2026. Prenotação nº 264.272 de 26/01/2026. Selo Digital: 1238283311B43A00264272261

Pelo Instrumento Particular datado de 09 de fevereiro de 2026, em São Bernardo do Campo-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 54654/2026 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.32.02.005.56.00 da Prefeitura Municipal; CEP: 14407-652 - 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.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 10/32.913 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 02/07/2026. Prenotação nº 264.272 de 26/01/2026. Selo Digital: 1238283311B43B0026427226Z

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 09 e Requerimento datado de 10 de junho de 2026, em São Bernardo do Campo-SP, 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 IN01530212C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **FILIPE DE SOUZA ASSIS**, já qualificado, regularmente intimado, 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 propriedade** do imóvel

continua na ficha 04



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7009E8CF-BB66-45A5-AAD9-350F64C0AD0F7009E8CF-BB66-45>



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

Leg.

CNS 12382-8
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32.913

Ficha

04

CNM

123828.2.0032913-09

desta matrícula, em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, representante legal: Daniel Lessa Marinho, CPF nº 281.505.558-97, brasileiro, já qualificado. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 245.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 245.000,00. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 33.765,29. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 245.000,00. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 001039334-5. 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.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

Leg.
(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

ONR

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



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7009E8CF-BB66-45A5-AAD9-350F64C0AD0F7009E8CF-BB66-45>

32.913

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

PROTOCOLO Nº
264272

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 **32913 (CNM - 123828.2.0032913-09)**, 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, 02 de julho de 2026.

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

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R\$	45,88
Estado	R\$	13,04
Secretaria da Fazenda	R\$	8,92
Registro Civil	R\$	2,41
Tribunal de Justiça	R\$	3,15
Ministério Público	R\$	2,20
Município	R\$	2,29
Total	R\$	77,89

*Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022

*Certidão margeada no título.



Selo Digital: 1238283C311C320026427226R

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@registraral.com.br - www.registraral.com.br



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=7009E8CF-BB66-45A5-AAD9-350F64C0AD0F7009E8CF-BB66-45>