LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula	Ficha
62.576	01

FRANCA, **29 de novembro de 2010**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 202, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, localizado no 2º pavimento ou 2º andar do **BLOCO 8**, no ***"CONDOMÍNIO SPAZIO FRANKFURT"*** com frente para a ***RUA IRMÃOS ANTUNES nº 1011***, no loteamento denominado **JARDIM GUANABARA,** com uma área real total de 69,3223 m² sendo 42,930 m² de área real privativa coberta, 9,90 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 16,4923 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00412790, cabendo o direito de utilização de uma vaga descoberta para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no térreo, designada nº 144, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, confronta pela frente com hall social e áreas comuns do condomínio, pelo lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio e pelo lado esquerdo com o apartamento de final 4 do andar. **(CONTRIBUINTE nº** 1.22.16.001.01.00 da PM de Franca-SP**).**

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, 3º andar, Bairro Estoril, cidade de Belo Horizonte-MG.

REGISTRO ANTERIOR: R. 08 de 05.12.2007 e R. 623 de 29.11.2010, ambos da M/5.563 deste Oficial de Registro de Imóveis e Registro nº 10.360 de 29.11.2010 Livro 3-Registro Auxiliar, deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCREVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/62.576 - *(transporte de hipoteca)*
em 29 de novembro de 2010. Protocolo nº 109.774 de 08/10/2010.

Conforme R. 85 de 06.10.2009 da matrícula nº 5.563, registro anterior da presente, consta que pelo instrumento particular nº 823220930000, com caráter de escritura pública, nos termos da lei nº 4380, de 21.08.1964, datado nesta cidade aos 28 de julho de 2009, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, ***hipotecou*** o imóvel objeto desta matrícula, a favor da **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$ 4.244.155,87, que será amortizada em 24 meses, a taxa de juros nominal de 8,0000%, correspondente à taxa efetiva de 8,3001%, pelo Sistema de Amortização Constante -

Modelo 01

continua no verso

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B224A699-49B6-48D8-8ED4-A2AB91727205 B224A699-49B6-48

CNM: 123828.2.0062576-66

Matrícula	Ficha
62.576	01 Verso

SAC, vencendo a primeira parcela no dia primeiro do próximo mês após o término do cronograma físico financeiro e de desembolso do empreendimento, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do instrumento.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 2/62.576 - *(alteração de cadastro)*
em 29 de novembro de 2010. Protocolo nº 109.774 de 08/10/2010.

Pelo instrumento particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio datado de *1º* de outubro de *2010* e Certidão nº *29233*, expedida em *07.06.2010*, 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** ***1.22.16.001.09.06***.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 3/62.576 - *(cancelamento de hipoteca)*
em 28 de outubro de 2014. Protocolo nº 150.920 de 03/10/2014.

Fica cancelada a hipoteca mencionada na Av. 01 da presente, em virtude de quitação dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nos termos do Instrumento Particular nº 855552945306, 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 17 de janeiro de 2014.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 4/62.576 - *(compra e venda)*
em 28 de outubro de 2014. Protocolo nº 150.920 de 03/10/2014.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 03, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, ***vendeu*** o imóvel objeto

continua na ficha 02

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B224A699-49B6-48D8-8ED4-A2AB91727205 B224A699-49B6-48

desta matrícula, pelo preço de R$ 118.000,00, a **DÉBORA CAROLINA BONATO DE SÁ**, RG nº 40.064.153-7-SSP-SP, CPF nº 368.274.008-24, agente administrativa, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **THIAGO DIAS DE SÁ**, RG nº 41.249.800-5-SSP-SP, CPF nº 371.585.398-06, técnico em eletricidade, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Ângelo Piccioni, 230, Jardim Paineiras, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição é de R$ 118.000,00, dos quais R$ 11.253,52 representam recursos próprios dos adquirentes; R$ 2.113,00 o desconto concedido pelo FGTS e R$ 104.633,48 o financiamento concedido aos adquirentes.

A ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 5/62.576 - *(alienação fiduciária)*
em 28 de outubro de 2014. Protocolo nº 150.920 de 03/10/2014.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 03, **DÉBORA CAROLINA BONATO DE SÁ** e seu marido **THIAGO DIAS DE SÁ**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$ 118.000,00, 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$ 104.633,48, que será paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros nominal de 5,5000% a.a. e efetiva de 5,6409% a.a., origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: SAC/Sistema de Amortização Constante Novo, vencido o primeiro encargo mensal no dia 17.02.2014, no valor de R$ 785,78, com prazo de carência para expedição da intimação de 60 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 ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 6/62.576 - *(CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)*
em 17/03/2026. Prenotação nº 259.181 de 20/08/2025. Selo Digital: 1238283J417C3400259181261

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023,

Modelo 01

continua no verso

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B224A699-49B6-48D8-8ED4-A2AB91727205 B224A699-49B6-48

Matrícula 62.576 | Ficha 02 Verso | 123828.2.0062576-66

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 - 123828.2.0062576-66)**. 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:
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 7/62.576 - *(cadastro urbano)*
em 17/03/2026. Prenotação nº 259.181 de 20/08/2025. Selo Digital: 12382833117C350025918126Z

Pelo Instrumento Particular nº 310379/2025 CESAV/BU, datado de 20 de agosto de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 18496/2026 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob ***CONTRIBUINTE nº 1.22.16.001.09.06 da Prefeitura Municipal; CEP: 14405-445 - Jardim Guanabara; 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:
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 8/62.576 - *(consolidação da propriedade fiduciária)*
em 17/03/2026. Prenotação nº 259.181 de 20/08/2025. Selo Digital: 12382833117C360025918126X

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 07 e Requerimento datado de 25 de fevereiro 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 IN01439591C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **DÉBORA CAROLINA BONATO DE SÁ**, endereço eletrônico

continua na ficha 03

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
Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B224A699-49B6-48D8-8ED4-A2AB91727205 B224A699-49B6-48

debora.cbsa@gmail.com, e seu cônjuge **THIAGO DIAS DE SÁ**, ambos com endereço eletrônico não informado, 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 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, representante legal: Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, beneficiário final: dispensado por tratar-se de empresa pública, já qualificada. **Forma de Pagamento**: Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R$ 118.000,00. Valor econômico da transação: R$ 132.018,40. Valor tributário do imóvel - venal: R$ 29.291,02. Valor do bem para imposto de transmissão: R$ 132.018,40. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 855552945306. 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:
(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

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

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

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

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B224A699-49B6-48D8-8ED4-A2AB91727205 B224A699-49B6-48

62.576

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca

CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº **259181**

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 **62576** (CNM - **123828.2.0062576-66**), 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 autentico. **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, 17 de março 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: 1238283C31F6340025918126L

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 .

R**ua Diogo Feijó, 2141, Estação - Franca/SP - CEP 14405-212 - (16) 3712-0500 - 2ri.franca@registral.com.br - www.registral.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

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B224A699-49B6-48D8-8ED4-A2AB91727205 B224A699-49B6-48