Protocolo nº 162.230 de 15/12/2015.

IMÓVEL: UMA UNIDADE HABITACIONAL, situada nesta cidade e comarca de Franca-SP, designada residência nº 01, localizada no 1º pavimento ou térreo, do lado direito, de quem do corredor de acesso às unidades, olha para as mesmas, no empreendimento denominado **CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL ABSALÃO"**, com frente para a ***RUA MARCOS LUIZ BADOCO nº 3224***, edificada sobre o lote nº 14 da quadra nº 22, no loteamento denominado **JARDIM LUÍZA II**, contendo 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 área de serviço, com uma área útil de 37,7000 m², área de garagem 12,6600 m², área comum 2,3160 m², área total 52,6760 m², área privativa descoberta de 6,2660 m², área comum descoberta de 7,8833 m², totalizando 66,8253 m², com a participação na área comum do terreno de 33,3333% e a 1ª vaga de estacionamento coberto, localizada no 1º pavimento ou térreo, com capacidade para 01 veículo de passeio, assim descrita: de quem do corredor de acesso às unidades, olha para a mesma, confronta pela frente com a área do condomínio (corredor de acesso), lado direito com área do condomínio (as vagas de garagem), lado esquerdo com a residência nº 02 e aos fundos com parte do lote nº 13.
(CONTRIBUINTE nº 1.32.03.013.14.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: EDUARDO TAVEIRA CONSTRUTORA EIRELI - ME, inscrita no CNPJ sob nº 20.480.418/0001-50, com sede na Avenida Orlando Dompieri, 1800, Jardim Maria Gabriela, na cidade de Franca-SP, representada por seu titular EDUARDO DO NASCIMENTO TAVEIRA, RG nº 43.013.840-SSP-SP, CPF nº 299.203.698-61, brasileiro, engenheiro civil, divorciado, residente e domiciliado na Rua João Pessoa, 811, Jardim Brasilândia, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 06 de 14.10.2015 e R. 09 de 14.01.2016, ambos da M/33.108 deste Oficial de Registro de Imóveis e Registro nº 14.736 de 14.01.2016, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCREVENTE:
(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 1/76.110 - *(compra e venda)*
em 19 de janeiro de 2017. Protocolo nº 172.175 de 29/12/2016.

Pela Escritura Pública de 27 de dezembro de 2016, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de

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=783D44D3-4A64-490C-BA84-77225F662842 783D44D3-4A64-49

Matrícula **76.110** | Ficha **01** Verso

Franca-SP, Livro nº 1360 Folhas nº 353/355, a proprietária **EDUARDO TAVEIRA CONSTRUTORA EIRELI ME**, já qualificada, ***vendeu*** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 15.800,00, a **KATIANE DANIELA DO PRADO**, RG nº MG-10.503.994-SSP-MG, CPF nº 057.830.696-47, brasileira, cabeleireira, divorciada, residente e domiciliada na Rua Marcos Luiz Badoco, 3224, Jardim Luíza II, na cidade de Franca-SP.

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

Av. 2/76.110 - *(alteração do estado civil)*
em 09/09/2021. Prenotação nº 217.020 de 30/08/2021. Selo Digital: 1238283311F1A200217020216

Pela Escritura Pública de 21 de dezembro de 2020, Livro nº 1474 Folhas nº 15/17, Escritura Pública de Rerratificação de 30 de agosto de 2021, Livro nº 1493 Folhas nº 288/289, lavradas pelo 1º Tabelião de Notas de Franca-SP, e Certidão de Casamento matrícula nº 123281.01.55.2017.2.00196.076.0041388-13, fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito de Franca-SP, aos 18.12.2020, procedo à presente averbação para constar a alteração do estado civil de **KATIANE DANIELA DO PRADO**, em virtude de haver contraído matrimônio, em data de 21 de agosto de 2017, com **CLÁUDIO EIJI SUGIMOTO**, que por consequência, passou a mesma a assinar **KATIANE DANIELA DO PRADO SUGIMOTO**, ***sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77***. 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 ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 3/76.110 - *(compra e venda)*
em 09/09/2021. Prenotação nº 217.020 de 30/08/2021. Selo Digital: 1238283211F1A300217020216

Pelas Escrituras Públicas mencionadas na Av. 02, a proprietária **KATIANE DANIELA DO PRADO SUGIMOTO**, filha de Jairo Tadeu do Prado e Nilva Maria do Prado, nascida em 17.03.1980, endereço eletrônico não informado, assistida por seu marido **CLÁUDIO EIJI SUGIMOTO**, RG nº 17.698.443-SSP-SP, CPF nº 113.865.518-05, filho de Moriji Sugimoto e Eiko Mori Sugimoto, nascido em 21.03.1968, brasileiro,

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=783D44D3-4A64-490C-BA84-77225F662842 783D44D3-4A64-49

comerciante, endereço eletrônico não informado, residentes e domiciliados na Praça Monsenhor Ernesto Cavichiolli, 199, Centro, na cidade de Itaú de Minas-MG, CEP: 37975-000, já qualificada, representados por seu **Representante Legal / Procurador:** TATIANE DANIELA DO PRADO PAIVA, RG nº MG-10.503.975-SSP-MG, CPF nº 057.830.686-75, brasileira, cabeleireira, casada, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliada na Praça Monsenhor Ernesto Cavichiolli, 199, na cidade de Itaú de Minas-MG, CEP: 37975-000, ***vendeu*** o imóvel objeto desta matrícula, a **STÉFANI GUILHERME DE SOUSA GUIMARÃES**, RG nº 56.512.836-SSP-SP, CPF nº 450.706.728-60, nascida em 10.11.1998, brasileira, estudante, solteira, maior, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliada na Rua Marcos Luiz Badoco, 3224, Jardim Luiza II, na cidade de Franca-SP, CEP: 14407-655. **Valores e Forma de Pagamento**: Valor econômico da transação: R$ 18.700,00. Valor tributário do imóvel - venal: R$ 19.495,40. Valor do bem para imposto de transmissão: R$ 18.700,00. 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 ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 4/76.110 - *(CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)*
em 31/01/2025. Prenotação nº 252.594 de 16/01/2025. Selo Digital: 1238283J41BDB50025259425F

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 - 123828.2.0076110-10)**. 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 ESCREVENTE:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 5/76.110 - *(cadastro urbano)*
em 31/01/2025. Prenotação nº 252.594 de 16/01/2025. Selo Digital: 1238283311BDB60025259425D

Modelo 01

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=783D44D3-4A64-490C-BA84-77225F662842 783D44D3-4A64-49

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

Matrícula	Ficha	
76.110	02 Verso	123828.2.0076110-10

Pelo Instrumento Particular nº 8.4444.3686559-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado nesta cidade aos 15 de janeiro de 2025, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 8344, expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob ***CONTRIBUINTE nº 1.32.03.013.14.00 da Prefeitura Municipal; CEP: 14407-655 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 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.

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

R. 6/76.110 - *(compra e venda)*
em 31/01/2025. Prenotação nº 252.594 de 16/01/2025. Selo Digital: 1238283211BDB70025259425D

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 05, a proprietária **STÉFANI GUILHERME DE SOUSA GUIMARÃES**, filha de Alberto Lopes Guimarães e Cíntia Guilherme Sousa Guimarães, residente e domiciliada na Rua do Austral, 478, São Jorge, Uberlândia-MG, endereço eletrônico stefaniguimaraes@outlook.com, já qualificada, representada por seu representante legal: Elenilda Venica, CPF nº 029.311.546-01, brasileira, ***vendeu*** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 128.000,00, a **GABRIELA GARCIA RODRIGUES**, RG nº 57.833.833-6-SSP-SP, CPF nº 473.399.578-47, filha de Aparecido Alves Rodrigues e Rita Célia Garcia Rodrigues, nascida em 17.01.1999, brasileira, professora de educação física, solteira, residente e domiciliada na Rua Zeferino Costa, 899, Vila Santa Terezinha, Franca-SP, endereço eletrônico gr4468690@gmail.com. **Valores**: Valor econômico da transação: R$ 128.000,00, dos quais R$ 20.083,00 representam recursos próprios; R$ 5.517,00 o desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO e R$ 102.400,00 o financiamento concedido. Valor tributário do imóvel - venal: R$ 25.113,33. Valor do bem para imposto de transmissão: R$ 128.000,00. **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 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida. Emitida a DOI por esta Serventia.

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=783D44D3-4A64-490C-BA84-77225F662842 783D44D3-4A64-49

REGISTRO	Ficha	CNM
76.110	03	123828.2.0076110-10

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

R. 7/76.110 - *(alienação fiduciária)*
em 31/01/2025. Prenotação nº 252.594 de 16/01/2025. Selo Digital: 1238283211BDB80025259425B

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 05, **GABRIELA GARCIA RODRIGUES**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, ***alienou fiduciariamente***, transferindo a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, á 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: Marcos José Rezende Caldeira, CPF nº 037.574.486-00, 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$ 102.400,00. **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes**: nominal de 4,7500% a.a., efetiva de 4,8548% a.a. e nominal e efetiva de 0,3958% a.m., na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações, natureza/origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: PRICE. **Forma, Local e Meio de Pagamento**: 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 16.02.2025, no valor de R$ 519,27, o último encargo mensal no dia 16.01.2060, 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$ 145.000,00. **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 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.

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

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=783D44D3-4A64-490C-BA84-77225F662842 783D44D3-4A64-49

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO	Ficha	CNM
76.110	**03** Verso	**123828.2.0076110-10**

Av. 8/76.110 - *(consolidação da propriedade fiduciária)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 266.085 de 23/03/2026.
Selo Digital: 1238283311D1B300266085266

Conforme Instrumento Particular nº 68668/2026 CESAV/BU, datado de 23 de março de 2026, na cidade de Bauru-SP, com a instrução da documentação pertinente, dentre ela, Requerimento datado de 17 de julho de 2026 firmado pelo credor em Florianópolis-SC, Comprovante de Recolhimento do ITBI e Certidões Municipais, procedo à presente averbação para constar que ***fica consolidada*** ***a propriedade do imóvel objeto desta matrícula***, em nome do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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, representada por Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, beneficiário final: dispensado por tratar-se de empresa pública, em razão do decurso do prazo legal previsto no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sem que a parte fiduciante **GABRIELA GARCIA RODRIGUES**, já qualificada, regularmente intimada, tenha purgado a mora, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, sendo o valor de avaliação do imóvel para fins de leilão de R$ 145.000,00, e, uma vez comprovados os respectivos créditos, será conferida à parte fiduciante plena, geral, absoluta e irrevogável quitação relativamente ao contrato objeto dos Rs. 06 e 07. **Valor do negócio**: R$ 148.807,59. **Valor venal**: R$ 26.241,02. **Valor para cálculo do imposto de transmissão**: R$ 148.807,59. O ITBI foi recolhido pelo valor de R$ 2.976,15. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Título eletrônico certificado pela ICP-Brasil via Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI (Protocolo IN01566230C). Emitida a DOI por esta Serventia. **Base de cálculo para fins de registro**: R$ 148.807,59.

OFICIAL SUBSTITUTA:

(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

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

**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

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=783D44D3-4A64-490C-BA84-77225F662842 783D44D3-4A64-49

76.110

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca

CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº

266085

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 **76110** (CNM - **123828.2.0076110-10**), 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 setembro de 2026.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **ANELISE ANTONIETI SILVA REIS – SUBSTITUTA DO OFICIAL.**

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: 1238283C3132640026608526X

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**

GTP - Mod. 1

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=783D44D3-4A64-490C-BA84-77225F662842 783D44D3-4A64-49

EM BRANCO

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=783D44D3-4A64-490C-BA84-77225F662842 783D44D3-4A64-49