LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

Matrícula	Ficha
63.266	01

FRANCA, **11 de abril de 2011**

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL nº 41, localizada no **CONDOMÍNIO VILLA CONQUISTA**, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, edificada sobre um terreno com a área de 9.777,10 m², constituído de parte das glebas nºs 22 e 23 da CHÁCARA SÃO PAULO, confrontando na frente com a Rua Paulo Archetti e nos fundos com a Rua Cláudio Poppi, unidade esta com acesso pela ***RUA PAULO ARCHETTI nº 3200***, sendo identificada como a vigésima primeira residência situada à direita da rua interna do condomínio, com uma área privativa de construção de 52,060 m², área privativa livre de 107,120 m², dentro de uma área de uso exclusivo de terreno de 159,180 m², que assim se descreve: considerando quem de dentro da unidade olha para a rua mede 7,07 m de frente para a via de circulação interna; 22,50 m do lado esquerdo onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 40; 22,50 m do lado direito onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 42; 7,07 m nos fundos onde confronta com o muro de encerramento do condomínio que confronta com o imóvel de propriedade de Aparecida Barcelos de Carvalho e Alex de Souza Centeno e outros, cabendo-lhe uma área de uso comum de 62,610 m², perfazendo uma área total de 221,790 m² (sendo 52,060 m² de construção e 169,730 m² de área livre), correspondente à fração ideal de 2,2713556% do terreno e das áreas de uso comum, cabendo a cada unidade autônoma residencial duas (2) vagas de garagem individuais, descobertas e determinadas, para estacionamento de veículo do tipo passeio, dentro da área privativa.
(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.003.09.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: CONQUISTA FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 12.215.079/0001-57, com sede na Avenida Presidente Vargas, 2001, sala 121-A, Jardim América, cidade de Ribeirão Preto-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 11 de 02.08.2010 e R. 20 de 11.04.2011 ambos da M/9.713 e R. 10.586 - Livro 3-Auxiliar (Convenção de Condomínio) de 11.04.2011, todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

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

Av. 1/63.266 - *(alteração de cadastro)*
em 11 de abril de 2011. Protocolo nº 114.726 de 23/03/2011.

Pelo instrumento particular de pedido de averbação de construção e de registro da

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=60D837B5-F89B-43D8-BA8B-4B8BFDD9F108 60D837B5-F89B-43

CNM: 123828.2.0063266-33

Matrícula	Ficha
63.266	01 Verso

instituição, especificação e convenção de condomínio datado nesta cidade aos 21 de março de 2011 e Certidão nº 11276, expedida em 16.03.2011, 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** ***1.13.08.003.09.40***.

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

R. 2/63.266 - *(compra e venda)*
em 31 de agosto de 2011. Protocolo nº 119.672 de 23/08/2011.

Pelo Instrumento Particular nº 855551442435, 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 23 de agosto de 2011, a proprietária **CONQUISTA FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, ***vendeu*** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 87.700,00, a **EDINALDO DA SILVA ROGÉRIO**, RG nº 8.947.605-SSP-MG, CPF nº 040.618.166-75, auxiliar em rede, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIANA COLSERA MARIANO DA SILVA**, RG nº 44.755.473-6-SSP-SP, CPF nº 393.579.998-50, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Francisco Marques, 1854, Jardim Palmeiras, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição é de R$ 87.700,00, dos quais R$ 4.285,50 representam recursos próprios dos adquirentes; R$ 2.941,07 a utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; R$ 17.000,00 o desconto concedido pelo FGTS e R$ 63.473,43 o financiamento concedido aos adquirentes.

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

R. 3/63.266 - *(alienação fiduciária)*
em 31 de agosto de 2011. Protocolo nº 119.672 de 23/08/2011.

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 02, **EDINALDO DA SILVA ROGÉRIO** e sua mulher **MARIANA COLSERA MARIANO DA SILVA**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$ 88.800,00, para efeito de leilão, à **CAIXA ECONÔMICA**

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=60D837B5-F89B-43D8-BA8B-4B8BFDD9F108 60D837B5-F89B-43

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$ 63.473,43, que será paga através de 300 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5941% a.a., origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: SAC/Sistema de Amortização Constante Novo, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 23.09.2011, no valor de R$ 459,21, 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 FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 4/63.266 - *(cancelamento de alienação fiduciária)*
em 10 de setembro de 2014. Protocolo nº 149.849 de 02/09/2014.

Fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R. 03 da presente, em virtude de quitação dada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, nos termos do Instrumento Particular nº 8.4444.0703363-8, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº 4380/64, celebrado no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual - FGTS, datado nesta cidade em 01 de setembro de 2014.

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

R. 5/63.266 - *(compra e venda)*
em 10 de setembro de 2014 Protocolo nº 149.849 de 02/09/2014.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 04, os proprietários **EDINALDO DA SILVA ROGÉRIO** e sua mulher **MARIANA COLSERA MARIANO DA SILVA**, atendente, residentes e domiciliados na Rua Francisco Marques, 1854, apto 31 E, Vila Pandolfo, na cidade de Franca-SP, já qualificados, ***venderam*** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 120.000,00, a **TÁSSIO AURÉLIO OLIVEIRA MELO**, RG nº 43.155.547-3-SSP-SP, CPF nº 362.561.208-92, brasileiro, gerente, solteiro, nascido em 29.07.1988, residente e domiciliado na Rua Geraldo Machini, 731, Vila Santa Luzia, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição é de R$ 120.000,00, dos quais R$ 27.670,00 representam recursos próprios do adquirente; R$

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=60D837B5-F89B-43D8-BA8B-4B8BFDD9F108 60D837B5-F89B-43

Matrícula 63.266 | Ficha 02 Verso

5.282,00 o desconto concedido pelo FGTS e R$ 87.048,00 o financiamento concedido ao adquirente.

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

R. 6/63.266 - *(alienação fiduciária)*
em 10 de setembro de 2014. Protocolo nº 149.849 de 02/09/2014.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 04, **TÁSSIO AURÉLIO OLIVEIRA MELO**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, ***alienou fiduciariamente*** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R$ 120.000,00, 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$ 87.048,00, que será paga através de 360 prestações mensais e sucessivas, a taxa de juros nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a., origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: TP - Tabela Price, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 01.10.2014, no valor de R$ 460,94, 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.

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

Av. 7/63.266 - *(CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 262.100 de 14/11/2025.
Selo Digital: 1238283J41D0730026210026W

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 - 123828.2.0063266-33)**.Título eletrônico certificado pela ICP-Brasil via Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI (Protocolo IN01487467C).

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=60D837B5-F89B-43D8-BA8B-4B8BFDD9F108 60D837B5-F89B-43

SUBSTITUTA DO OFICIAL:
(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 8/63.266 - *(cadastro urbano)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 262.100 de 14/11/2025.
Selo Digital: 1238283311D0740026210026U

Conforme Instrumento Particular nº 362521/2025 CESAV/BU, datado de 14 de novembro de 2025, em Bauru-SP, e Certidões Municipais, com a instrução da documentação pertinente, procedo à presente averbação para constar que o ***imóvel urbano*** objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado, junto à Prefeitura Municipal, como ***CONTRIBUINTE sob código nº 1.13.08.003.09.40***; CEP: 14406-600; Bairro: Chácara São Paulo; Cadastro Imobiliário Brasileiro - CIB sob código nº: não informado e Código IBGE: 3516200 - Município de Franca-SP.Título eletrônico certificado pela ICP-Brasil via Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI (Protocolo IN01487467C).

SUBSTITUTA DO OFICIAL:
(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 9/63.266 - *(retificação)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 262.100 de 14/11/2025.
Selo Digital: 1238283311D0750026210026S

Conforme Instrumento Particular mencionado na Av. 08, demais documentos que instruem o presente título e nos termos do artigo 213, I "g", da Lei nº 6.015/73, procedo à presente averbação, mediante retificação, para constar que a atual qualificação do ***credor*** e sua respectiva proporção passa a ser a seguinte: na proporção de ***100% dos direitos creditórios do imóvel***: **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, representado por Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, beneficiário final: dispensado por tratar-se de empresa pública. Título eletrônico certificado pela ICP-Brasil via Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI (Protocolo IN01487467C).

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=60D837B5-F89B-43D8-BA8B-4B8BFDD9F108 60D837B5-F89B-43

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	Ficha	CNM
63.266	03 Verso	123828.2.0063266-33

SUBSTITUTA DO OFICIAL:
(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 10/63.266 - *(consolidação da propriedade fiduciária)*
Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 262.100 de 14/11/2025.
Selo Digital: 1238283311D0760026210026Q

Conforme Instrumento Particular mencionado na Av. 08 e Requerimento de 27 de julho de 2026 em Florianópolis-SC, comprovante de recolhimento do ITBI, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **TÁSSIO AURÉLIO OLIVEIRA MELO**, 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 totalidade da propriedade*** do imóvel desta matrícula, em nome do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. **Forma de Pagamento**: Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R$ 120.000,00. Valor econômico da transação: R$ 134.654,48. Valor tributário do imóvel - venal: R$ 27.439,73. Valor do bem para imposto de transmissão: R$ 134.654,48. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 855551442435. Emitida a DOI por esta Serventia. Título eletrônico certificado pela ICP-Brasil via Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI (Protocolo IN01487467C).

SUBSTITUTA DO OFICIAL:
(FÁTIMA 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=60D837B5-F89B-43D8-BA8B-4B8BFDD9F108 60D837B5-F89B-43

63.266

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca

CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº

262100

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 **63266** (CNM - **123828.2.0063266-33**), 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$	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: 1238283C31313A0026210026A

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=60D837B5-F89B-43D8-BA8B-4B8BFDD9F108 60D837B5-F89B-43

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=60D837B5-F89B-43D8-BA8B-4B8BFDD9F108 60D837B5-F89B-43