

CNM: 123828.2.0086897-47

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

86.897

Ficha

01

FRANCA, **17 de julho de 2019**

FCM/76.572. A. 201 do Bloco "05" - Franca-SP., 28 de maio de 2018.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 201 do Bloco "05", em construção, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, 2º pavimento, do empreendimento denominado "PARQUE FILADÉLFIA", com frente para a AVENIDA MINISTRO RUI BARBOSA nº 2280 fundos com a RUA PAULO ARCHETTI, com a área privativa coberta de 39,300 m², área comum de divisão não proporcional de 10,350 m², correspondente a área real de estacionamento descoberto, determinado, incluído o direito de 01 vaga de garagem identificada como vaga 39 - comum - livre descoberta, localizado no térreo ou 1º pavimento, para estacionamento de veículo do tipo passeio, área real de uso comum de divisão proporcional de 43,966 m², perfazendo a área total de 93,616 m², sendo 47,576 m² de construção e 46,040 m² de área livre, correspondendo à fração ideal de 0,006233912 do terreno e das coisas de uso comum, apartamento esse localizado de quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com o hall social, caixa de escadas e área privativa do apartamento nº 101, lado direito com apartamento de final "2" do andar, lado esquerdo com apartamento de final "3" do andar do Bloco 06 e fundos com áreas comuns do condomínio. A gleba de terras onde será construído o referido empreendimento encontra-se localizada no lugar chamado CHÁCARA SÃO PAULO, constante de parte da Gleba "55", denominada lotes nºs 03 e 06 e parte da Gleba "56", denominada lotes nºs 01 e 06, encerrando a área de 9.600,00 m².

(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.002.58.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: PARQUE FILADÉLFIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 27.384.097/0001-30, com sede na Rua Cerqueira César, 1730, sala 9B, Bairro Jardim Sumaré, na cidade de Ribeirão Preto-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 de 07.07.2017; R. 04 de 25.10.2017 (incorporação) e Av. 05 de 25.10.2017 (afetação), todos da M/76.572 deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE:


(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 1 - (transporte de hipoteca)
em 28 de maio de 2018. Protocolo nº 185.456 de 15/05/2018.

O imóvel desta ficha complementar faz parte integrante do empreendimento imobiliário

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45F9CFA8-C3D2-41A1-9FB0-86AE06BFAFD1_45F9CFA8-C3D2-41

CNM: 123828.2.0086897-47

Matrícula

86.897

Ficha

01

Verso

denominado "**PARQUE FILADÉLFIA**", que se acha garantido pela hipoteca constituída pela proprietária **PARQUE FILADÉLFIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, acima qualificada, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, hipoteca essa que se encontra devidamente especializada no R. 06 da M/76.572, Livro 2, de Registro Geral, existente neste cartório, registro anterior da presente.

A ESCRIVENTE:


(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 2 - (cancelamento de hipoteca)
em 28 de maio de 2018. Protocolo nº 185.456 de 15/05/2018.

Conforme requerimento e autorização constantes do Contrato por Instrumento Particular nº 8.7877.0285523-9, 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 28 de fevereiro de 2018, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta ficha complementar foi liberado da hipoteca referida na Av. 01 supra, à vista da quitação parcial fornecida pela credora.

A ESCRIVENTE:


(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 3 - (compra e venda)
em 28 de maio de 2018. Protocolo nº 185.456 de 15/05/2018.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02, a proprietária **PARQUE FILADÉLFIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, **vendeu a fração ideal do terreno** a que corresponderá a unidade autônoma desta ficha complementar, pelo preço de R\$ 11.969,18, a **WESLEY SANTOS DA SILVA**, RG nº 58.483.589-9-SSP-SP, CPF nº 122.533.396-28, brasileiro, promotor de vendas, solteiro, nascido em 27.10.1990, residente e domiciliado na Rua José Comparini, 555, fundos, Vila Rezende, na cidade de Franca-SP, constando do instrumento que o valor de aquisição da unidade em construção é de R\$ 121.999,92, dos quais R\$ 15.432,08 representam recursos próprios do adquirente; R\$ 398,91 a utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; R\$ 8.569,00 o desconto concedido pelo FGTS e R\$ 97.599,93 o

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45F9CFA8-C3D2-41A1-9FB0-86AE06BFAFD1_45F9CFA8-C3D2-41

CNM: 123828.2.0086897-47

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

Matrícula

86.897

Ficha

02

FRANCA, **17 de julho de 2019**

FCM/76.572. A. 201 do Bloco "05" - Franca-SP., 28 de maio de 2018.

financiamento concedido ao adquirente.

A ESCRIVENTE:


(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

R. 4 - (alienação fiduciária)

em 28 de maio de 2018. Protocolo nº 185.456 de 15/05/2018.

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02, **WESLEY SANTOS DA SILVA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta ficha, avaliado em R\$ 122.000,00, 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\$ 97.599,93, correspondente ao financiamento obtido para integralização do preço da fração ideal de terreno e à edificação da unidade autônoma em construção, com prazo total (meses) - construção/legalização: 35 e amortização: 360, a taxa de juros nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5939% a.a., origem dos recursos: FGTS, sistema de amortização: PRICE, vencido o primeiro encargo mensal no dia 07.04.2018, no valor de R\$ 511,72, 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 ESCRIVENTE:


(SÍLVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 5/86.897 - (transformação em matrícula)

em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 12382833116FEF0019752419H

A presente ficha complementar, a partir desta data, ***foi transformada na matrícula*** 86.897, à vista da conclusão da construção e do registro da instituição de condomínio, objetos da Av. 08 e R. 09 da matrícula nº 76.572, registro anterior da presente. A correspondente Convenção de Condomínio encontra-se registrada sob nº 17.993 no Livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia. Averbação efetuada em conformidade o artigo 42, II da Lei nº 11.977/2009.

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45F9CFA8-C3D2-41A1-9FB0-86AE06BFAFD1_45F9CFA8-C3D2-41

CNM: 123828.2.0086897-47

Matrícula

86.897

Ficha

02

Verso

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 6/86.897 - (registro complementar)

em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 123828321170C000197524198

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 02 da presente e à vista da averbação da construção e do registro da instituição de condomínio levados a efeito na Av. 08 e no R. 09 da matrícula nº 76.572, a proprietária **PARQUE FILADÉLFIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, transmitiu o **apartamento nº 201 do bloco "5"** e respectiva **vaga de garagem** a que se refere a presente matrícula por compra e venda, ao fiduciante devedor **WESLEY SANTOS DA SILVA**, já qualificado, pelo preço de R\$ 121.999,92, parte do qual, ou seja, R\$ 11.969,18 refere-se à compra da fração ideal de terreno, objeto do R. 03 desta matrícula, unidade esta que passa a integrar a alienação fiduciária objeto do R. 04 desta matrícula, constituída a favor da fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. ITBI recolhido quando da aquisição do imóvel, conforme R. 03 da presente. Base de cálculo para fins de registro R\$ 110.030,74. Valor Venal R\$ 15.414,28. Emitida a DOI por esta Serventia. Registro efetuado em conformidade com o item 03 das Notas Explicativas que integra a 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 o proprietário beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 7/86.897 - (alteração de cadastro)

em 17/07/2019. Prenotação nº 197.524 de 02/07/2019. Selo Digital: 1238283311715300197524195

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio e Convenção de Condomínio datados de 16 de maio de 2019 e Certidão nº 1003299, expedida em 04.06.2019, 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 1.13.08.002.63.05**. Averbação em conformidade com o artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo o proprietário beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida.

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45F9CFA8-C3D2-41A1-9FB0-86AE06BFAFD1_45F9CFA8-C3D2-41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

86.897

Ficha

03

FRANCA, 17 de julho de 2019

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 8/86.897 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 03/09/2025. Prenotação nº 259.541 de 01/09/2025. Selo Digital: 1238283J411F3B0025954125L

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 - 123828.2.0086897-47). 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. 9/86.897 - (cadastrado urbano)

em 04/02/2026. Prenotação nº 259.315 de 25/08/2025. Selo Digital: 1238283311634900259315264

Pelo Instrumento Particular nº 314010/2025 CESAV/BU, datado de 25 de agosto de 2025, em Bauru-SP, demais documentos que instruem o presente título e Certidão de Valor Venal nº 4795/2026 expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.13.08.002.63.05 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-530 - Chácara São Paulo; 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. 10/86.897 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 04/02/2026. Prenotação nº 259.315 de 25/08/2025. Selo Digital: 1238283311634A00259315262

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45F9CFA8-C3D2-41A1-9FB0-86AE06BFAFD1_45F9CFA8-C3D2-41

Matrícula

86.897

Ficha

03

Verso

123828.2.0086897-47

Pelo Instrumento Particular mencionado na Av. 09 e Requerimento datado de 21 de janeiro 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 IN01443638C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **WESLEY SANTOS DA SILVA**, endereço eletrônico não informado, 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 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\$ 122.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 129.109,60. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 22.292,06. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 129.109,60. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.7877.0285523-9. 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 NA PRÓXIMA FOLHA ****

Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45F9CFA8-C3D2-41A1-9FB0-86AE06BFAFD1_45F9CFA8-C3D2-41

86.897

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

PROTOCOLO Nº
259315

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 **86897 (CNM - 123828.2.0086897-47)**, 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, 04 de fevereiro 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: 1238283C31E6460025931526C

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



EM BRANCO



Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45F9CFA8-C3D2-41A1-9FB0-86AE06BFAFD1_45F9CFA8-C3D2-41



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

