

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

67.017

Ficha

01FRANCA, **11 de outubro de 2012**

IMÓVEL: UM APARTAMENTO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, designado apartamento nº 21, localizado no 2º andar ou pavimento, no "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE INTEGRAÇÃO**", com frente para a **RUA ZACARIAS CURY nº 1890**, no loteamento denominado **JARDIM INTEGRAÇÃO**, edificado sobre o lote nº 07 da quadra nº 05, com uma área privativa de 76,41 m², área comum coberta construída de 14,25 m², área total construída de 90,66 m², área comum descoberta de 35,3750 m², com a participação na área comum do terreno de 15,23234%, cabendo o direito de utilização de duas vagas de estacionamento descoberto de uso comum, localizadas no térreo com capacidade para um veículo de passeio cada vaga, no estacionamento coletivo, confrontando pela frente com escadas de acesso, área de iluminação e apartamento nº 22, lado esquerdo com parte do lote nº 06, lado direito com área do condomínio e aos fundos também com a área do condomínio.

(**CONTRIBUINTES** nºs 1.11.05.012.07.00, 1.11.05.012.07.01, 1.11.05.012.07.02, 1.11.05.012.07.03, 1.11.05.012.07.04 e 1.11.05.012.07.05 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: ANA CRISTINA DE SOUZA, CPF nº 370.195.408-99, RG nº 45.777.768-0-SSP-SP, brasileira, solteira, maior, comerciária, residente e domiciliada na Rua Zacarias Cury, 1890, Jardim Integração, na cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 06 de 22.02.2010 e R. 08 de 11.10.2012, ambos da M/14.471 e R. 11.773 - Livro 3-Auxiliar (Convenção de Condomínio) de 11.10.2012, todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 1/67.017 - (alteração de cadastro)
em 11 de outubro de 2012. Protocolo nº 131.492 de 26/09/2012.

Pelo Requerimento, Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio, Convenção de Condomínio, datados de 08 de outubro de 2012 e Certidão nº 48740, expedida em 29.07.2009, 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 1.11.05.012.07.04**.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=808D4891-08DC-43AD-A719-F215BB08EED5> 808D4891-08DC-43

CNM: 123828.2.0067017-32

Matrícula

67.017

Ficha

01

Verso

Av. 2/67.017 - (*alteração do estado civil*)
em 22 de janeiro de 2016. Protocolo nº 162.350 de 18/12/2015.

Pela Escritura Pública de 04 de dezembro de 2015, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Franca-SP, Livro nº 1327 Folhas nº 366/369 e Certidão de Casamento matrícula nº 0529280155.2014.3.00001.168.0000336-11, fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Claraval-MG, aos 21.01.2016, procedo à presente averbação para constar a alteração do estado civil de **ANA CRISTINA DE SOUZA**, em virtude de haver contraído matrimônio em 30 de agosto de 2014, com Rogério José Freitas, sob o regime da comunhão parcial de bens, que por consequência, passou a mesma a assinar **ANA CRISTINA DE SOUZA FREITAS**.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FÁRIA ORTENZI)

R. 3/67.017 - (*compra e venda*)
em 22 de janeiro de 2016. Protocolo nº 162.350 de 18/12/2015.

Pela Escritura Pública mencionada na Av. 02, a proprietária **ANA CRISTINA DE SOUZA FREITAS** casada com Rogério José Freitas, RG nº 37.374.978-8-SSP-SP, CPF nº 066.032.096-75, brasileiro, comerciante, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 70.000,00, a **CAUÊ SANTOS GOULART**, RG nº 44.281.016-SSP-SP, CPF nº 376.540.908-11, brasileiro, estudante, solteiro, maior, e **MICHELLE SANTOS GOULART LUZ**, RG nº 44.282.184-0-SSP-SP, CPF nº 307.607.828-30, psicóloga, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ESTEVÃO DE MELO MARCONDES LUZ**, RG nº 27.621.070-0-SSP-SP, CPF nº 217.049.358-14, professor, brasileiros, todos residentes e domiciliados na Rua Alice Soares de Oliveira, 1950, Jardim do Éden, na cidade de Franca-SP.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FÁRIA ORTENZI)

R. 4/67.017 - (*compra e venda*)
em 12/04/2023. Prenotação nº 232.811 de 03/04/2023. Selo Digital: 1238283211992F0023281123W

Pelo Instrumento Particular nº 0202309191, com caráter de escritura pública, na forma

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:
<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=808D4891-08DC-43AD-A719-F215BB08EED5> 808D4891-08DC-43

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



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

Matrícula

67.017

Ficha

02

FRANCA, **12 de abril de 2023**

do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado nesta cidade aos 22 de março de 2023, extraído sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculado através da Central Registradores de Imóveis – Protocolo AC002365720, os proprietários **CAUÊ SANTOS GOULART**, filho de Luis Henrique Goulart e Nilda dos Santos Goulart, nascido em 16.05.1988, residente e domiciliado na Rua Alice Soares de Oliveira, 1950, Jardim do Éden, Franca-SP, CEP: 14402-137 e **MICHELLE SANTOS GOULART LUZ**, filha de Luis Henrique Goulart e Nilda dos Santos Goulart, nascida em 20.08.1982, e seu cônjuge **ESTEVÃO DE MELO MARCONDES LUZ**, filho de Cairo Rodrigues Alves Marcondes Luz e Eleonora Gomes de Melo Marcondes Luz, nascido em 13.04.1980, residentes e domiciliados na Rua Radialista Alfeu Stabelini, 6480, Franca Pólo Club, Franca-SP, CEP: 14412-314, todos com endereço eletrônico bellafitfranca@outlook.com, já qualificados, representados por seu representante legal: Isabella Figueiredo Silva, CPF nº 356.163.058-80, brasileira, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 280.000,00, a **THIAGO RODRIGO DA COSTA**, RG nº 45.349.752-SSP-SP, CPF nº 436.983.568-21, filho de Osmar Pires da Costa e Odineia Aparecida dos Santos, nascido em 11.01.1995, brasileiro, advogado, solteiro, residente e domiciliado na Rua Doutor Antônio Vieira de Oliveira, 1225, Santo Agostinho, Franca-SP, CEP: 14401-378, endereço eletrônico thiagorodrigocosta@outlook.com. Consta do instrumento declaração do outorgante Cauê Santos Goulart, nos termos da Lei nº 9.278/1996 e artigo 1.723 do Código Civil Brasileiro, de que *não se enquadra nas restrições quanto ao reconhecimento de união estável*. **Valores e Forma de Pagamento:** Valor econômico da transação: R\$ 280.000,00. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 41.508,73. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 280.000,00. 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:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

R. 5/67.017 - (alienação fiduciária)

em 12/04/2023. Prenotação nº 232.811 de 03/04/2023. Selo Digital: 123828321199300023281123P

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=808D4891-08DC-43AD-A719-F215BB08EED5> 808D4891-08DC-43

ri digital

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

Matrícula

67.017

Ficha

02

Verso

Pelo Instrumento Particular mencionado no R. 04, **THIAGO RODRIGO DA COSTA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, alienou fiduciariamente, transferindo a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário **BANCO INTER S/A** (nome fantasia: BANCO INTER S/A), CNPJ nº 00.416.968/0001-01, NIRE JUCESP nº 31300010864, com sede na Avenida Barbacena, 1219, Santo Agostinho, Belo Horizonte-MG, CEP: 30190-131, endereço eletrônico não informado, representante legal: Camila Rocha de Freitas, CPF nº 120.510.326-02, brasileira, beneficiário final: não identificado no título, para garantia da dívida e cumprimento das obrigações do presente título. **Valor total da dívida financiada:** R\$ 232.989,61. **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes:** taxa pós-fixada (efetiva): 10,47% a.a. equivalente a 0,83% a.m. e nominal de 10,00% a.a. equivalente a 0,83% a.m., na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações, natureza/origem dos recursos: SFH, sistema de amortização: SAC. **Forma, Local e Meio de Pagamento:** 322 parcelas mensais, vencendo a última parcela mensal 321 meses após o vencimento da 1ª parcela, sendo de R\$ 2.763,08 o valor da 1ª parcela mensal, com débito em conta corrente, pagáveis na praça de Belo Horizonte-MG. **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\$ 279.851,62. **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 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:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 6/67.017 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 18/06/2026. Prenotação nº 268.227 de 27/05/2026. Selo Digital: 1238283J41B0D70026822726W

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**

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=808D4891-08DC-43AD-A719-F215BB08EED5> 808D4891-08DC-43



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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

CNS 12382-8
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

67.017

Ficha

03

CNM

123828.2.0067017-32

número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 123828.2.0067017-32). 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.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 7/67.017 - (averbação de distribuição)

em 18/06/2026. Prenotação nº 268.227 de 27/05/2026. Selo Digital: 1238283311B0D80026822726U

Pela Certidão Judicial extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC015345171), datada de 27 de maio de 2026, expedida pela 15ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, extraída dos autos (Processo nº 4071893-66.2026.8.26.0100), instruída com requerimento do exequente datado de 28 de abril de 2026, em São Paulo-SP, procedo a presente averbação, nos termos e para os efeitos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que aos 27 de maio de 2026, **foi distribuída e admitida por aquele Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial**, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 205.745,04, em que figuram como exequente **BANCO DAYCOVAL S/A** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 62.232.889/0001-90, NIRE JUCESP nº 35300524110, com sede na Avenida Paulista, 1793, Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-200, endereço eletrônico empresas.judicial@bancodaycoval.com.br, representante legal: Marcos de Rezende Andrade Júnior, CPF nº 264.670.908-02, brasileiro, beneficiário final: não identificado no título; e executados **THIAGO RODRIGO DA COSTA**, já qualificado, e **TRX ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E EMPRESAS LTDA** (nome fantasia: T R X - ASSESSORIA ADMINISTRATIVA), CNPJ nº 22.904.294/0001-19, NIRE JUCESP nº 35233338330, com sede na Rua Álvaro Abranches, 1539, Cidade Nova, Franca-SP, CEP: 14401-094, endereço eletrônico rodrigo@trxconsultoriatributaria.com.br, representante legal e beneficiário final: não identificados no título. 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 Parecer 266/2010-E - Processo CG 2009/126792 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=808D4891-08DC-43AD-A719-F215BB08EED5> 808D4891-08DC-43

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

67.017

Ficha

03

Verso

CNM

123828.2.0067017-32

ESCREVENTE AUTORIZADA:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 8/67.017 - (*cadastro urbano*)

Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 267.015 de 22/04/2026.

Selo Digital: 1238283311D6400026701526F

Conforme Instrumento Particular datado de 20 de abril de 2026, em Brasília-DF 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, 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 1.11.05.012.07.04**; CEP: 14405-364; Bairro: Jardim Integração; 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 IN01583961C).

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 9/67.017 - (*consolidação da propriedade fiduciária*)

Averbado em 16/09/2026. Prenotação nº 267.015 de 22/04/2026.

Selo Digital: 1238283311D6410026701526D

Conforme Instrumento Particular mencionado na Av. 08, com a instrução da documentação pertinente, dentre ela, Requerimento datado de 18 de agosto de 2026, firmado pelo credor em Brasília-DF, 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 **BANCO INTER S/A**, CNPJ nº 00.416.968/0001-01, com sede na Avenida Barbacena, 1219, Santo Agostinho, cidade de Belo Horizonte-MG, CEP: 30190-131, endereço eletrônico: não informado, representada por Aureo Oliveira Neto, CPF nº 038.356.836-67, brasileiro, beneficiário final: não identificado no título, em razão do decurso do prazo legal previsto no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/97, sem que a parte fiduciante **THIAGO RODRIGO DA COSTA**, já qualificado, regularmente intimado, tenha purgado a mora,

continua na ficha 04



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=808D4891-08DC-43AD-A719-F215BB08EED5> 808D4891-08DC-43



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

CNS 12382-8
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

67.017

Ficha

04

CNM

123828.2.0067017-32

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\$ 279.851,62, e, uma vez comprovados os respectivos créditos, será conferida à parte fiduciante plena, geral, absoluta e irrevogável quitação relativamente ao contrato objeto dos Rs. 04 e 05. **Valor do negócio:** R\$ 279.851,62. **Valor venal:** R\$ 47.245,90. **Valor para cálculo do imposto de transmissão:** R\$ 279.851,62. O ITBI/ITCMD foi recolhido pelo valor de R\$ 5.597,03. 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 IN01583961C). Emitida a DOI por esta Serventia. **Base de cálculo para fins de registro:** R\$ 279.851,62.

SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

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

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=808D4891-08DC-43AD-A719-F215BB08EED5> 808D4891-08DC-43

67.017



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

PROTOCOLO Nº
267015

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 **67017** (CNM - **123828.2.0067017-32**), 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, 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: 1238283C31363D0026701526G

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



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=808D4891-08DC-43AD-A719-F215BB08EED5> 808D4891-08DC-43