



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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

101.825

Ficha

01

CNM

123828.2.0101825-77

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 21 – BLOCO A – TORRE 1, localizado no 2º pavimento, do empreendimento denominado “VITTA SÃO JOAQUIM”, situado nesta cidade, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de Franca-SP, com frente para a **AVENIDA SEVERINO TOSTES MEIRELLES nº 1750**, edificado sobre um terreno com a área de 14.848,37 m², identificado pela Área 1D e pela Área no lugar denominado **CHÁCARA PIRATININGA**, com a área privativa de 45,9900000000 m², área comum de divisão não proporcional de 24,7400000000 m², incluído nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e circulação, e área comum de divisão proporcional de 25,8251953125 m², perfazendo área total de 96,5551953125 m² (51,9255078125 m² de construção e 44,6296875000 m² de área livre), correspondendo à fração ideal de 0,3906250% equivalente a 58,0014453125 m² do terreno, confrontando em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com hall social e áreas comuns do condomínio, lado direito com apartamento de final “3” do andar, lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.
(CONTRIBUINTE nº 2.12.06.002.28.00 da Prefeitura Municipal, CEP: 14406-004 - Bairro Chácara Piratininga e Código IBGE: 3516200 - Município de Franca-SP).

PROPRIETÁRIO: JOÃO MARCOS DA SILVA, RG nº 48.852.902-SSP-SP, CPF nº 404.587.008-35, filho de João Vicente da Silva e Fatima Terezinha Ferreira da Silva, nascido em 28.12.1992, brasileiro, moldador de borracha por compressão, divorciado, residente e domiciliado na Rua Sebastião Barbosa, 2678, Residencial Moreira Júnior, Franca-SP, endereço eletrônico jmcbrn12@gmail.com.

REGISTRO ANTERIOR: R. 392 de 01/08/2023 e R. 775 de 08/10/2025 (instituição de condomínio), ambos da M/23.477 e Registro nº 21.367 de 08/10/2025, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

FRANCA, 08 de outubro de 2025.

Prenotação nº 259.444 de 28/08/2025. Abertura de Matrícula em conformidade com o item 4 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.
Selo Digital: 12382831112A710025944425A

ESCREVENTE AUTORIZADA:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B35114AF-426C-428D-BA36-DCDAFE02DFB3 B35114AF-426C-42>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

101.825

Ficha

01

Verso

CNM

123828.2.0101825-77

Av. 1/101.825 - (transporte de alienação fiduciária)

em 08/10/2025. Prenotação nº 259.444 de 28/08/2025. Selo Digital: 1238283E112B710025944425I

Conforme R. 393 de 01/08/2023 da M/23.477 deste Oficial de Registro de Imóveis, registro anterior da presente, consta que: “Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.1716622-1, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado nesta cidade aos 29 de junho de 2023, **JOÃO MARCOS DA SILVA**, já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, **alienou fiduciariamente**, transferindo a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, à 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: Vanessa Lima dos Santos, CPF nº 256.815.118-80, brasileira, 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\$ 168.800,00. **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes:** nominal de 5,5000% a.a., efetiva de 5,6407% a.a. e nominal de 0,4573% a.m., efetiva de 0,4583% a.m., na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações, natureza/origem dos recursos: FGTS/UNIÃO, sistema de amortização: PRICE. **Forma, Local e Meio de Pagamento:** prazo total - construção/legalização: 28 meses e amortização de 360 meses após concluída a obra, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 07.08.2023, no valor de R\$ 1.008,77, com débito em conta corrente, pagável na praça de Franca-SP. **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\$ 211.000,00. **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 artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.” Averbção 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.

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B35114AF-426C-428D-BA36-DCDAFE02DFB3 B35114AF-426C-42>



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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

101.825

Ficha

02

CNM

123828.2.0101825-77

ESCREVENTE AUTORIZADA:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 2/101.825 - (atribuição)

em 08/10/2025. Prenotação nº 259.444 de 28/08/2025. Selo Digital: 12382832112C7100259444254

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio e Convenção de Condomínio datados de 01 de agosto de 2025, extraídos sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculados através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC011433469), instruídos com a documentação pertinente, tendo em vista a conclusão do empreendimento denominado "VITTA SÃO JOAQUIM", de propriedade de **VITTA SEVERINO TOSTES 01 FCA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** (nome fantasia não consta), CNPJ nº 29.092.394/0001-37, NIRE JUCESP nº 35230768724, com sede na Avenida Major Nicácio, 2691, sala 05, Bairro Vila Santa Cruz, Franca-SP, CEP: 14403-462, endereço eletrônico matheus.peixoto@bild.com.br, representante legal: Luís Hilário Gianini Borges, CPF nº 361.349.258-02, brasileiro, beneficiário final: não identificado no título, conforme noticiado na averbação nº 774 e no registro nº 775 ambos da M/23.477 deste Oficial de Registro de Imóveis, infere-se que a unidade autônoma especificada nesta matrícula foi atribuída ao proprietário da respectiva fração ideal de terreno **JOÃO MARCOS DA SILVA**, já qualificado, pelo preço e em cumprimento aos termos do contrato por instrumento particular mencionado na Av. 01 da presente, complementando assim, a aquisição constante daquele contrato, onde consta que o preço total da venda foi de R\$ 211.000,00, dos quais R\$ 17.187,50 refere-se a fração ideal do terreno. Valor base de cálculo para fins de registro: R\$ 193.812,50. Registro em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 03 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela c/c 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.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B35114AF-426C-428D-BA36-DCDAFE02DFB3 B35114AF-426C-42>

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

101.825

Ficha

02

Verso

CNM

123828.2.0101825-77

Av. 3/101.825 - (cadastro urbano)

em 08/10/2025. Prenotação nº 259.444 de 28/08/2025. Selo Digital: 12382833112D7100259444250

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio e Convenção de Condomínio mencionados no R. 02, demais documentos que instruem o presente título e Certidão nº 126225, expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 2.12.06.002.28.10 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-004 - Bairro Chácara Piratininga; 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 c/c artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Minha Casa Minha Vida.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

(MAIRA DA CUNHA)  (FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 4/101.825 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 03/08/2026. Prenotação nº 265.275 de 26/02/2026. Selo Digital: 1238283311C5BB0026527526H

Pelo Instrumento Particular nº 44153/2026 CESAV/BU, datado de 26 de fevereiro de 2026, em Bauru-SP e Requerimento datado de 24 de junho 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 IN01548011C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que o devedor fiduciante **JOÃO MARCOS DA SILVA**, 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 da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, representante legal: Milton Fontana, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, já qualificada. **Forma de Pagamento:** Não se aplica. Valor de avaliação para efeito de leilão R\$ 211.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 219.657,19. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 28.949,83. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 219.657,19. Sendo

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B35114AF-426C-428D-BA36-DCDAFE02DFB3 B35114AF-426C-42>



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

[Handwritten signature]

CNS 12382-8
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
101.825

Ficha
03

CNM
123828.2.0101825-77

que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.7877.1716622-1. 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.

OFICIAL SUBSTITUTA:

[Handwritten signature]
(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

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

**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****



Para verificar a autenticidade, acesse:
<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=B35114AF-426C-428D-BA36-DCDAFE02DFB3 B35114AF-426C-42>

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

101.825

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

PROTOCOLO Nº
265275

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 **101825** (CNM - **123828.2.0101825-77**), 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 agosto de 2026.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA – OFICIAL SUBSTITUTA.**

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: 1238283C3128550026527526J

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=B35114AF-426C-428D-BA36-DCDAFE02DFB3 B35114AF-426C-42>