REGISTRO	Ficha	CNM
101.953	01	123828.2.0101953-81

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 21 – BLOCO A – TORRE 5, 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).

PROPRIETÁRIAOS: ISAAC AURELIO PIMENTA MORAIS, RG nº 56.719.346-SSP-SP, CPF nº 459.018.818-00, filho de Marcos Aurelio Morais e Darlene de Faria de Pimenta, nascido em 12.02.2003, brasileiro, estivador carregador embalador e assemelhados, solteiro, residente e domiciliado na Rua Maria Maura Furtado Primo Ribeiro, 1535, Jardim João Liporoni, Franca-SP, endereço eletrônico isaacpimenta@gmail.com, e **ANA JULIA RAMOS JACULI**, RG nº 55.842.355-3-SSP-SP, CPF nº 463.914.808-93, filha de Juliano Marcos Jaculi e Ana Paula Ramos Jaculi, nascida em 23.08.2001, brasileira, vendedora de comércio varejista e atacadista, solteira, residente e domiciliada na Rua Sérgio Ferreira do Carmo, 2310, Jardim Pulicano, Franca-SP, endereço eletrônico anajuliaramosjaculi@hotmail.com.

REGISTRO ANTERIOR: R. 227 de 13/06/2023 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 as partes beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida.
Selo Digital: 12382831112AF100259444252

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=6480A99B-1303-421C-AED5-7917CE8BB61F 6480A99B-1303-42

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO	Ficha	CNM
101.953	01 Verso	123828.2.0101953-81

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

Av. 1/101.953 - *(transporte de alienação fiduciária)*
em 08/10/2025. Prenotação nº 259.444 de 28/08/2025. Selo Digital: 1238283E112BF10025944425A

Conforme R. 228 de 13/06/2023 da M/23.477 deste Oficial de Registro de Imóveis, registro anterior da presente, consta que: "Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.1649786-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/1964, datado nesta cidade aos 12 de maio de 2023, **ISAAC AURELIO PIMENTA MORAIS** e **ANA JULIA RAMOS JACULI**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, ***alienaram 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$ 158.498,60. **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes**: nominal de 6,00% a.a. e efetiva de 6,1677% a.a. e nominal de 0,4988% a.m. e efetiva de 0,5000% 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: 33 meses e amortização de 360 meses após concluída a obra, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 12.06.2023, no valor de R$ 999,63, 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 as partes beneficiárias do

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=6480A99B-1303-421C-AED5-7917CE8BB61F 6480A99B-1303-42

Programa Minha Casa Minha Vida." 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:
(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 2/101.953 - *(atribuição)*
em 08/10/2025. Prenotação nº 259.444 de 28/08/2025. Selo Digital: 12382832112CF10025944425W

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*** aos proprietários da respectiva fração ideal de terreno **ISAAC AURELIO PIMENTA MORAIS** e **ANA JULIA RAMOS JACULI**, já qualificados, 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 as partes beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida. Emitida a DOI por esta Serventia.

Modelo 01

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse:
https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=6480A99B-1303-421C-AED5-7917CE8BB61F 6480A99B-1303-42

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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO	Ficha	CNM
101.953	02 Verso	123828.2.0101953-81

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

Av. 3/101.953 - *(cadastro urbano)*
em 08/10/2025. Prenotação nº 259.444 de 28/08/2025. Selo Digital: 12382833112DF10025944425S

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 2.12.06.002.80.41 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 as partes beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida.

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

Av. 4/101.953 - *(consolidação da propriedade fiduciária)*
Averbado em 06/10/2026. Prenotação nº 265.896 de 17/03/2026.
Selo Digital: 1238283311DDD100265896262

Conforme Instrumento Particular nº 61513/2026 CESAV/BU, datado de 17 de março de 2026, na cidade de Bauru-SP, com a instrução da documentação pertinente, dentre ela, Requerimento datado de 25/08/2026 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, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12.08.1969, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Bloco A, Asa Sul, Brasília-DF, CEP: 70092-900, endereço eletrônico não informado, 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 as partes fiduciantes **ISAAC AURELIO PIMENTA**

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=6480A99B-1303-421C-AED5-7917CE8BB61F 6480A99B-1303-42

MORAIS e **ANA JULIA RAMOS JACULI**, já qualificados, 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$ 211.000,00, e, uma vez comprovados os respectivos créditos, será conferida à parte fiduciante plena, geral, absoluta e irrevogável quitação relativamente ao contrato mencionado na Av. 01 da presente. **Valor do negócio**: R$ 220.781,73. **Valor venal**: R$ 28.949,83. **Valor para cálculo do imposto de transmissão**: R$ 220.781,73. O ITBI/ITCMD foi recolhido pelo valor de R$ 4.415,63. 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 IN01560270C). Emitida a DOI por esta Serventia. **Base de cálculo para fins de registro**: R$ 220.781,73.

OFICIAL SUBSTITUTA:

(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO**

** VIDE CERTIDÃO 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=6480A99B-1303-421C-AED5-7917CE8BB61F 6480A99B-1303-42

101.953

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo

2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca

CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº

265896

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 **101953** (CNM - **123828.2.0101953-81**), 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, 07 de outubro 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: 1238283C313AA000265896263

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**

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=6480A99B-1303-421C-AED5-7917CE8BB61F 6480A99B-1303-42