



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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

leg.

REGISTRO

100.121

Ficha

01

CNM

123828.2.0100121-48

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 21 - Bloco B - Torre 5, localizado no 2º pavimento, do empreendimento denominado “VITTA PULICANO”, situado nesta cidade, comarca e 2ª circunscrição imobiliária de Franca-SP, com frente para a **AVENIDA UNIVERSAL DO REINO DE DEUS nº 2505**, com área privativa de 45,990 m², área comum de divisão não proporcional de 24,370 m², incluído nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada, para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no térreo e circulação, e área comum de divisão proporcional de 76,589 m², perfazendo área total de 146,949 m² (53,218 m² de construção e 93,731 m² de área livre), correspondendo à fração ideal de 0,6944444%, confrontando em sua integridade, considerando quem de dentro do apartamento olha para o hall, pela frente com o hall social e áreas comuns do condomínio, lado direito com apartamento de final "3" do andar, lado esquerdo com apartamento de final "3" do andar do Bloco A e fundos com áreas comuns do condomínio. O terreno onde está construído o referido empreendimento se localiza no lugar denominado **SÍTIO BAVIERA**, possui a área de 15.609,00 m². **(CONTRIBUINTE nº 1.13.04.005.06.00 da Prefeitura Municipal, CEP: 14406-732 e Código IBGE: 3516200 - Município de Franca-SP.)**

PROPRIETÁRIA: EDNALVA CAVALCANTE FRAZÃO, RG nº 63.900.720-X-SSP-SP, CPF nº 880.796.001-04, filha de Aldeziro Frazão e Joana Darc Cavalcante Frazão, nascida em 05.08.1981, brasileira, auxiliar administrativo, solteira, residente e domiciliada na Rua Julieta Mendes Enciso, 1282, Jardim Aeroporto III, Franca-SP, endereço eletrônico ednalvacfrazao@gmail.com.

REGISTRO ANTERIOR: R. 175 de 22/09/2022 e R. 403 de 23/12/2024 (instituição de condomínio), ambos da M/14.036 e Registro nº 21.029 de 23/12/2024, Livro 3-Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio), todos deste Oficial de Registro de Imóveis.

FRANCA, 23 de dezembro de 2024.

Prenotação nº 251.277 de 27/11/2024. 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 o artigo 10 da Lei nº 14.118/2021 e artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Casa Verde e Amarela.
Selo Digital: 1238283111AA120025127724B

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=4FA881E9-10F8-44E9-AC44-4D05D96617F8>

4FA881E9-10F8-44

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

100.121

Ficha

01

Verso

CNM

123828.2.0100121-48

Av. 1/100.121 - (*transporte de alienação fiduciária*)

em 23/12/2024. Prenotação nº 251.277 de 27/11/2024. Selo Digital: 1238283E11AA920025127724D

Conforme R. 176 de 22/09/2022 da M/14.036 deste Oficial de Registro de Imóveis, registro anterior da presente, consta que: “Pelo Instrumento Particular nº 8.7877.1439499-1, 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 agosto de 2022, **EDNALVA CAVALCANTE FRAZÃO**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, alienou fiduciariamente, transferindo a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário, ao credor fiduciário **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: Elías Rufino da Silva Neto, CPF nº 035.551.316-13, brasileiro, 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\$ 128.000,00. **Destinação do Mútuo:** Habitacional - Compra de imóvel dado em garantia. **Taxa de Juros e encargos incidentes:** nominal de 5,00% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a. 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: 35 meses e amortização de 360 meses após concluída a obra, vencido o primeiro encargo mensal no dia 13.09.2022, no valor de R\$ 730,25, 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\$ 160.000,00. **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 o artigo 10 da Lei nº 14.118/2021 e artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Casa Verde e Amarela.” 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.

continua na ficha 02



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4FA881E9-10F8-44E9-AC44-4D05D96617F8_4FA881E9-10F8-44



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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

100.121

Ficha

02

CNM

123828.2.0100121-48

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 2/100.121 - (atribuição)

em 23/12/2024. Prenotação nº 251.277 de 27/11/2024. Selo Digital: 1238283211AB1100251277249

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio e Convenção de Condomínio datados de 26 de novembro de 2024, instruído com a documentação pertinente, tendo em vista a conclusão do empreendimento denominado "VITTA PULICANO", de propriedade de **VITTA PULICANO FCA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 26.774.525/0001-78, NIRE JUCESP nº 35230236137, com sede na Avenida Major Nicácio, 2691, sala 04, Vila Santa Cruz, Franca-SP, CEP: 14403-462, endereço eletrônico incorporacao.fca@vittaresidencial.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 402 e no registro nº 403 ambos da M/14.036 deste Oficial de Registro de Imóveis, infere-se que a unidade autônoma especificada nesta matrícula foi atribuída à proprietária da respectiva fração ideal de terreno **EDNALVA CAVALCANTE FRAZÃO**, já qualificada, 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\$ 160.000,00, dos quais R\$ 15.923,61 refere-se a fração ideal do terreno. Valor base de cálculo para fins de registro: R\$ 144.076,39. 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 o artigo 10 da Lei nº 14.118/2021 e artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Casa Verde e Amarela. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 3/100.121 - (cadastro urbano)

em 23/12/2024. Prenotação nº 251.277 de 27/11/2024. Selo Digital: 1238283311AB9000251277241

Pelo Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio e Convenção de Condomínio mencionados no R. 02, demais documentos que instruem o presente

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4FA881E9-10F8-44E9-AC44-4D05D96617F8_4FA881E9-10F8-44

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

100.121

Ficha

02

Verso

CNM

123828.2.0100121-48

título e Certidão nº 110119, expedida pela Prefeitura Municipal, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado sob **CONTRIBUINTE nº 1.13.04.005.08.41 da Prefeitura Municipal; CEP: 14406-732 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 o artigo 10 da Lei nº 14.118/2021 e artigo 43, II da Lei nº 11.977/2009, sendo a parte beneficiária do Programa Casa Verde e Amarela.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 4/100.121 - (consolidação da propriedade fiduciária)

em 29/06/2026. Prenotação nº 262.221 de 18/11/2025. Selo Digital: 1238283311B4070026222126J

Pelo Instrumento Particular nº 365088/2025 CESAV/BU, datado de 18 de novembro de 2025, em Bauru-SP e Requerimento datado de 10 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 IN01489395C, em virtude de haver decorrido o prazo legal assinalado no artigo 26, § 1º da Lei nº 9.514/97, sem que a devedora fiduciante **EDNALVA CAVALCANTE FRAZÃO**, já qualificada, regularmente intimada, 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**, 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\$ 160.000,00. Valor econômico da transação: R\$ 168.928,38. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 21.972,55. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 168.928,38. Sendo que quando comprovados os referidos créditos, dar-se-á, à parte fiduciante, plena, geral, absoluta e irrevogável quitação alusiva ao contrato nº 8.7877.1439499-1. 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.

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=4FA881E9-10F8-44E9-AC44-4D05D96617F8_4FA881E9-10F8-44



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

CNS 12382-8
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

100.121

Ficha

03

CNM

123828.2.0100121-48

OFICIAL SUBSTITUTA:

(FATIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)



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

PROTOCOLO Nº
262221

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 100121 (CNM - 123828.2.0100121-48), 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, 29 de junho de 2026.

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

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: 1238283C311C230026222126Z

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=4FA881E9-10F8-44E9-AC44-4D05D96617F8_4FA881E9-10F8-44



Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

