

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

144.021

FOLHA

01

Bauru, 16 de novembro de 2022.

M 132.175 Apartamento, nº 02 - do Bloco D - Torre 05

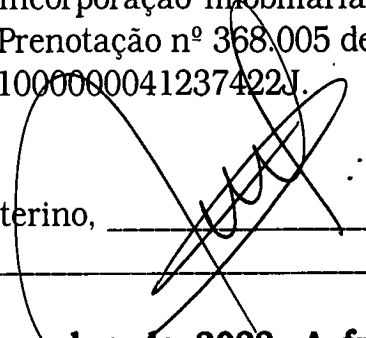
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada **apartamento, em fase de construção**, identificada sob nº **2**, localizada no **Térreo do Bloco D da Torre nº 5** do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, situado na Rua Telezinho Gomes Sardim, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área real total de 87,865 metros quadrados; sendo 41,970 metros quadrados de área real privativa; 20,817 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 25,078 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de **0,2768108%** e 49,891 metros quadrados de terreno.

CADASTRO: 4/3770/1 - empreendimento.

PROPRIETÁRIA: VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 19.440.192/0001-85, NIRE/JUCESP nº 35227968947, sediada em Bauru-SP, na Rua Neusa Aparecida Fukuda Gusson, s/n, lote 01, Novo Jardim Pagani.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº **132.175** de 27/11/2019, e seu **Registro nº 2** de 21/08/2020 (incorporação imobiliária), deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Prenotação nº 368.005 de 04/11/2022.

Selo Digital: 1126313E1000000041237422J.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 16 de novembro de 2022. A fração ideal e respectiva futura unidade autônoma do empreendimento **Vitta Jardim Figueiras**, juntamente com outras, está compreendida na hipoteca a seguir: a proprietária e incorporadora **VITTA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, deu em **primeira e especial hipoteca** a totalidade das frações ideais que correspondem aos **futuros 160 (cento e sessenta) apartamentos**, que integram o **Módulo III**, composto por **4 blocos (A, B, C e D) das Torres 4 e 5** do referido empreendimento, bem como as benfeitorias que lhe serão acrescentadas, com as características definidas no processo relativo à presente operação de crédito, avaliadas em R\$26.433.129,60, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em garantia do financiamento com

- segue no verso -

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

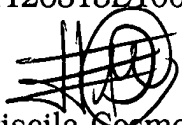
144.021

FOLHA

01

VERSO

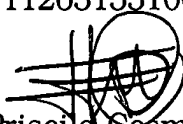
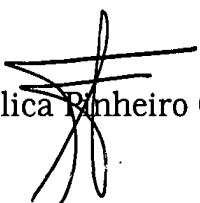
recursos do **FGTS/Programa Casa Verde e Amarela**, no valor de R \$15.369.182,59 (quinze milhões, trezentos e sessenta e nove mil, cento e oitenta e dois reais e cinquenta e nove centavos), destinado a construção/legalização nas obras dos referidos apartamentos do empreendimento, a serem concluídas no prazo de 36 meses, sendo 24 meses de amortização, com parcelas calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante (SAC), à taxa de juros anual nominal de 8.0000% e efetiva de 8.3000%. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada pela devedora a Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda aos 19/01/2021, válida até 18/07/2021, código de controle da certidão: BB74.613C.DF48.6681. Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 9º da MP nº 996/2020 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%. Prenotação nº 349.224 de 20/04/2021, **registrado sob nº 7** de 10/05/2021 da matrícula nº **132.175** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. Selo Digital: 1126313E1000000041237522H.


Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

Av.2 - Em 16 de novembro de 2022. Pelo título do R.3, procede-se a presente para constar o **cancelamento parcial da hipoteca** mencionada na **Av.1**, ou seja, somente com relação a fração ideal e respectiva futura unidade autônoma, conforme ficou autorizado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no item 1.7 do referido título.

Selo Digital: 1126313310000000412376221


Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira
Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

R.3 - Em 16 de novembro de 2022. Por Instrumento Particular nº 8.7877.1522380-5, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, e da Lei Federal nº 14.118/2021, firmado em Bauru-SP, aos 24/10/2022, VITA SÃO JOSÉ | BRU DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, **vendeu a fração ideal do terreno e respectiva futura unidade**
- continua na folha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPY4Q-JDRY4-HHFTP-4V7GB>



ro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

144.021

FOLHA

02

Bauru, 16 de novembro de 2022.

autônoma para: **1) ERICA CRISTIANE DE SOUZA**, brasileira, nascida em 17/10/1979, divorciada, auxiliar de escritório, RG nº 33.476.304-6-SSP/SP e CPF nº 215.474.388-94, filha de José de Fátima Souza e de Aparecida Paschoal Souza, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Tenente Gimenez Mojano, nº 2-26, Vila Garcia, endereço eletrônico: ericacristiane508@gmail.com; e **2) JOÃO VICTOR SOUZA DE CASTRO**, brasileiro, nascido em 27/02/2003, solteiro, militar, RG nº 58.032.316-X-SSP/SP e CPF nº 476.130.978-46, filho de Habner Evangelista de Castro e de Erica Cristiane de Souza, com domicílio em Bauru-SP, onde reside na Rua Tenente José Gimenes Mojano, nº 2-26, Vila Garcia, endereço eletrônico: jvs5811@gmail.com, pelo preço de R\$19.309,90 (dezenove mil, trezentos e nove reais e noventa centavos). Foi apresentada pela vendedora a Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda em 07/06/2022, válida até 04/12/2022, código de controle da certidão: A052.5FEA.5487.9446. Valor Tributário: R\$14.386,76. *Emolumentos e selos cobrados nos termos do artigo 10º da Lei Federal nº 14.118/2021 - Programa CASA VERDE E AMARELA - com redução de 50%.* Prenotação nº 368.005 de 04/11/2022.

Selo Digital: 1126313210000000412377221.

Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira

Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

R.4 - Em 16 de novembro de 2022. Pelo título do R.3, a **fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma** avaliada em R\$190.000,00, foi por ERICA CRISTIANE DE SOUZA, e JOÃO VICTOR SOUZA DE CASTRO dada em **alienação fiduciária** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE/JUCESP nº 53500000381, sediada em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do **FGTS/União**, destinado à construção daquela unidade habitacional, a ser concluída no prazo de construção/legalização: 19 meses, nas condições constantes do item 4 do instrumento, sendo o **valor** da dívida R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), cujo saldo devedor será atualizado mensalmente na forma estabelecida pelo item 9, pagável no prazo contratado de 360 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPY4Q-JDRY4-HHFTP-4V7GB>
M: 132.175 Apartamento nº 02 - do Bloco D - Torre 05

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

144.021

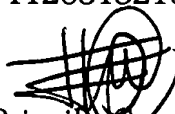
FOLHA

02

VERSO

sistema de amortização PRICE, à taxa anual de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, acrescidas das parcelas mensais relativas aos prêmios de seguros, importando o encargo mensal inicial em R\$1.139,79, vencendo-se o primeiro deles aos 25/11/2022, e sendo a época do reajuste dos encargos aquela estipulada no item 6.3. Consta do título que o valor da compra e venda da fração ideal do terreno e respectiva futura unidade autônoma totaliza R \$190.000,00, sendo R\$38.000,00 referentes a recursos próprios; e R\$152.000,00 o valor total do financiamento concedido pela credora. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título.

Selo Digital: 112631321000000041237822Z.



Adrielly Priscila Cosmos de Siqueira



Simone Angélica Pinheiro Cosmos

Escreventes Autorizados

AV.5 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.

CONVERSÃO EM MATRÍCULA: Verifica-se que em virtude da construção averbada sob o nº 9 e da instituição e especificação do condomínio denominado **Vitta Jardim Figueiras**, registrada sob o nº 10, na matrícula nº 132.175, e convenção de condomínio registrada sob o nº 11.858, Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis, **a fração ideal objeto desta ficha complementar**, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru, sob o nº **4/3770/345**, foi **convertida na matrícula nº 144.021**.

Selo Digital: 1126313E1000000052696324Z

Escrevente Autorizado, _____



Felipe Faria de Castro.

R.6 - Em 18 de janeiro de 2024. Prenotação nº 382.426, de 12/01/2024.

ATRIBUIÇÃO: Nos termos do instrumento de instituição e especificação de condomínio referido no R.10 da matrícula 132.175, **a unidade autônoma objeto desta matrícula foi atribuída para: 1) ERICA CRISTIANE DE SOUZA; e 2) JOÃO VICTOR SOUZA DE CASTRO**, pelo valor de R\$ 170.690,10 (cento e setenta mil, seiscentos e noventa reais e dez centavos).

Selo Digital: 112631321000000052769724H

Escrevente Autorizado, _____



Felipe Faria de Castro.

Continua na folha nº 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPY4Q-JDRY4-HHFTP-4V7GB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



CNM: 112631.2.0144021-95

CNM

n.º 2 - Registro Geral

112631.2.0144021-95

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

144.021

FOLHA

03

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

07 de agosto de 2025

AV.7 - Em 07 de agosto de 2025. Prenotação nº 402.055, de 11/03/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do §7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$197.450,81 (cento e noventa e sete mil, quatrocentos e cinquenta reais e oitenta e um centavos), em virtude dos fiduciários ERICA CRISTIANE DE SOUZA e JOÃO VICTOR SOUZA DE CASTRO, já qualificados, não terem purgado a mora quando da sua intimação em 28/05/2025, com decurso o prazo em 18/06/2025, conforme certidão datada de 23/06/2025, e atendendo ao requerimento datado de 11 de julho de 2025. Emitida a DOI por esta Serventia.

Selo Digital: 1126313310000000567587258.

O Substituto do Oficial,

Américo Zanetti Junior.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPY4Q-JDRY4-HHFTP-4V7GB>Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



Valide aqui
este documento

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE BAURU -SP.

CNPJ/MF nº 52.607.628/0001-53. CNS nº 11.263-1

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA CÊSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fê que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.

Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 44,20
Ao Estado: R\$ 12,56
Ao IPESP: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33
Ao TJSP: R\$ 3,03
Ao Município: R\$ 0,88
Ao MPSP: R\$ 2,12
Total: R\$ 73,72

Certidão expedida às 09:09:38 horas do dia 07/08/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias
(NSCGJSP, XVI, 15, "c").
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126313C3000000056759225X.
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS CONF.
ART.12, LEI 13.331/2002.
Prenotação nº 402055



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HPY4Q-JDRY4-HHFTP-4V7GB>