



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208975-25

MATRÍCULA

208.975

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.182.688/Apto.21 - Torre 7/B.B FCC: 10.299

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2020.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 21, Torre 7 - Bloco B, Vitta Parque dos Manacás, estrada Vicente Canuto nº 280.

Apartamento nº 21, localizado no 2º pavimento, da Torre 7, Bloco B, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Parque dos Manacás, situado neste município, na estrada Vicente Canuto nº 280, que possuirá área real total de 88,448 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta, 21,660 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 23,728 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00223214.

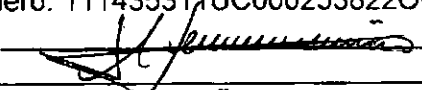
CADASTRO MUNICIPAL: 366.668 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.424.085/0001-54, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, Sala 12, Jardim Canadá.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/182.688 de 08 de julho de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 07 na matrícula nº 182.688 em 20 de julho de 2020. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2020 - (prenotação nº 492.499 de 18/11/2020).

Selo digital número: 111435311UC000253822OC20P.

O Escrevente:  (Pedro Augusto Ferreira).

Av.01 - BENEFÍCIO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM.

Em 02 de setembro de 2021- (prenotação nº 507.076 de 01/09/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com a averbação nº 12 da matrícula nº 182.688, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se beneficiado por uma servidão perpétua de passagem de esgotos e águas pluviais, conforme registro nº 04 da matrícula nº 183.782 deste Registro de Imóveis.

Selo digital número: 111435331WN000349260LU21D.

A Escrevente:  (Shara Raissa Branquini).

R.02 - HIPOTECA.

Em 28 de setembro de 2021- (prenotação nº 507.028 de 01/09/2021).

Por instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 8.7877.1210040-0, com caráter de escritura, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, firmado em São Paulo/SP, em 30 de julho de 2021, recepcionado eletronicamente, a proprietária VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, deu em GARANTIA HIPOTECÁRIA o imóvel objeto desta ficha complementar, juntamente com os demais apartamentos integrantes das Torres 06 e 07, dos blocos A, B, C e D, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208975-25

MATRÍCULA

208.975

FICHA

01

Verso

M.182.688/Apto.21 - Torre 7/B.B FCC: 10.299

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, na Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03/04, para garantia da dívida no valor de **R\$ 13.962.614,39** (treze milhões, novecentos e sessenta e dois mil, seiscentos e catorze reais e trinta e nove centavos), valor este a ser utilizado e amortizado da seguinte forma: **a) LIBERAÇÃO DO CRÉDITO:** O crédito será disponibilizado em parcelas, em valor proporcional ao percentual da execução das obras do empreendimento e de acordo com o cronograma físico-financeiro indicado no título; **b) ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o valor da dívida foi ajustada a incidência de juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano, na forma constante do título; **c) PRAZOS DO FINANCIAMENTO:** período da construção: 36 meses; prazo total do financiamento: 24 meses; e **d) FORMA DE PAGAMENTO:** O primeiro pagamento será realizado no primeiro dia do mês subsequente à liberação da última parcela do crédito aberto, prevista no cronograma físico-financeiro indicado no título, e os demais pagamentos vencerão no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor dos imóveis para fins do artigo 1484 do Código Civil é de R\$ 19.104.000,00 (dezenove milhões, cento e quatro mil reais). Demais termos e condições constantes do título. Valor proporcional: R\$ 109.082,92.

Selo digital número: 111435321VL000357750FD211.

O Escrevente: _____, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.03 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.

Em 05 de maio de 2022- (prenotação nº 519.653 de 22/04/2022).

Por escritura pública de 09 de março de 2022 (livro nº 1.259, fls. 291/297) lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP e certidões nºs 420/2021, 421/2021, 422/2021 e 423/2021 emitidas em 31 de janeiro de 2022 pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 14 da matrícula nº 182.688, em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta ficha complementar ficam vinculados à matrícula nº **201.988**, até a conclusão do empreendimento e transformação desta ficha complementar em matrícula.

Selo digital número: 111435331QL000436921JL221.

A Escrevente: _____, (Tatiane Zanetti Signorini).

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 16 de novembro de 2022- (prenotação nº 530.821 de 03/11/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1515652-0, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 07 de outubro de 2022, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do **R.02** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 109.082,92** (cento e nove mil e oitenta e dois reais e noventa e dois centavos).

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208975-25

MATRÍCULA
208.975

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.182.688/Apto.21 - Torre 7/B.B FCC: 10.299

Ribeirão Preto, 16 de novembro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

Selo digital número: 111435331KV000511674BR222.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.05 - VENDA E COMPRA.

Em 16 de novembro de 2022- (prenotação nº 530.821 de 03/11/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, NIRE nº 35230644014, já qualificada, **VENDEU** a **RAFAEL SOUZA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, fiscal de matrimônio, CPF/MF nº 433.285.998-78, residente e domiciliado neste município, na avenida Magid Trad nº 1.258, Adelino Simioni, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 13.884,03** (treze mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e três centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1)** Valor total e origem dos recursos: **R\$ 165.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 25.505,08** pagos com recursos próprios, **R\$ 1.387,21** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 17.434,00** desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO e **R\$ 120.673,71** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2)** Aplicação dos recursos: **R\$ 13.884,03** (treze mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e três centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 151.115,97** (cento e cinquenta e um mil, cento e quinze reais e noventa e sete centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 17.467,31**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 25 meses.

Selo digital número: 111435321CJ000511675NM22T.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 16 de novembro de 2022- (prenotação nº 530.821 de 03/11/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **RAFAEL SOUZA DOS SANTOS**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 120.673,71** (cento e vinte mil, seiscentos e setenta e três reais e setenta e um centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 630,58**, com vencimento para 08/11/2022, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em **R\$ 165.000,00** (cento e sessenta e cinco mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 ficou estabelecido o prazo de

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208975-25

MATRÍCULA
208.975

FICHA
02
Verso

M.182.688/Apto.21 - Torre 7/B.B FCC: 10.299

carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321XD000511677TV220.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.07/208.975 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 14 de agosto de 2023- (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Manacás**, que recebeu o nº 280 da estrada Vicente Canuto (Av.07/201.988) e instituição do respectivo condomínio (R.08/201.988), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **208.975**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331SH000612633UM23T.

O Escrevente: João Marcos Braz Silveira, (João Marcos Braz Silveira).

Av.08/208.975 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 14 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Parque dos Manacás**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.086**.

Selo digital número: 111435331SW000612634QO23C.

O Escrevente: João Marcos Braz Silveira, (João Marcos Braz Silveira).

R.09/208.975 - ATRIBUIÇÃO.

Em 14 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Manacás**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 151.115,97, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **RAFAEL SOUZA DOS SANTOS**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321UC000612635JA23S.

O Escrevente: João Marcos Braz Silveira, (João Marcos Braz Silveira).

(Segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2V3C7-EAPFK-ET7R9-M7VFQ>

CNM nº: 111435.2.0208975-25

MATRÍCULA

208.975

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 26 de agosto de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Av.10/208.975 - CADASTRO.

Em 26 de agosto de 2025 - (prenotação nº 582.575 de 17/03/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 08 de agosto de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, SP, em 11/08/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **390.467**.

Selo Digital: 1114353E1T00000090662425F.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.11/208.975 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 26 de agosto de 2025 - (prenotação nº 582.575 de 17/03/2025).

Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 06 nesta matrícula, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 171.834,27** (cento e setenta e um mil, oitocentos e trinta e quatro reais e vinte e sete centavos). Valor venal: R\$ 74.821,69.

Selo Digital: 111435331T00000090662525Z.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini (Joseane Soares Forggia Carrocini)

CERTIDÃO

Prenotação nº 582.575 - IN01349234C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da Matrícula nº 208.975 até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 11, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 26/08/2025 - 13:55

[] Bruno de Sousa Feitosa - Escrevente [] Thales Pavan - Escrevente
[] Bruno Magalhães de Pava Marques - Escrevente [] Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.
Selo Digital nº 111435391T00000090662325R. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>