



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208570-76

MATRÍCULA
208.570

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CORRETORIA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.182.688/Apto.04 - Torre 1/B.A FCC: 9.894
Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2020.

IMÓVEL: Apartamento nº 04, Torre 1 - Bloco A, Vitta Parque dos Manacás, estrada Vicente Canuto nº 280.

Apartamento nº 04, localizado no pavimento térreo, da Torre 1, Bloco A, 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: 111435311DA000253244UG20I.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 23 de novembro de 2020- (prenotação nº 492.499 de 18/11/2020).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 182.688, de 28 de setembro de 2020, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 17.437.168,93 (dezesete milhões, quatrocentos e trinta e sete mil, cento e sessenta e oito reais e noventa e três centavos). Valor proporcional: **R\$ 108.982,30**.

Selo digital número: 111435331RE000253245KL20E.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.02 - 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.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208570-76

MATRÍCULA

208.570

FICHA

01

Verso

M.182.688/Apto.04 - Torre 1/B.A FCC: 9.894

Selo digital número: 111435331EN000348854HC211.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

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: 111435331HI000436089RQ221.

O Escrevente: Vitor Pessotti Candido, (Vitor Pessotti Candido).

Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 31 de janeiro de 2023- (prenotação nº 534.756 de 16/01/2023).

Por instrumento particular nº 8.7877.1590057-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 10 de janeiro de 2023, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da Av.01 da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 108.982,30** (cento e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta centavos).

Selo digital número: 111435331IE000539727LP23Z.

O Escrevente: Luiz Paulo de Sousa, (Luiz Paulo de Sousa).

R.05 - VENDA E COMPRA

Em 31 de janeiro de 2023- (prenotação nº 534.756 de 16/01/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a 1) **OTAVIO AUGUSTO ARAUJO BASILIO**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação de artefatos de madeira, RG nº 60.388.869-0-SSP/SP, CPF/MF nº 523.682.418-41, residente e domiciliado em Batatais/SP, na rua Olimpio Bueno nº 89, Dom Romeu Alberti, e 2) **ISADORA CRISTINA RIBEIRO ANICEZIO**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG nº 59.804.964-2-SSP/SP, CPF/MF nº 496.444.288-89, residente e domiciliada em Batatais/SP, na rua Olimpio Bueno nº 89 Santa Cruz, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 13.883,89** (treze mil, oitocentos e oitenta e três reais e oitenta e nove centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5W2K-XVMY5-DYZG4-B6TP4>

CNM nº: 111435.2.0208570-76

MATRÍCULA
208.570

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.182.688/Apto.04 - Torre 1/B.A FCC: 9.894

Ribeirão Preto, 31 de janeiro de 2023.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

total e origem dos recursos: R\$ 200.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 42.326,95** pagos com recursos próprios, **R\$ 6.176,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 151.497,05** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 13.883,89** (treze mil, oitocentos e oitenta e três reais e oitenta e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 186.116,11** (cento e oitenta e seis mil, cento e dezesseis reais e onze centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 17.467,31. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 08 meses.

Selo digital número: 111435321B1000539729GL23M.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 31 de janeiro de 2023- (prenotação nº 534.756 de 16/01/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, 1) OTAVIO AUGUSTO ARAUJO BASILIO e 2) ISADORA CRISTINA RIBEIRO ANICEZIO, já qualificados, deram 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 pelos devedores fiduciantes, no valor de **R\$ 151.497,05** (cento e cinquenta e um mil, quatrocentos e noventa e sete reais e cinco 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 6,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,1677% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 956,46, com vencimento para 12/02/2023, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos 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\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 ficou estabelecido o prazo de 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: 111435321PT000539730IH236.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).

Av.07/208.570 - 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

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0208570-76

MATRÍCULA

208.570

FICHA

02

Verso

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 208.570, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331BL000611012OE23S.

A Escrevente: [Assinatura], (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.08/208.570 - 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: 111435331HE000611013BW23X.

A Escrevente: [Assinatura], (Shara Raissa Branquini Forggia).

R.09/208.570 - 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\$ 186.116,11, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a 1) **OTAVIO AUGUSTO ARAUJO BASILIO** e 2) **ISADORA CRISTINA RIBEIRO ANICEZIO**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321YQ000611014OX237.

A Escrevente: [Assinatura], (Shara Raissa Branquini Forggia).

Av.10/208.570 - CADASTRO.

Em 20 de agosto de 2025 - (prenotação nº 582.705 de 18/03/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 07 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 **390.062**.

Selo Digital: 1114353E1T00000090445425I.

A Escrevente: [Assinatura], (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.11/208.570 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

(Segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5W2K-XVMY5-DYZG4-B6TP4>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5W2K-XVMY5-DYZG4-B6TP4>

CNM nº: 111435.2.0208570-76

MATRÍCULA
208.570

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 20 de agosto de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Em 20 de agosto de 2025 - (prenotação nº 582.705 de 18/03/2025).

Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários 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\$ 207.075,00** (duzentos e sete mil e setenta e cinco reais). Valor venal: R\$ 74.821,69.

Selo Digital: 111435331T000000904455252.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 582.705 - IN01350516C

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 208.570** 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, 20/08/2025 - 12:33

☐ 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 111435391T00000090445325U. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>