

## LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FOLHA

Nº 54.900

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

**M.52.531/Apto 04 – Bloco A – Torre 4**

FCC: 164

Jaboticabal, 27 de julho de 2020.

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO nº 04, em construção, TÉRREO da TORRE 4, BLOCO "A", do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITTA JARDIM DAS ORQUÍDEAS", nesta cidade e comarca de Jaboticabal, situado na Rua Prefeito Ângelo Berchieri, s/nº, com área real total de 88,874 metros quadrados; sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta; 19,710 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem e áreas de circulação, 26,104 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,004804836%.

Cadastro Municipal número 038792 e inscrição número 01.03.0583.00019.02.00.000 (área total).

**PROPRIETÁRIA:** VITTA JABOTICABAL I JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, com sede e foro nesta cidade, na Rua Rui Barbosa, nº 616, Sala 04, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.482.424/0001-11, NIRE 35230834816.

**REGISTRO ANTERIOR:** M.52.531, de 12 de julho de 2019, do livro 2-RG, deste Serviço Registral.

**Incorporação Condominial registrada sob nº 01, na matrícula nº 52.531, em 05 de setembro de 2019.** Ficha Complementar aberta em conformidade com o disposto no item 221.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Prenotação nº 171.192, de 07/07/2020.

O OFICIAL:

ÁLVARO BENEDITO TORREZAN

**AV.01 - Em 27 de julho de 2020 – Transporte da HIPOTECA do R.03/52.531.**

Pelo Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 8.7877.0759883-8, firmado em São Paulo, em 30 de dezembro de 2019, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, **VITTA JABOTICABAL I JBT DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, deu em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e a todos os futuros 208 (duzentos e oito) apartamentos, inclusive o apartamento supra, que integram o empreendimento denominado **Vitta Jardim das Orquídeas**, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 01/52.531, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas pela devedora, no valor de R\$21.098.927,99 (vinte e um milhões, noventa e oito mil, novecentos e vinte e sete reais e noventa e nove centavos), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento imobiliário denominado **Vitta Jardim das Orquídeas**, com prazos totais em meses: Construção/legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses; taxa de juros nominal: 8,0000% ao ano e taxa de juros efetiva: 8,3000% ao ano. Origem dos Recursos: FGTS/PMCMV. Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante (SAC), com demais cláusulas e condições constantes do instrumento. Valor da Garantia Hipotecária: R\$28.508.000,00. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Selo digital: 1200713G1000000005241220V

**AV.02 - Em 14 de abril de 2021 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA (AV.01).**

Em virtude do cancelamento parcial da hipoteca registrada sob nº 03/52.531, com referência à fração ideal de 0,004804836% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada **apartamento 04, bloco A, torre 4 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Orquídeas**, fica cancelada a hipoteca averbada sob número 01, conforme autorização dada pela credora Caixa Econômica Federal-CEF, nos termos do item 1.7 do mesmo instrumento particular abaixo registrado, datado de 15 de março de 2021. O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 071/21 - Prenotação nº 175.225, de 05/04/2021. Selo digital: 120071331000000008012721A

**R.03 - Em 14 de abril de 2021 - VENDA E COMPRA.**

Prenotação nº 175.225, de 05/04/2021.

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do parágrafo quinto do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela – MP 996/2020 – Recursos do FGTS, datado de 15 de março de 2021, **Vitta Jaboticabal I JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda**, já qualificada, vendeu a fração ideal de 0,004804836% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção,

-segue no verso-

MATRÍCULA

Nº **54.900**

FOLHA

**01**

VERSO

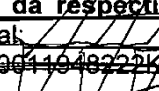
**denominada apartamento 04, bloco A, torre 4 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Orquídeas, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 01/52.531, pelo preço de R\$7.783,83 (sete mil, setecentos e oitenta e três reais e três centavos), a LUCAS LUAN MORAES, RG nº 58.393.488-2-SSP/SP, CPF nº 479.593.688/99, brasileiro, solteiro, maior, montador glometal, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Pedro Verardino nº 121. Valor fiscal da área total do imóvel: R\$220.670,73. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 071/21. Selo digital: 120071321000000008012521G**

**R.04 - Em 14 de abril de 2021 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 175.225, de 05/04/2021.

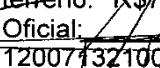
Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, o proprietário LUCAS LUAN MORAES, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,004804836% do imóvel supra, que corresponde à unidade autônoma em construção, denominada apartamento 04, bloco A, torre 4 do empreendimento imobiliário Vitta Jardim das Orquídeas, objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº 01/52.531, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, no valor de R\$89.207,73 (oitenta e nove mil, duzentos e sete reais e setenta e três centavos), que terá o prazo de amortização de 360 meses, de construção/legalização: 05/06/2023, com a taxa de juros ao ano: nominal 5,2500% e efetiva 5,3781% ao ano, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 15/04/2021, que é composto da prestação mensal inicial (amortização + juros), no valor de R\$492,60; Seguro, no valor de R\$18,92, sendo o valor total de R\$511,52. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 do referido instrumento. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em Conta Corrente. Origem dos Recursos: FGTS/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor dos recursos próprios: R\$39.885,27. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$7.907,00. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 (trinta) dias. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$137.000,00. Comparecem como entidade organizadora/incorporadora/agente promotor empreendedor/fiadora: Vitta Jaboticabal I JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, já qualificada, e como construtora/fiadora: Bivi Holding S/A, com sede e foro em Ribeirão Preto - SP, na Avenida Professor João Fiusa, número 2340, Jardim Canadá, inscrita no CNPJ/MF sob número 08.964.236/0001-50 e NIRE 35300518632. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 071/21. Selo digital: 120071321000000008012621E

**AV.05/54.900 - Em 02 de maio de 2022 – TRANSFORMAÇÃO DA FICHA COMPLEMENTAR (FCC) em MATRÍCULA.**

De conformidade com o disposto do item 222 do Capítulo XX das Normas de Serviço Extrajudicial da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que **em razão da conclusão da obra e averbação da construção do conjunto de prédios de apartamentos residenciais e registro da instituição e especificação do empreendimento denominado "VITTA JARDIM DAS ORQUÍDEAS", situado na Rua Prefeito Angelo Berchieri, número 501, nesta cidade e comarca de Jaboticabal, conforme AV.05/52.531 e R.06/52.531 de 02/05/2022, esta ficha complementar é transformada, nesta data, em matrícula da respectiva unidade autônoma já construída e que compõe o condomínio.** O Substituto do Oficial:  (José Pedro Júnior). Prenotação nº 180.485, de 08/04/2022. Selo digital: 12007132100000000119276229

**R.06/54.900 - Em 02 de maio de 2022 - ATRIBUIÇÃO.**

Prenotação nº 180.485, de 08/04/2022.

Pelo instrumento particular de instituição de condomínio datado de 05 de abril de 2022, registrado nesta data sob número 06/52.531, procede-se o presente registro para consignar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado Vitta Jardim das Orquídeas, **o apartamento objeto desta matrícula, avaliado em R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais), teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a LUCAS LUAN MORAES, já qualificado, e os direitos de credora fiduciária atribuídos à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, também já qualificada. Valor do imóvel: R\$137.000,00. Valor do terreno: R\$7.783,83. Valor base para cobrança de emolumentos: R\$129.216,17. O Substituto do Oficial:  (José Pedro Júnior). Relação nº 080/2022. Selo digital: 12007132100000000119276229**

## LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

MATRÍCULA

FOLHA

Nº 54.900

02

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

**AV.07/54.900** - Em 30 de dezembro de 2025 - **CADASTRO e CEP DO IMÓVEL.**

1 - Conforme Certidão nº 07212/2025, extraída do processo nº 9222-3/2012, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaboticabal, em 22 de dezembro de 2025, é feita a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 40866 e inscrito sob nº 1.03.0583.00019.02.01.164.----

2 - Conforme Ficha Cadastral Imobiliária, o Código de Endereçamento Postal do imóvel - CEP é 14885-012. O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 245/2025. Prenotação nº 196.742, de 23/07/2025. Selo Digital: 120071331SSGYEUI0EXUDR25W

**AV.08/54.900** - Em 30 de dezembro de 2025 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA FIDUCIÁRIA.**

Prenotação nº 196.742, de 23/07/2025.

Nos termos do requerimento datado de 19 de dezembro de 2025 e mediante prova do recolhimento pela credora fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, e pelo instrumento particular de financiamento com alienação fiduciária registrado sob nº 04/54.900, fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, tendo em vista que a requerimento prenotado sob número 196.742, de 23/07/2025, foi intimado o fiduciante **Lucas Luan Moraes**, já qualificado, para satisfazer no prazo de 15 (quinze) dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, tendo o prazo decorrido em 07/11/2025, sem que o fiduciante purgasse a mora. Valor da avaliação do imóvel em 14/04/2021: R\$137.000,00. Valor venal do imóvel: R\$63.136,35. Valor base de cálculo para cobrança de emolumentos: R\$144.983,80 (o mesmo usado para cobrança do ITBI). O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 245/2025. Selo Digital: 120071331ZBXS0I60QRQMM25P

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 196742 - MATRÍCULA: 54900</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>CUSTAS CONSTAM DO RECIBO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de <b>003 página(s)</b>, foi extraída por meio <b>digital</b>, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula <b>54900</b>, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de <b>02/01/2026</b>. *-*-*-*-*<br/> <b>Último ato: AV. 08</b> *-*-*-*-*<br/> *-*-*-*-*<br/> *-*-*-*-*</p> | <p><b>*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 ***</b></p>  <p>SELO DIGITAL<br/> <b>1200713C37QC7FHI3NGRII259</b><br/> Criado em: 30/12/2025 às 11:26:28h<br/> A procedência deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a> com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".</p> |
| <b>PRAZO DE VALIDADE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é <b>válida por 30 (trinta) dias</b>, a contar da data de sua emissão.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>JOAO CARLOS PEREIRA - ESCRIVENTE</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>JABOTICABAL, 05 de janeiro de 2026</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Emitida às 13:18:05h</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8W4MJ-AWFNH-YCDYK-P5FR5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

JOAO CARLOS PEREIRA (CPF 090.358.448-40)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8W4MJ-AWFNH-YCDYK-P5FR5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>