



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8K4NX-4JKPT-HB682-SULPH>

CNM nº: 111435.2.0209712-45

MATRÍCULA

209.712

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

M.122.895/Apto.31 - Torre 1/B.C FCC: 10.638
Ribeirão Preto, 09 de março de 2021.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 31, Torre 1 - Bloco C, Vitta Parque dos Lirios, avenida Governador Mario Covas nº 7.555.

Apartamento nº 31, localizado no 3º pavimento, da Torre 1, Bloco C, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Parque dos Lirios, situado neste município, na avenida Governador Mario Covas nº 7.555, que possuirá área real total de 89,200 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa, 22,567 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 23,573 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002604166.

CADASTRO MUNICIPAL: 250.140 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA TITO BONAGAMBA RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 27.421.347/0001-64, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, sala 07, Jardim Canadá.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/122.895 de 11 de setembro de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 10 na matrícula nº 122.895 em 14 de setembro 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, 09 de março de 2021 - (prenotação nº 497.258 de 04/03/2021).

Selo digital número: 111435311TT000288680JP21D.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 09 de março de 2021- (prenotação nº 497.258 de 04/03/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 12 da matrícula nº 122.895 de 11 de fevereiro de 2021, 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\$ 19.020.694,79 (dezenove milhões, vinte mil, seiscentos e noventa e quatro reais e setenta e nove centavos). Valor proporcional: **R\$ 99.066,12**.

Selo digital número: 111435331WB000288681OV212.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.02 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 27 de janeiro de 2022- (prenotação nº 514.276 de 06/01/2022).

Por instrumento particular nº 8.7877.1295899-5, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 22 de dezembro de 2021, 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\$ 99.066,12** (noventa e nove mil

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0209712-45

MATRÍCULA

209.712

FICHA

01

Verso

M.122.895/Apto.31 - Torre 1/B.C FCC: 10.638

e sessenta e seis reais e doze centavos).

Selo digital número: 111435331DU000403693YI22E.

A Escrevente: mf, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.03 - VENDA E COMPRA.

Em 27 de janeiro de 2022- (prenotação nº 514.276 de 06/01/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, VITTA TITO BONAGAMBA RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, NIRE nº 35230360865, já qualificada, VENDEU a PAULO HENRIQUE PHELIPPE, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador metalúrgico e siderúrgico, CPF/MF nº 429.757.698-81, residente e domiciliado neste município, na rua A 12 nº 200, fundos, Jardim Progresso, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 13.645,83 (treze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 150.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 48.696,20 pagos com recursos próprios, R\$ 7.769,00 desconto concedido pelo FGTS/União e R\$ 93.534,80 pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 13.645,83 (treze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 136.354,17 (cento e trinta e seis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e dezessete centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 15.603,81. Prazo para construção desta unidade habitacional: 29/01/2024.

Selo digital número: 111435321EJ000403694YA224.

A Escrevente: mf, (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

R.04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 27 de janeiro de 2022- (prenotação nº 514.276 de 06/01/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.02, PAULO HENRIQUE PHELIPPE, 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\$ 93.534,80 (noventa e três mil, quinhentos e trinta e quatro reais e oitenta 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 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 549,72, com vencimento para 24/01/2022, 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\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8K4NX-4JKPT-HB682-SULPH>

CNM nº: 111435.2.0209712-45

MATRÍCULA

209.712

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.122.895/Apto.31 - Torre 1/B.C FCC: 10.638

Ribeirão Preto, 27 de janeiro de 2022.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

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: 111435321YY000403695HR220.

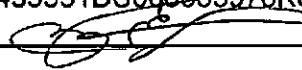
A Escrevente:  (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

Av.05/209.712 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.

Em 05 de outubro de 2023 - (prenotação nº 547.928 de 31/08/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 30 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 14 da matrícula nº 122.895, e em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta matrícula ficam vinculados à matrícula nº **208.545**, aberta com origem naquela primeira.

Selo digital número: 111435331DS000633976KS23Q.

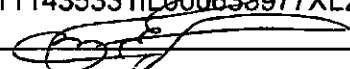
O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.06/209.712 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 05 de outubro de 2023 - (prenotação nº 547.928 de 31/08/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 30 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Lírios**, que recebeu o nº **7555 da avenida Governador Mario Covas (Av.05/208.545)** e instituição do respectivo condomínio (R.06/208.545), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **209.712**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331L000633977XL23L.

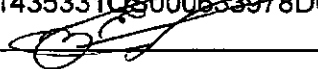
O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.07/209.712 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 05 de outubro de 2023 - (prenotação nº 547.928 de 31/08/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 30 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Parque dos Lírios**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **15.101**.

Selo digital número: 111435331Q8000633978DG23R.

O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).

R.08/209.712 - ATRIBUIÇÃO.

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0209712-45

MATRÍCULA

209.712

FICHA

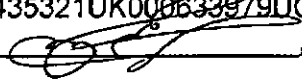
02

Verso

Em 05 de outubro de 2023 - (prenotação nº 547.928 de 31/08/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 30 de agosto de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Lírios**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 136.354,17, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **PAULO HENRIQUE PHELIPPE** e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321UK000633979UG23A.

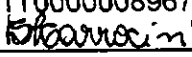
O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).

Av.09/209.712 - CADASTRO.

Em 04 de agosto de 2025 - (prenotação nº 581.879 de 07/03/2025).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 08 de julho de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 10/07/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **392.619**.

Selo Digital: 1114353E1T00000089675225X.

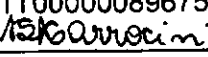
A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Av.10/209.712 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 04 de agosto de 2025 - (prenotação nº 581.879 de 07/03/2025).

Por requerimento mencionado na Av.09, 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 04 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\$ 157.583,14** (cento e cinquenta e sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e quatorze centavos). Valor venal: R\$ 42.772,79.

Selo Digital: 111435331T00000089675325H.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8K4NX-4JKPT-HB682-SULPH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



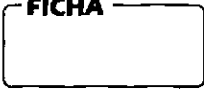


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8K4NX-4JKPT-HB682-SULPH>



FICHA



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Prenotação nº 581.879 - IN01343893C

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 209.712** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, 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, 04/08/2025 - 16:00

☐ 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 111435391T000000896751259. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital